



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0239

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

1/4

## **Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung**

Gemeinde **Buch am Irchel**

- Massgebende - Zonenplan revidiert Mst. 1:5000 vom 18. Juni 2024  
Unterlagen - Bau- und Zonenordnung (Synopse) vom 18. Juni 2024  
- Kernzonenplan Oberbuch KI Mst. 1:1000 vom 18. Juni 2024  
- Kernzonenplan Unterbuch KI Mst. 1:1000 vom 18. Juni 2024  
- Kernzonenplan Unterbuch KII Mst. 1:1000 vom 18. Juni 2024  
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 18. Juni 2024  
- Bericht zu den Einwendungen vom 18. Juni 2024

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Buch am Irchel wurde letztmals im Jahr 1996 gesamthaft revidiert. Sie soll an die teilweise geänderten übergeordneten Planungsgrundlagen (kantonaler und regionaler Richtplan) sowie an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden. Die Gemeinde strebt ein massvolles Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen an. Der dörfliche Charakter soll erhalten und die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort gefördert werden. Die BZO soll an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst und der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Buch am Irchel setzte mit Beschluss vom 18. Juni 2024 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 28. Juli 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage. Die gleichzeitig festgesetzte Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans wird mit separater Verfügung genehmigt (KS ARE 24-0238).

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Basierend auf einer Analyse und daraus abgeleiteten Leitbildern wird die bestehende Kernzone in drei verschiedene Zonentypen aufgeteilt, in Kernzone I, Kernzone II und Wohnzone W2. Damit beabsichtigt die Gemeinde, dem Bedürfnis nach einer zeitgemässen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des historisch gewachsenen Ortsbilds gerecht zu werden. Mit der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind in der Gemeinde neu vier Bauzonentypen vorhanden. Zur Sicherung der kommunalen Ortsbilder führt die Gemeinde Kernzonenpläne ein. Die Kernzonenbestimmungen werden ausdifferenziert und gestrafft und Vorschriften für die neu geschaffene Wohnzone aufgenommen. Die Baubegriffe werden an die IVHB angepasst und der kommunalen Mehrwertausgleich verankert.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Die Kernzone I umfasst die historischen Siedlungskerne von Unterbuch, Oberbuch, Wiler und Desibach. Als Kernzone II werden die Bereiche angrenzend an den historischen Ortskern bezeichnet. Das übrige Baugebiet, das nicht der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist, wird der Wohnzone W2 zugeordnet. Es wird von Einfamilienhäusern aus neuerer Zeit geprägt.</p> <p>Die Kernzonenvorschriften werden gestrafft. Anstelle von Detailbestimmungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den generellen Einordnungsbestimmungen entspricht. In der Kernzone I wird neu auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer (AZ) verzichtet. In der Kernzone II gilt weiterhin eine AZ von 40%. Zudem sind in der Kernzone KI die Vorschriften zu Fenstern, Fensterläden und Türen strenger als in der Kernzone KII, wo unter anderem neu eingeschossige Anbauten auch über Flachdächer verfügen können, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden. Mit der Umzonung zur Wohnzone W2 erhalten die Gebiete im Übergangsbereich zwischen den historischen Ortskernen Ober- und Unterbuch neue Möglichkeiten für eine zeitgemässe Bauweise, wobei die Vorschriften zur Dachgestaltung dafür sorgen, dass die ruhige Dachlandschaft des Dorfs weiterhin erhalten bleibt.</p> <p>Mit der Umzonung gewisser Teile der Kernzone in die Wohnzone W2 ändert die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) in den betroffenen Gebieten von einer ES III zu einer ES II. Da sich heute auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1670 und 1772 ein Volg und die ehemalige Landi befinden, welche als Tankstelle genutzt wird, werden beide Grundstücke mit der Überlagerung «mässig störende Betriebe gestattet» belegt.</p> <p>Den kommunalen Mehrwertausgleich setzt die Gemeinde bei 20 Prozent fest, die Freifläche auf 1200 m<sup>2</sup>.</p>
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 18. Januar 2023 und 24. November 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.
Kleinsiedlungen Wiler und Desibach	Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan sind die Ortsteile Wiler und Desibach nicht dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Da die rechtlichen und planerischen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets derzeit angepasst werden, klammerte die Gemeinde die beiden Ortsteile von der Nutzungsplanungsrevision aus. Wiler wird gemäss Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone (VKaB) und Entwurf Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans der Bauzone zugewiesen, Desibach der

provisorischen kantonalen Weilerzone. Die Übergangsverordnung VKaB, vom Regierungsrat am 7. März 2023 erlassen (RRB Nr. 274/2023), ist aufgrund von Rekursen noch nicht rechtskräftig.

Die Kernzonen Wiler und Desibach werden mit der Vorlage in der Kernzone I belassen. Die Detailbestimmungen zur Kernzone I waren in ähnlicher Form bereits bisher in der ganzen Kernzone gültig. Materiell ändert sich an den Nutzungsmöglichkeiten in den Kernzonen Wiler und Desibach nichts. Die Gemeinde wird eingeladen, sich in einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung mit den beiden Kleinsiedlungen auseinanderzusetzen, wenn die übergeordneten rechtlichen und planerischen Grundlagen rechtskräftig vorliegen.

Ziff. 5.3.3 BZO Begrünung und Bepflanzung Mit der ersten und zweiten Vorprüfung wurde verlangt, den Satzteil *«und die versiegelten Flächen sind auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken»* zu streichen, da im PBG die gesetzliche Grundlage für eine solche Bestimmung fehlt. Die festgesetzte BZO enthält diese Vorschrift nach wie vor. Nachdem am 1. Dezember 2024 die PBG-Revision klimaanangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten ist, besteht neu eine gesetzliche Grundlage, weshalb die Vorschrift rechtmässig ist und genehmigt werden kann.

Gestaltungsplanpflicht Chälwies und Ober Aspen In den Gebieten Chälwies und Ober Aspen besteht seit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2002 eine Gestaltungsplanpflicht. Die entsprechenden Gestaltungspläne wurden 2005 (Chälwies) und 2007 (Ober Aspen) genehmigt. Die Gebiete sind bebaut. Die Gemeinde möchte die Pflicht zum Gestaltungsplan aufrechterhalten, damit im Falle einer Aufhebung der Gestaltungspläne eine Qualitätssicherung gewährleistet bleibt, wobei im Sinne einer technischen Anpassung die Perimeter der Gestaltungsplanpflichtgebiete an die Perimeter der rechtskräftigen Gestaltungspläne angepasst werden. Diese Festlegungen wurden nach der zweiten Vorprüfung in der Vorlage ergänzt. In der BZO fehlt ein Zweckartikel für die Gestaltungsplanpflicht und eine Begründung des öffentlichen Interesses. Eine Gestaltungsplanpflicht bedingt ein ausgewiesenes öffentliches Interesse (§ 48 Abs. 3 PBG), weil sie einen harten Eingriff ins Grundeigentum darstellt. Die Gemeinde wird eingeladen, in einer nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung die Gestaltungsplanpflicht in der BZO zu verankern, sofern sie daran festhält. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Gestaltungsplanpflicht zu den «Festlegungen» zählt und nicht zu den Informationsinhalten, wie in der Legende des Zonenplans dargestellt.

### **C. Ergebnis**

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



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

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Buch am Irchel mit Beschluss vom 18. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Buch am Irchel 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 Buch am Irchel (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 3. DEZ. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**

Gesamtrevision Nutzungsplanung  
**ZONENPLAN REVIDIERT**

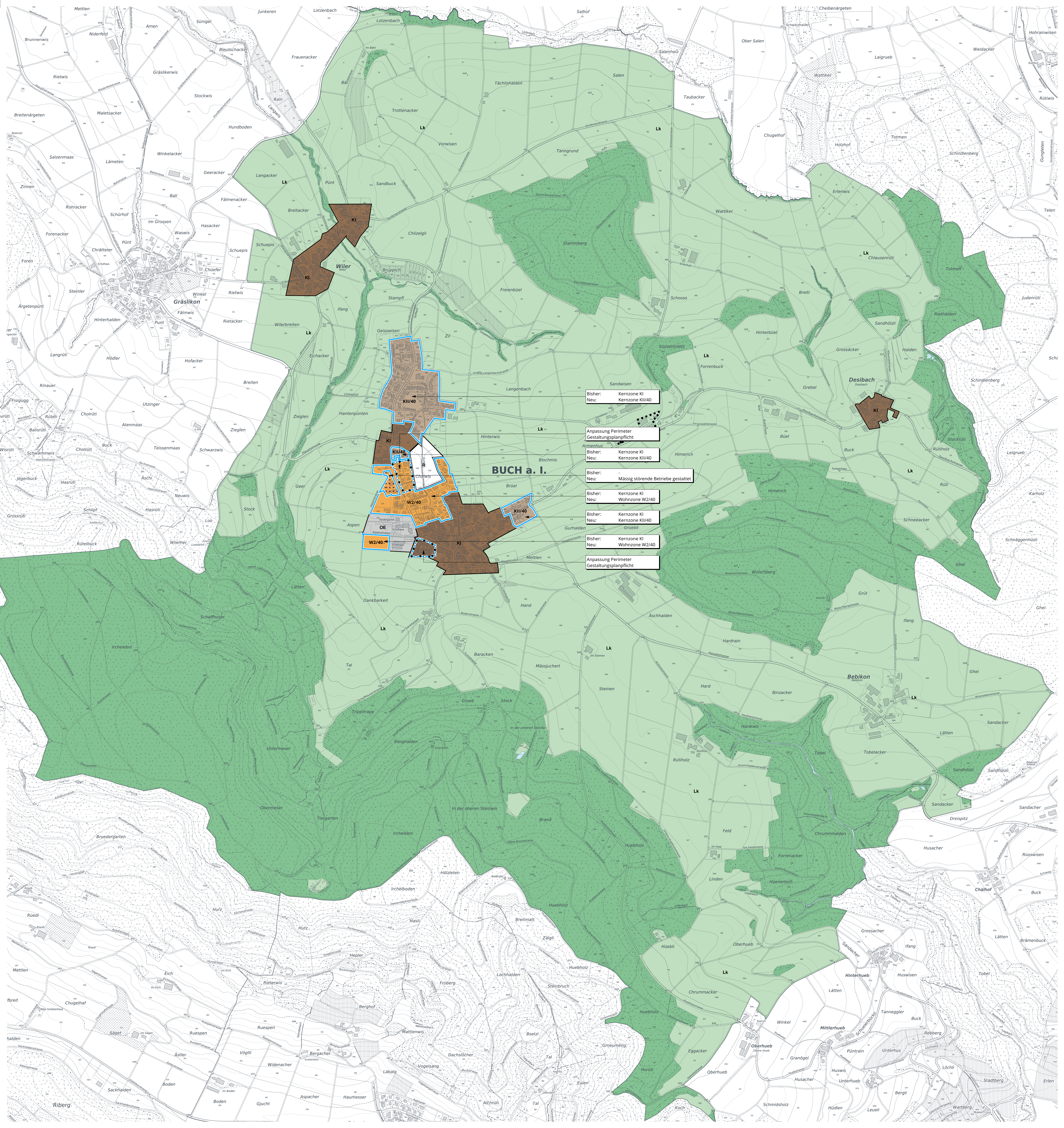
1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.6.2024  
Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidierenden: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion: BDN Nr.:

31118 - 18.6.2024

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



- Bisher: Kernzone KI  
Neu: Kernzone KII/40
- Anpassung Perimeter  
Gestaltungsplanpflicht
- Bisher: Kernzone KI  
Neu: Kernzone KI/40
- Bisher: Neu: Mässig störende Betriebe gestattet
- Bisher: Kernzone KI  
Neu: Kernzone KII/40
- Bisher: Kernzone KI  
Neu: Wohnzone W2/40
- Bisher: Kernzone KI  
Neu: Kernzone KII/40
- Bisher: Kernzone KI  
Neu: Wohnzone W2/40
- Anpassung Perimeter  
Gestaltungsplanpflicht

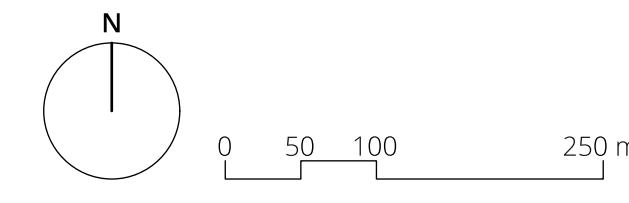
Festlegungen	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Ausnutzungs-ziffer (AZ)
<b>KI</b> Kernzone I	III	
<b>KII/40</b> Kernzone II	III	40
<b>W2/40</b> Wohnzone 2	II	40
<b>OE</b> Zone für öffentliche Bauten	II	
<b>R</b> Reservezone		
<b>Mässig störende Betriebe gestattet</b>	III	

Informationsinhalte	
Gestaltungsplanpflicht	
Gestaltungspläne bestehend	
kantonale Landschaftszone	
Wald	
Gewässer	

Ergänzungspläne	
Kernzonenpläne	
- Kernzonenplan, Unterbuch	Teil der Revisionsvorlage
- Kernzonenplan, Oberbuch	Teil der Revisionsvorlage
- Kernzonenplan, Unterbuch KI	Teil der Revisionsvorlage
Gestaltungspläne	
- Kommunaler Gestaltungsplan Armenhaus	genehmigt am 30.05.1990
- Kommunaler Gestaltungsplan Chlaus	genehmigt am 13.06.2005
- Privater Gestaltungsplan Ober Aspen	genehmigt am 10.12.2007
Waldabstimmungspläne	
- Waldabstimmungsplan	genehmigt am 05.06.1996



Bearbeitung: Lukas Vetterli  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.  
Grundlagsdaten: Übersichtsplan A8E, GIS-Kanton Zürich vom 20. Dezember 2023

Gesamtrevision Nutzungsplanung

## KERNZONENPLAN OBERBUCH

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.6.2024

Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am





Für die Baudirektion: BOV-Nr.

31118 - 18.6.2024

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

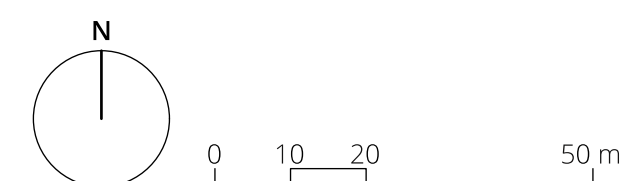
Planer und Architekten AG  
Föhrli-Strasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

### Festlegungen

-  Kernzongrenze KI BZO Ziff. 2.1.1 / Abs. 1
-  "rot bezeichnete Bauten" BZO Ziff. 2.2.1
-  Fassadenlinie BZO Ziff. 2.2.4
-  Hauptfirstrichtung BZO Ziff. 2.4.2

### Informationsinhalte

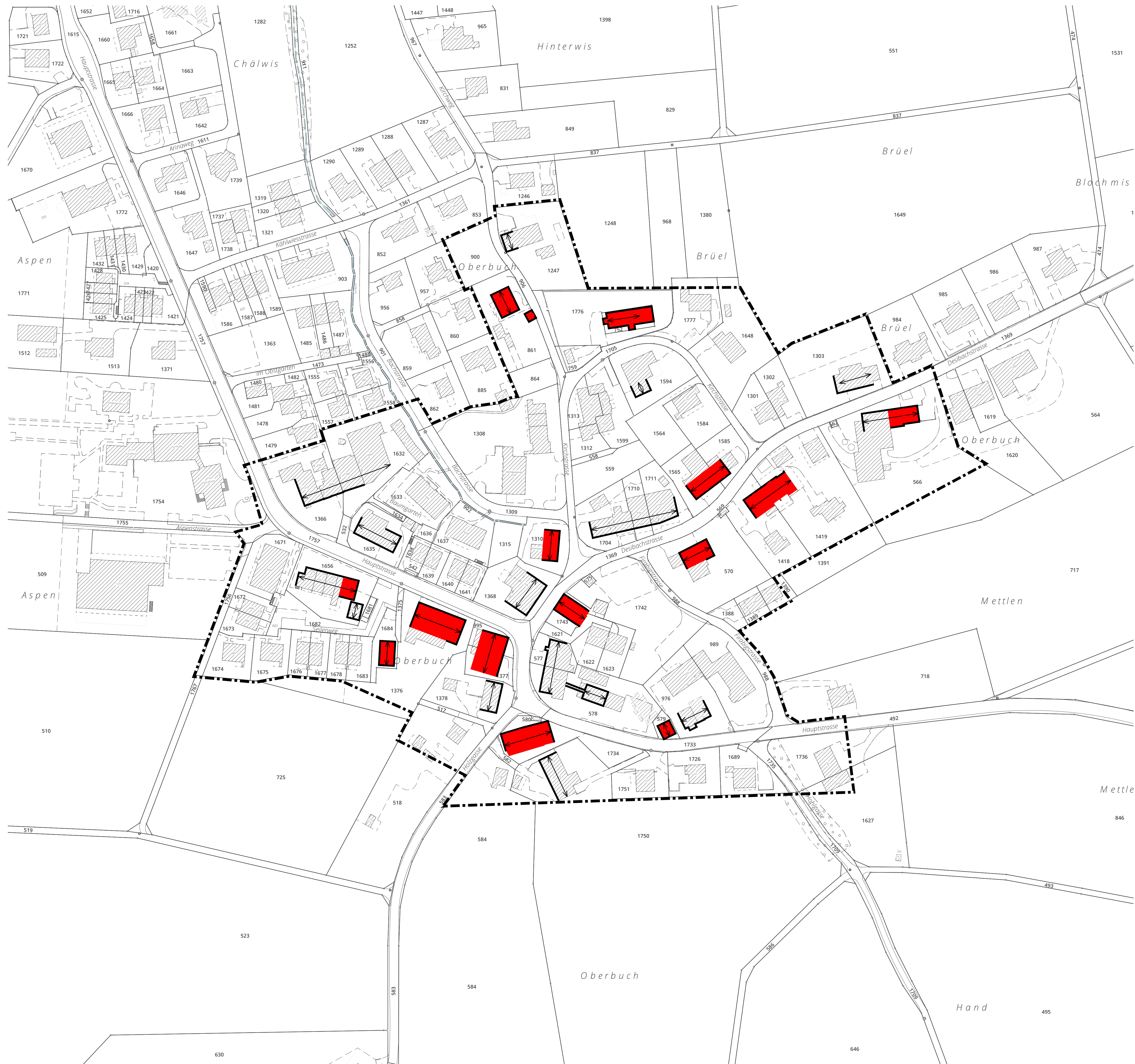
-  Bestehendes Gebäude
-  Gewässer
-  bestockte Fläche



Bearbeitung: Tobias Debrunner  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 10. Dezember 2021

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung, ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# KERNZONENPLAN UNTERBUCH

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.6.2024

Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin: Der Schreiber:

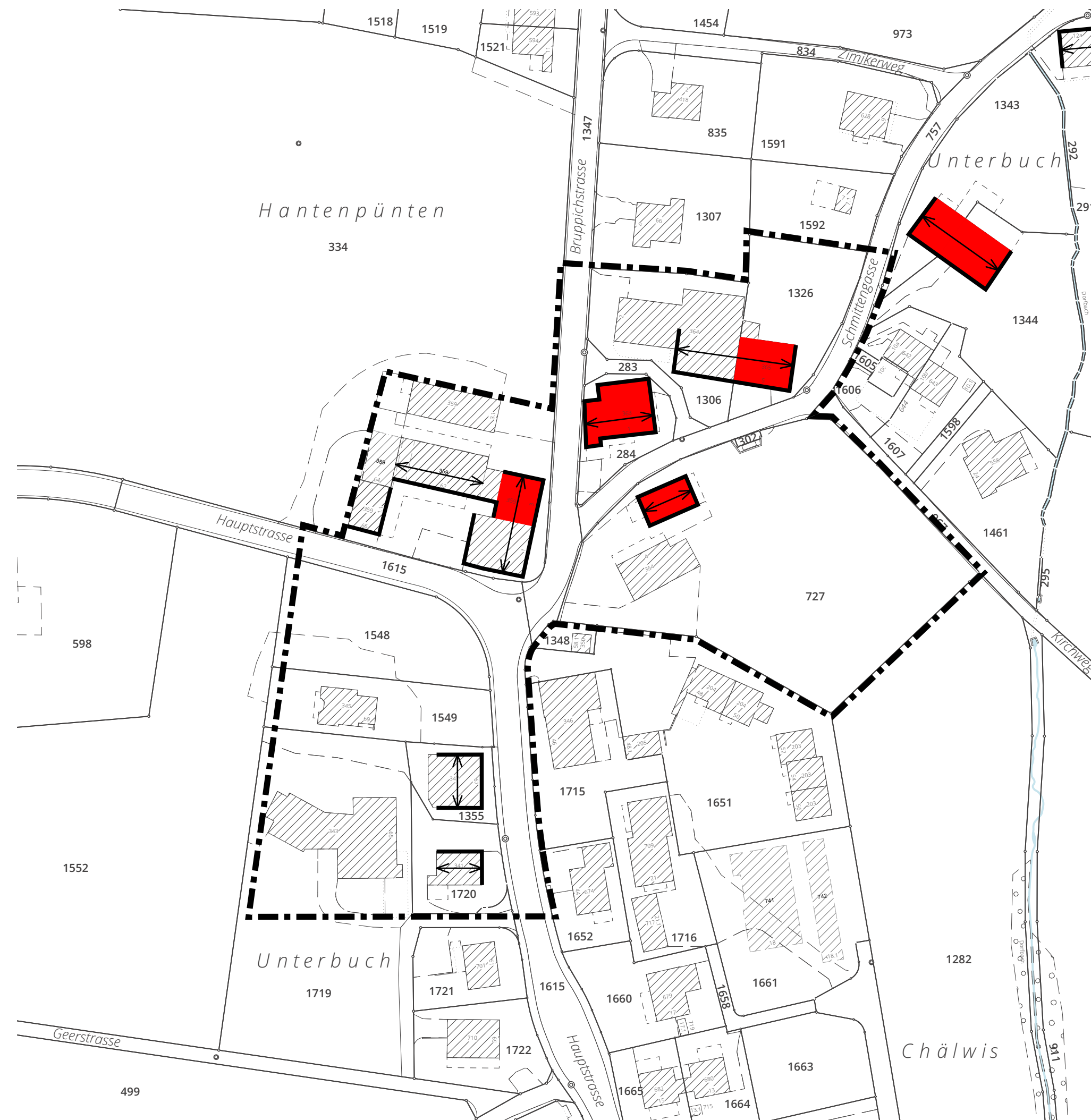
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.





**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG  
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

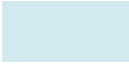
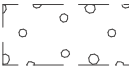
31118 - 18.6.2024

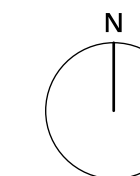


## Festlegungen

-  Kernzonenengrenze KI BZO Ziff. 2.1.1 / Abs. 1
-  "rot bezeichnete Bauten" BZO Ziff. 2.2.1
-  Fassadenlinie BZO Ziff. 2.2.4
-  Hauptfirstrichtung BZO Ziff. 2.4.2

## Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude
-  Gewässer
-  bestockte Fläche



0 10 20 50 m

Bearbeitung: Tobias Debrunner  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 10. Dezember 2021

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

## KERNZONENPLAN UNTERBUCH KII

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.6.2024

Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am




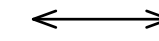
Für die Baudirektion: BOV-Nr.:

31118 - 18.6.2024

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

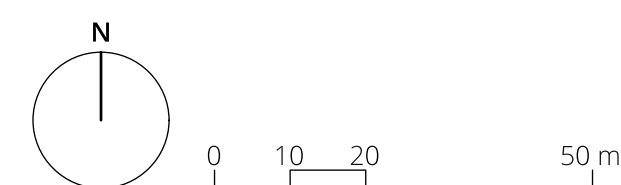
Planer und Architekten AG  
Föhrli-Strasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

### Festlegungen

-  Kernzonen-grenze KII BZO Ziff. 2.1.1 / Abs. 1
-  "rot bezeichnete Bauten" BZO Ziff. 2.2.1
-  Fassadenlinie BZO Ziff. 2.2.4
-  Hauptfirstrichtung BZO Ziff. 2.4.2

### Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude
-  Gewässer
-  bestockte Fläche

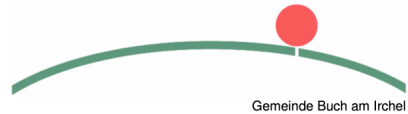


Bearbeitung: Tobias Debrunner  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 10. Dezember 2021

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung, ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.6.2024  
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31118 – 18.6.2024

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung, Buch am Irchel  
Synoptische Darstellung



4.1.4	Gestaltungsplan	24	5.5.4	Rundung	28
4.1.5	Energiebestimmung	24	5.5.5	Massgebliche Geschossfläche	28
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>25</b>	5.5.6	Besondere Verhältnisse	29
5.1	Abstandsvorschriften	25	5.5.7	Garagenvorplatz	29
5.1.1	Unterirdische <del>Gebäude</del> Bauten und Unterniveaubauten	25	5.5.8	Überdeckung	29
5.1.2	<del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten	25	<b>5.6</b>	<b>Weitere Abstellplätze</b>	<b>29</b>
5.2	Bauweise	25	5.6.1	Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen	29
5.3	Umgebung	26	5.6.2	Abstellplätze für Abfuhrgut	30
5.3.1	Abgrabungen	26	5.7	Naturgefahren	30
5.3.2	Umgebungsgestaltung	26	<b>5.7.8</b>	<b>Kommunaler Mehrwertausgleich</b>	<b>30</b>
5.3.3	Begrünung und Bepflanzung	26	5.7.8.1	Abgabesatz	30
5.3.4	Siedlungsrandgestaltung	26	5.7.8.2	Zweckbindung	31
5.4	Spiel- und Ruheflächen	27	<b>6</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>31</b>
5.5	Fahrzeugabstellplätze	27	6.1	Inkrafttreten	31
5.5.1	Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	27			
5.5.2	Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden	28			
5.5.3	Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen	28			

<p>Links: Gültige BZO vom 25. Januar 1996</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO <del>durchgestrichen</del> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Hinweise Anpassungsbedarf nach IVHB</i> <i>Hinweise aus Dokument BZO- Anpassungsbedarf</i> <i>Allgemeine Hinweise/Bemerkungen/Vorschläge</i></p>
---	--	--

**Auftraggeber**

Gemeinde Buch am Irchel

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter, Tobias Thaler

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																														
<p>Die Gemeinde Buch am Irchel erlässt, gestützt auf den § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die Gemeinde Buch am Irchel erlässt, <del>gestützt auf die Bestimmungen des den § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen</del> (und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>																															
<p><b>1 ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN</b></p> <p><b>1.1 Zoneneinteilung</b></p> <p>Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, oder es sich um Wald handelt:</p> <p><b>1.1.1 Bauzonen</b></p> <table border="0"> <tr> <td>- Kernzone</td> <td>K</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB</td> <td></td> <td>ES II</td> </tr> </table> <p><b>1.1.2 Weitere Zonen</b></p> <table border="0"> <tr> <td>- Freihaltezone</td> <td>(F)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Reservezone</td> <td>(R)</td> <td></td> </tr> </table>	- Kernzone	K	ES III	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB		ES II	- Freihaltezone	(F)		- Reservezone	(R)		<p><b>1 ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN</b></p> <p><b>1.1 Zoneneinteilung</b></p> <p><del>Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, oder es sich um Wald handelt:</del> Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</p> <p><b>1.1.1 Bauzonen</b></p> <table border="0"> <tr> <td>- Kernzone I</td> <td>KI</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone II</td> <td>KII/40</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 2</td> <td>W2/40</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td><del>öB</del> OE</td> <td>ES II</td> </tr> </table> <p><b>1.1.2 Weitere Zonen</b></p> <table border="0"> <tr> <td><del>Freihaltezone</del></td> <td><del>F</del></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Reservezone</td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	- Kernzone I	KI	ES III	- Kernzone II	KII/40	ES III	- Wohnzone 2	W2/40	ES II	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<del>öB</del> OE	ES II	<del>Freihaltezone</del>	<del>F</del>		- Reservezone	R		<p><i>Die Nummerierungssystematik wird am Schluss der Bearbeitung überprüft und angepasst.</i></p> <p><i>Differenzierung der Kernzonen siehe Zonenplan</i></p> <p><i>Neue Wohnzone anstelle Kernzone</i></p> <p><i>Die Freihaltezone wird im Zonenplan nicht verwendet</i></p>
- Kernzone	K	ES III																														
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB		ES II																														
- Freihaltezone	(F)																															
- Reservezone	(R)																															
- Kernzone I	KI	ES III																														
- Kernzone II	KII/40	ES III																														
- Wohnzone 2	W2/40	ES II																														
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<del>öB</del> OE	ES II																														
<del>Freihaltezone</del>	<del>F</del>																															
- Reservezone	R																															

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>1.2 Zonenplan</b></p> <p><b>1.2.1 Abgrenzung</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.</p> <p><b>1.2.2 Weitere Pläne</b></p> <p>Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.</p>	<p><b>1.2 Zonenplan</b></p> <p><b>1.2.1 <del>Abgrenzung</del> <b>Abgrenzung-Massgebende Pläne</b></b></p> <p><del>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.</del></p> <p>Folgende Pläne sind massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. der Zonenplan im Massstab 1:5000</li> <li>b. der Waldabstandslinienplan im Massstab 1:1000</li> <li>c. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000</li> </ul> <p><b>1.2.2 Abgrenzung</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p><del><b>1.2.2 Weitere Pläne</b></del></p> <p><del>Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.</del></p>	<p><i>Anpassung und Ergänzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auflistung (neu)</li> <li>- Waldabstandslinienplan und Kernzonenplan kommen neu dazu</li> </ul> <p><i>Neue Bestimmung</i></p> <p><i>Streichung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Streichung und Integration in 1.2.1</li> </ul>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2 KERNZONE</b></p>	<p><b>2 KERNZONEN</b></p> <p><b>2.1 Grundsätze</b></p> <p><b>2.1.1 Zweck</b></p> <p><sup>1</sup> Die Kernzone KI bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.</p> <p><sup>2</sup> Die Kernzone KII bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung der Kernzone KI.</p> <p><b>2.1.2 Einordnungsanforderungen</b></p> <p><sup>1</sup> In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p>	<p><i>Neue Bestimmung zum Zweck der Kernzone I</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zum Zweck der Kernzone II</i></p> <p><i>Neue Grundsatzbestimmung. Teilweise Übernahme von Ziff. 2.2.1 aBZO</i></p> <p><i>Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.</i></p> <p><i>Abs. 3: Präzisierung, dass für Schutzobjekte strengere Bestimmungen massgebend sein können. Damit sind bei der Unterschutzstellung Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.10 Nutzweise</b></p> <p>Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.</p>	<p><b>2.1.3 Nutzweise</b></p> <p><del>Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.</del></p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Versoben und ergänzt: - ergänzende Nutzungen</i></p>
<p><b>2.1 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><b>2.1.1 Umfang</b></p> <p>Bestehende Gebäude, die sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p>	<p><b>2.2 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><b>2.2.1 Rot bezeichnete Bauten</b></p> <p><del>Bestehende Gebäude, die sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</del></p> <p>Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.</p> <p><b>2.2.2 Übrige bestehende Bauten</b></p> <p>Die übrigen bestehenden Bauten in der K I und K II können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum.</p>	<p><i>Streichung und neue Formulierung</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu rot bezeichneten Bauten. Dabei handelt es sich um Bauten, die aufgrund ihrer Stellung und Volumetrie wichtig für das Ortsbild sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Ortsbildschutz (Kernzonenplan) und Substanzschutz (Denkmalpflege, Schutzverfügungen)</i></p> <p><i>Ersetzt Ziff. 2.1.3 (alte BZO)</i></p>
<p><b>2.1.2 Änderungen im Erscheinungsbild</b></p> <p>Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutz-</p>	<p><b>2.2.3 Änderungen im Erscheinungsbild Geringfügige Abweichungen</b></p> <p>Geringfügige Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können</p>	<p><i>Neben Abweichungen vom Erscheinungsbild sind auch Abweichungen von der Volumetrie</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>weise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.</p>	<p><del>insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes</del> sowohl bei rot bezeichneten Bauten wie auch bei übrigen Bauten im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen; <del>in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</del> Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.</p>	<p>denkbar (z.B. Anhebung des Daches). Solche Veränderungen sind indes nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen möglich.</p> <p>Abweichungen sind auch aus Verkehrssicherheitsgründen oder im Interesse des Gewässerraums möglich, z.B. zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes oder für den Zugang zum Gewässer zu Unterhaltszwecken. Die Abweichungen dürfen schützenswerte nachbarliche Interessen (z.B. bezüglich Beschattung) nicht beeinträchtigen.</p>
<p><b>2.1.3 Änderungen in Lage oder Kubus</b></p> <p>Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.</p>	<p><del>Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.</del></p>	<p>Streichung - siehe übrige bestehenden Bauten (Ziff. 2.2.2 und Abweichungen Ziff. 2.2.3</p>
<p><b>2.1.4 Denkmalpflege</b></p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><del><b>2.2.4 — Denkmalpflege</b></del></p> <p><del>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</del></p>	<p>Überflüssig, ist eine Erläuterung. Hinweis in Art. 2.1.2 ist ausreichend</p>
	<p><b>2.2.4 Stellung</b></p> <p>Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt und eine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird. Abweichungen, welche der Freihaltung von Gewässerräumen dienen, können auch dann bewilligt oder angeordnet werden, wenn keine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird.</p>	<p>Neue Bestimmung zu Fassadenlinien im Kernzonenplan. Diese entsprechen den wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen im Leitbild für die Kernzone.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																
<p><b>2.2 Neubauten</b></p>	<p><b>2.2.5 Strassenabstand</b></p> <p>Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände zu kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.</p> <p><b>2.3 Neubauten</b></p> <p><b>2.3.1 Grundmasse</b></p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="891 715 1608 1086"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>KI</th> <th>KII/40</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Ausnützungsziffer</td> <td>max.</td> <td>-</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>15.0 m</td> <td>15.0 m</td> </tr> <tr> <td>- Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><del><b>2.3.2 Sonderfälle</b></del></p> <p><del>Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis zu einer Gebäudelänge von 50.0 m zulässig.</del></p>	Zone		KI	KII/40	- Ausnützungsziffer	max.	-	40%	- Vollgeschosse	max.	2	2	- Dachgeschosse	max.	1	1	- Fassadenhöhe	max.	7.5 m	7.5 m	- Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m	- Gebäudebreite	max.	15.0 m	15.0 m	- Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	<p><i>Neue Bestimmung, um mehr Flexibilität im Umgang mit Strassen- und Wegabständen erzielen zu können. Diese betragen ansonsten 6.0 m zu Strassen und 3.5 m zu Wegen.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfasst Inhalte Art. 2.2.2 und 2.2.5 (alte BZO)</li> <li>- Dachgeschosse: Aus gestalterischen Gründen sollte bei Neubauten nur ein nutzbares DG zugelassen werden.</li> <li>- Die Bestimmungen zur Gebäudelänge und zur Gebäudebreite werden ergänzt. Diese wurden anhand einer Analyse des Bestands festgelegt (siehe Revisionskatalog)</li> </ul>
Zone		KI	KII/40																															
- Ausnützungsziffer	max.	-	40%																															
- Vollgeschosse	max.	2	2																															
- Dachgeschosse	max.	1	1																															
- Fassadenhöhe	max.	7.5 m	7.5 m																															
- Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m																															
- Gebäudebreite	max.	15.0 m	15.0 m																															
- Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m																															

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.1 Umfang</b></p> <p>Neubauten haben bezüglich Stellung und kubischer Gliederung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Bauten zu übernehmen.</p>	<p><del>2.2.1 — Umfang</del></p> <p><del>Neubauten haben bezüglich Stellung und kubischer Gliederung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Bauten zu übernehmen.</del></p>	<p><i>Verschiebung - neu integriert in Ziff. 2.1.2.</i></p>
<p><b>2.2.2 Geschosse und Gebäudehöhe</b></p> <p>Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen.</p> <p>Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe maximal 7.50 m.</p>	<p><del>2.3.2 Geschosse und Gebäudehöhe Geschossigkeit</del></p> <p><del>Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen.</del></p> <p><del>Neue Hauptgebäude haben mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</del></p> <p><del>Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe maximal 7.50 m.</del></p>	<p><i>Integriert in Ziff. 2.3.1.</i></p> <p><i>Die zweigeschossige Bauweise ist für die Ortskerne prägend.</i></p>
<p><b>2.2.3 Einschränkung</b></p> <p>Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist.</p>	<p><del>2.2.3 — Einschränkung</del></p> <p><del>Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist.</del></p>	<p><i>Verschieben zu Ziff. 2.4.4</i></p>
<p><b>2.2.4 Grenzabstand</b></p> <p>Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.50 m.</p>	<p><del>2.2.4 — Grenzabstand</del></p> <p><del>Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.50 m.</del></p>	<p><i>Integriert in Ziff. 2.3.1</i></p>
<p><b>2.2.5 Ausnützung</b></p> <p>Die Ausnützungsziffer beträgt 40 %.</p>	<p><del>2.2.5 — Ausnützung</del></p> <p><del>Die Ausnützungsziffer beträgt 40 %.</del></p>	<p><i>Integriert in Ziff. 2.3.1</i></p>
<p><b>2.2.6 Zusammenbau</b></p>		<p><i>Siehe Ziff. 5.2</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.7 Kantonale Abstandsvorschrift</b></p> <p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p><del><b>2.2.7 Kantonale Abstandsvorschrift</b></del></p> <p><del>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</del></p>	<p>Fällt weg, die Brandschutzgesetzgebung ist massgebend.</p>
<p><b>2.2.8 Unterirdische Gebäude</b></p>		<p>Siehe Ziff. 5.1.1</p>
<p><b>2.2.9 Besondere Gebäude</b></p>		<p>Siehe Ziff. 5.1.2</p>
<p><b>2.3 Dachgestaltung</b></p>	<p><b>2.4 Dachgestaltung</b></p>	
<p><b>2.3.1 Dachform</b></p>	<p><b>2.4.1 Dachform</b></p>	
<p>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll.</p> <p>Für Nebengebäude und Anbauten mit einer grössten Höhe von 5.00 m sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.</p>	<p><del>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll.</del></p> <p><del>Für Nebengebäude und Anbauten mit einer grössten Höhe von 5.00 m sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.</del></p>	
<p>Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p>	<p>Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p>	<p>Es werden neu eine minimale und eine maximale Neigung vorgegeben, um Diskussionen über ortskernübliche Neigungen zu vermeiden.</p>
<p>Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p>	<p><b>2.4.2 Hauptfirstrichtung</b></p> <p>Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p>	<p>Neue Bestimmung zu Hauptfirstrichtungen gemäss Leitbild für die Kernzone</p>
<p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen.</p>	<p><b>2.4.3 Dachvorsprünge</b></p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen.</p>	<p>Neue Bestimmung zur Gestaltung von Dachvorsprüngen.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3.2 Dachaufbauten</b></p> <p>Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss erlaubt. Schleppgauben sind in Grösse, Form, Material und Farbe dem Gebäude und dem Dach anzupassen. Sie dürfen nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1.20 m nicht übersteigen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p><b>2.4.4 Belichtung von Dachgeschossen</b></p> <p>Grundsätzlich sind Dachräume möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Ansonsten sind Belichtungen nach Ziff. 2.4.5, 2.4.6 und 2.4.7 zulässig.</p> <p><b>2.4.5 Dachaufbauten</b></p> <p><del>Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss erlaubt. Schleppgauben sind in Grösse, Form, Material und Farbe dem Gebäude und dem Dach anzupassen. Sie dürfen nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1.20 m nicht übersteigen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.</del></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Giebellukarnen, Flachdachlukarnen oder Schleppgauben zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p><sup>2</sup> Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><i>Neue Bestimmung</i></p> <p><i>Neue Formulierung</i></p> <p><i>Neue Formulierung:                  0.47 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster von 66*118 cm resp. 78*98 cm.                  Ein Fenster mit den Abmessungen 66*140 cm weist eine Glaslichtfläche von 0.56 m<sup>2</sup> auf.</i></p>
<p><b>2.3.3 Dachflächenfenster</b></p> <p>Vereinzelte kleine Dachflächenfenster sind erlaubt. Ihre Aussenabmessungen dürfen 0.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen.</p>	<p><b>2.4.6 Dachflächenfenster</b></p> <p><del>Vereinzelte kleine Dachflächenfenster sind erlaubt. Ihre Aussenabmessungen dürfen 0.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen.</del></p> <p><sup>1</sup> Einzelne gut angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p>	<p><i>Neue Formulierung:                  0.47 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster von 66*118 cm resp. 78*98 cm.                  Ein Fenster mit den Abmessungen 66*140 cm weist eine Glaslichtfläche von 0.56 m<sup>2</sup> auf.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3.4 Dacheinschnitte</b></p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><sup>2</sup> Bei grossflächigen, <del>gestalterisch sorgfältig ausgebildeten</del> Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p><b>2.4.7 Verglasungen</b></p> <p>Firstverglasungen, schmale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen und auf den Gesamteindruck des Gebäudes abgestimmt sind.</p> <p><del><b>2.4.8 — Dachflächenfenster in Solaranlagen</b></del></p> <p><del>Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</del></p> <p><b>2.4.8 Technische Auf- und Anbauten</b></p> <p>Nach Aussen stark in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen.</p> <p><b>2.4.9 Dacheinschnitte</b></p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Es gibt PV-Systeme, bei den einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind (z.B. MegaSlate). Diese sollen zulässig sein, auch wenn die Abmessungen von Ziff. 2.4.6 überschritten sind.</i></p> <p><i>Es sollen neue Möglichkeiten zur Belichtung von Dachgeschossen zugelassen werden. Beispiele siehe Erläuterungsbericht.</i></p> <p><i>Solche technische An- und Aufbauten können störend wirken und sollen daher geregelt werden. Neben Aufbauten werden auch Anbauten an den Fassaden (z.B. Lüftungsgeräte) erfasst.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3.5 Dachmaterial</b></p> <p>Die Dächer sind mit Ziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.</p>	<p><b>2.4.10 Dachmaterial</b></p> <p><del>Die Dächer sind mit Ziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.</del></p> <p>Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune sowie dunkelgraue Tonziegel zu verwenden.</p>	<p><i>Neue etwas allgemein gehaltenere Formulierung.</i></p> <p><i>Dunkelgraue Ziegel ergänzt, da sich diese besser mit Solaranlagen kombinieren lassen.</i></p>
<p><b>2.3.6 Erleichterungen für Landwirtschaft und Gewerbe</b></p> <p>Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien sowie eine Abweichung der ortsüblichen Dachneigung gestattet werden, falls die entsprechenden Dächer nicht gut eingesehen werden können.</p>	<p><del><b>2.4.12 Erleichterungen für Landwirtschaft und Gewerbe</b></del></p> <p><del>Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien sowie eine Abweichung der ortsüblichen Dachneigung gestattet werden, falls die entsprechenden Dächer nicht gut eingesehen werden können.</del></p>	
<p><b>2.4 Fassadengestaltung</b></p> <p><b>2.4.1 Materialien</b></p> <p>Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden (z.B. Mauerwerk, Verputz, Holz, Ziegelschild).</p>	<p><b>2.5 Fassadengestaltung</b></p> <p><b>2.5.1 Grundsatz</b></p> <p><del>Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden (z.B. Mauerwerk, Verputz, Holz, Ziegelschild).</del></p> <p>Bei Neu- und Umbauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie teil) mit verputzten und holzverschalteten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p>	<p><i>Ergänzte Bestimmung mit mehr Gestaltungsspielraum.</i></p> <p><i>Solche Gebäude mit klassischer Einteilung finden sich in Buch am Irchel an verschiedenen Orten.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.4.2 Fenster, Türen</b></p> <p>Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen sollen der herkömmlichen Art entsprechen. Grösse und Verteilung der Fenster und Türen haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, wird die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Holzprossen und das Anbringen von Fensterläden verlangt.</p>	<p><b>2.5.2 Fenster, Türen</b></p> <p><del>Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen sollen der herkömmlichen Art entsprechen. Grösse und Verteilung der Fenster und Türen haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, wird die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Holzprossen und das Anbringen von Fensterläden verlangt.</del></p> <p>Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen.</p>	<p><i>Beschränkung auf Fenster. Türen sind neu in Ziff. 2.5.1 geregelt.</i></p>
<p><b>2.4.3 Balkone</b></p> <p>Balkone und Lauben haben sich harmonisch in die Fassade einzugliedern.</p>	<p><del>—————<b>Balkone</b></del></p> <p><del>Balkone und Lauben haben sich harmonisch in die Fassade einzugliedern.</del></p>	<p><i>Streichung. Es gelten die allgemeinen Einordnungsbestimmungen von Art. 2.1.2</i></p>
<p><b>2.4.4 Reklamen</b></p> <p>Es sind nur unaufdringliche Eigenreklamen zugelassen.</p>	<p><b>2.5.3 Reklamen</b></p> <p><del>Es sind nur unaufdringliche Eigenreklamen zugelassen.</del></p> <p>Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassen- und ins Fassadenbild einordnen.</p>	<p><i>Neue Formulierung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung</b></p> <p><b>2.5.1 Dachinstallationen</b></p> <p>Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.</p> <p><del>Die Erstellung von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist erlaubt. Sie sind mit blendfreien Gläsern zu versehen, bündig in die Dachfläche einzubauen und farblich auf das Bedachungsmaterial abzustimmen.</del></p> <p><b>2.5.2 Verglasungen, Wintergärten</b></p> <p>Verglasungen von Balkonen, Wintergärten, sowie Treibhäuser und ähnliche Anlagen sind ortsfremd. Sie sind nur in bescheidenem Umfang und an wenig einsehbaren Lagen zulässig, sofern sie mit dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden. Es sind blendfreie Gläser zu verwenden.</p>	<p><del><b>2.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung</b></del></p> <p><del><b>2.5.4 Dachinstallationen Anlagen zur Sonnenenergienutzung</b></del></p> <p>Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.</p> <p><del><b>2.5.2 Verglasungen, Wintergärten</b></del></p> <p><del>Verglasungen von Balkonen, Wintergärten, sowie Treibhäuser und ähnliche Anlagen sind ortsfremd. Sie sind nur in bescheidenem Umfang und an wenig einsehbaren Lagen zulässig, sofern sie mit dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden. Es sind blendfreie Gläser zu verwenden.</del></p>	<p><i>Änderung gemäss vorgezogener Teilrevision Solaranlagen.</i></p> <p><i>Solaranlagen: Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt. Die Gemeinde können einzig in Kernzonen gewisse Gestaltungsvorgaben machen.</i></p> <p><i>Verglaste Vorbauten, Wintergärten: Diese müssen im Einzelfall angeschaut werden und sich gemäss Ziff. 2.1.2 gut einordnen. An der Begehung sind wenig derartige Bauten aufgefallen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.6 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><b>2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Die Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglichst dem natürlichen Geländeverlauf nachzuempfinden.</p> <p><b>2.6.2 Autoabstellplätze</b></p> <p>Autoabstellplätze sind dem Terrain entsprechend unauffällig einzupassen. Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern und in der Regel in der Randzone und verdeckt angeordnet werden. Abfahrten in Tiefgaragen sind soweit als möglich zu überdachen.</p> <p><b>2.6.3 Vorplätze</b></p> <p>Bei der Anlage von Vorplätzen ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere wasserdurchlässige Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.</p>	<p><b>2.6 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><b>2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Grundsätze</b></p> <p><del>Die Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglichst dem natürlichen Geländeverlauf nachzuempfinden.</del></p> <p><sup>1</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste bepflanzte Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln.</p> <p><sup>2</sup> Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am massgebenden Terrain möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.</p> <p><b>2.6.2 Autoabstellplätze</b></p> <p><del>Autoabstellplätze sind dem Terrain entsprechend unauffällig einzupassen. Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern und in der Regel in der Randzone und verdeckt angeordnet werden. Abfahrten in Tiefgaragen sind soweit als möglich zu überdachen.</del></p> <p>Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p><b>2.6.3 Vorplätze</b></p> <p><del>Bei der Anlage von Vorplätzen ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere wasserdurchlässige Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.</del></p>	<p><i>Neue Formulierung, in Orientierung am Leitbild für die Kernzone. Gerade in Hanglagen wird eine gewisse Flexibilität gewünscht.</i></p> <p><i>Siehe auch ergänzenden Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in Ziff. 5.3.</i></p> <p><i>Neue Formulierung, entsprechend dem Revisionskatalog: Bei Umnutzungen können evtl. Parkplätze in ehemaligen Ökonomiebauten eingebaut werden. Ansonsten sind Regelungen zu einer verträglicheren Einbettung ins Ortsbild zu treffen.</i></p> <p><i>Integration in Ziff. 2.6.1</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>2.7 Erleichterungen für besonders gute Projekte</b></p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.</p>	<p><i>Neue Bestimmung, die es ermöglicht, zeitgenössische Bauten ohne Ausnahmegenehmigungen zuzulassen. Die Qualität wird durch eine Fachbeurteilung sichergestellt.</i></p>
<p><b>2.7 Abbrüche</b></p> <p><b>2.7.1 Grundbedingungen</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p><b>2.8 Rückbau und Renovationen</b></p> <p><b>2.8.1 Rückbau</b></p> <p><del>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</del></p> <p>Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und wird nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.</p>	<p><i>Neue Formulierung</i></p>
<p><b>2.8 Renovationen</b></p> <p><b>2.8.1</b></p> <p>Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	<p><del><b>2.8 Renovationen</b></del></p> <p><b>2.8.2 Renovationen</b></p> <p><del>Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</del></p> <p>Aussenrenovationsarbeiten, Veränderungen an Fassaden und Dach, Änderungen von Materialien und Farbgebung, Änderungen an baulichen Elementen der Umgebungsgestaltung sowie das Anbringen von Aussenantennen sind frühzeitig mit der Bauherrschaft zu besprechen.</p>	<p><i>Der Artikel dient primär der Information, eine Bewilligungspflicht ist vom kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgegeben</i></p> <p><i>Solche Bauvorhaben sind häufig besonders heikel, da die Bewilligungspflicht nicht erkannt wird und die Auswirkungen auf das</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>2.9 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I</b></p> <p><b>2.9.1 Fenster, Fensterläden und Türen</b></p> <p><sup>1</sup> Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.</p> <p><sup>2</sup> Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Ziff. 2.4.2 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p><sup>3</sup> Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig. Diese sind farblich auf die Gebäude abzustimmen und mattiert zu lackieren.</p>	<p><i>Ortsbild unterschätzt werden. Daher wird eine Kontaktpflicht eingeführt.</i></p> <p><i>Entsprechend der neuen Gliederung folgen in einem separaten Abschnitt die spezifischen Bestimmungen der K I</i></p> <p><i>Detailbestimmungen zu Fenster, Fensterläden und Türen, in Ergänzung zu Ziff. 2.4.1 und 2.4.2</i></p>

## 2.10 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II

*Entsprechend der neuen Gliederung folgen in einem separaten Abschnitt die spezifischen Bestimmungen der K II*

### 2.10.1 Dachform

<sup>1</sup> Für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, Pultdächer oder Flachdächer gestattet werden. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.

*Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.*

<sup>2</sup> Flachdächer von eingeschossigen Erweiterungsbauten sind nicht begehbar auszugestalten und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

## 3 WOHNZONE 2

### 3.1 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

-	Ausnutzungsziffer	max.	40%
-	Vollgeschosse	max.	2
-	Dachgeschosse	max.	2*
-	Fassadenhöhe	max.	7.5 m
-	Gebäuelänge	max.	30.0 m
-	Grundabstand	min.	3.5 m

*Die Grundmasse der Wohnzone orientieren sich an den Werten der Kernzone. Neue Bestimmung*

\* Das zweite Dachgeschoss ist auf ein Galeriegeschoss zu Wohnungen im ersten Dachgeschoss zu beschränken.

### 3.2 Nutzweise

In der Wohnzone sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich sind neben Wohnen max. mässig störende Betriebe zulässig.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>3.3 Dachform und -gestaltung</b></p> <p><b>3.3.1 Dachform</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, <del>sofern sie sich einwandfrei einordnen.</del></p> <p><sup>3</sup> Für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, Pult-dächer oder Flachdächer gestattet werden. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.</p> <p><del><b>3.3.2 Dacheindeckung</b></del></p> <p><del>Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. Es sind unglasierte Tonziegel zu verwenden.</del></p> <p><b>3.3.32 Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p><b>3.3.43 Dachflächenfenster</b></p> <p>Einzelne gut angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 1.00 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. <del>Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</del></p>	<p><i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i></p> <p><i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i></p> <p><i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>3.3.54 Dacheinschnitte</b> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><del><b>3.3.6 Verglasungen</b> Firstverglasungen, schmale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen und auf den Gesamteindruck des Gebäudes abgestimmt sind.</del></p>	<p><i>Analog Kernzonen.</i></p> <p><del><i>Analog Kernzonen.</i></del></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>3 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>3.1 Anlagevorschriften</b></p> <p><b>3.1.1 Abstände</b></p> <p>Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><b>3.1.2 Grundwerte</b></p> <p>Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p><b>3.1.3 Ausnahmen</b></p> <p>Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</p>	<p><b>4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>4.1 Anlagevorschriften</b></p> <p><del>3.1.1 — Abstände</del></p> <p>Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><del>3.1.2 — Grundwerte</del></p> <p><del>Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.</del></p> <p><del>3.1.3 — Ausnahmen</del></p> <p><del>Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</del></p>	<p><i>Die generelle Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint überinstrumentiert und nicht zweckmässig.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4 WEITERE BESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>4.1 Arealüberbauung / Gestaltungsplan</b></p> <p><b>4.1.1 Umfang</b> Arealüberbauungen sind zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.</p> <p><b>4.1.2 Ausnützung</b> Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 1/10 erhöht werden.</p> <p><b>4.1.3 Abstände</b> Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p><b>4.1.4 Gestaltungsplan</b> Die Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</p> <p><b>4.1.5 Energiebestimmung</b> Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.</p>	<p><del><b>4 WEITERE BESTIMMUNGEN</b></del></p> <p><del><b>4.1 Arealüberbauung / Gestaltungsplan</b></del></p> <p><del><b>4.1.1 Umfang</b></del> <del>Arealüberbauungen sind zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.</del></p> <p><del><b>4.1.2 Ausnützung</b></del> <del>Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 1/10 erhöht werden.</del></p> <p><del><b>4.1.3 Abstände</b></del> <del>Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</del></p> <p><del><b>4.1.4 Gestaltungsplan</b></del> <del>Die Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</del></p> <p><del><b>4.1.5 Energiebestimmung</b></del> <del>Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.</del></p>	<p><i>Streichung der Bestimmungen zu Arealüberbauungsplänen, da nicht genutzt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.8 Unterirdische Gebäude</b></p> <p>Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3.50 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsregelungen gegenüber Staatsstrassen.</p>	<p><b>5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>5.1 Abstandsvorschriften</b></p> <p><b>5.1.1 Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten</b></p> <p>Unterirdische <del>Gebäude</del> Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber <del>kommunalen</del> Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.00 m einzuhalten, <del>sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsregelungen gegenüber Staatsstrassen.</del></p>	<p><i>Neuer Abschnitt zu den ergänzenden Bauvorschriften</i></p> <p><i>Überführung von Ziff. 2.2.8 und Ziff. 2.2.9 im Abschnitt Kernzonen zu den ergänzenden Bauvorschriften, die in allen Zonen gelten.</i></p>
<p><b>2.2.9 Besondere Gebäude</b></p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. Sie haben einen Gebäudeabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.</p>	<p><b>5.1.2 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b></p> <p><del>Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG</del> haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. <del>Ein Grenzbau zur Nichtbauzone ist ausgeschlossen. Sie haben einen Gebäudeabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.</del></p>	<p><i>Neue Bezeichnungen gemäss IVHB.</i></p> <p><i>Geringfügige Reduktion des Abstands, um die Erstellung von Tiefgaragen zu erleichtern.</i></p>
<p><b>2.2.6 Zusammenbau</b></p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p><b>5.2 Bauweise</b></p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist <del>bis zur zulässigen Gebäudelänge</del> gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p><i>Neudefinition gemäss IVHB.</i></p> <p><i>Ein Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig, nicht jedoch zur Nichtbauzone.</i></p> <p><i>Anbauten werden gemäss § 28 Abs. 3 ABV nicht an die Gebäudelänge angerechnet.</i></p> <p><i>Die Festlegung eines Gebäudeabstands ist wenig zweckmässig.</i></p> <p><i>Überführung von Ziff. 2.2.6 im Abschnitt Kernzonen zu den ergänzenden Bauvorschriften, die in allen Zonen gelten.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>5.3 Umgebung</b></p> <p><b>5.3.1 Abgrabungen</b></p> <p><sup>1</sup> Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p><sup>2</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.</p> <p><b>5.3.2 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.</p> <p><b>5.3.3 Begrünung und Bepflanzung</b></p> <p>Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken.</p> <p>Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.</p> <p><b>5.3.4 Siedlungsrandgestaltung</b></p> <p>Für eine befriedigende Einordnung am Siedlungsrand haben Bauten und Anlagen eine zurückhaltende Farbgestaltung aufzuweisen und sich gegen den Siedlungsrand hin abzustufen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern, Stützmauern oder</p>	<p><i>Neue generelle Regelung für die Freilegung von Untergeschossen.</i></p> <p><i>Länge der Fassadenlinie: Dies entspricht dem Gebäudeumfang (projizierte Fassadenlinie), mit Berücksichtigung vorspringender und rückspringender Gebäudeteile.</i></p> <p><i>Für alle Zonen geltende Regelung zur Umgebungsgestaltung.</i></p> <p><i>Neue Regelung zur Begrünung: Eine Begrünung kann gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG verlangt werden.</i></p> <p><i>Neue Regelung zur Siedlungsrandgestaltung um dem naheliegenden BLN-Gebiet und dem Landschaftsförderungsgebiet Unteres Tösstal - Irchel - Flaach - Schwerzenberg Rechnung zu tragen.</i></p>

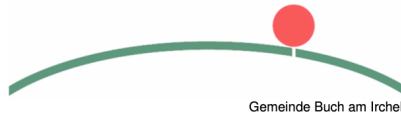
Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.2 Kinderspielplätze</b></p> <p>Ab vier Wohneinheiten sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen.</p> <p><b>4.3 Abstellplätze</b></p> <p><b>4.3.1 Anzahl der Abstellplätze für Wohnungen</b></p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehende Einfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus</li> <li>- Reiheneinfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Haus</li> <li>- Mehrfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Wohnung</li> </ul> <p>Teilflächen sind aufzurunden.</p>	<p>dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist angemessen zu bepflanzen.</p> <p><b>5.4 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p>Ab vier Wohneinheiten sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage <del>Kinderspielplätze vorzusehen</del> Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p> <p><b>5.5 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p><b>5.5.1 Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte</b></p> <p><del>Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt für:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— freistehende Einfamilienhäuser — 2 Plätze pro Haus</del></li> <li><del>— Reiheneinfamilienhäuser — 1 ½ Plätze pro Haus</del></li> <li><del>— Mehrfamilienhäuser — 1 ½ Plätze pro Wohnung</del></li> </ul> <p>Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung</li> <li>b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li> <li>c. Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li> </ol> <p><del>Teilflächen sind aufzurunden.</del></p>	<p><i>Präzisierung der Bestimmung.</i></p> <p><i>Vorschlag für Neuregelung.</i></p> <p><i>Die Anzahl der Abstellplätze orientiert sich an der VSS-Norm 640 281.</i></p> <p><i>Rundung: Siehe Ziff. 5.5.4</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.3.3 Besucher-Abstellplatz</b></p> <p>Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist im Freien je 1 zusätzlicher Besucher-Abstellplatz vorzusehen und zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.</p>	<p><b>5.5.2 Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden</b></p> <p><del>Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist im Freien je 1 zusätzlicher Besucher-Abstellplatz vorzusehen und zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.</del></p> <p>Für Besucher und Kunden sind zusätzlich Personenwagen-Abstellplätze in folgender Anzahl zu erstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern: Ab und pro 3 Wohneinheiten ein Abstellplatz.</li><li>Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 500 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li><li>Bei Dienstleistungsnutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li><li>Bei Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li></ol>	
<p><b>4.3.5 Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen</b></p> <p>In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion des Kantons Zürich.</p>	<p><b>5.5.3 Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen</b></p> <p>In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. <del>und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion des Kantons Zürich.</del></p> <p><b>5.5.4 Rundung</b></p> <p>Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.</p> <p><b>5.5.5 Massgebliche Geschossfläche</b></p> <p>Die massgebliche Geschossfläche bemisst sich nach § 255 PBG, einschliesslich Flächen in Unter- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.</p>	<p><i>Die Wegleitung der Baudirektion stammt aus dem Jahr 1997. Eine aktualisierte Fassung liegt noch nicht vor.</i></p> <p><i>Aktueller ist die VSS-Norm 640 281.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.3.2 Garagenvorplatz</b></p> <p>Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.00 m beträgt.</p> <p><b>4.3.4 Überdeckung</b></p> <p>Mindestens 1 Abstellplatz je Wohnung ist in Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung des Untergeschosses zu diesem Zweck ist nur für eine Einfahrtsbreite zulässig.</p> <p><b>4.3 Abstellplätze</b></p> <p><b>4.3.6 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglicher Lage überdeckte Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen vorzusehen, und zwar mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz pro Wohneinheit.</p>	<p><b>5.5.6 Besondere Verhältnisse</b></p> <p>In den Kernzonen und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.</p> <p><b>5.5.7 Garagenvorplatz</b></p> <p>Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.00 m beträgt.</p> <p><b>5.5.8 Überdeckung</b></p> <p>Mindestens 1 Abstellplatz je Wohnung ist in Gebäuden unterzubringen. <del>Die Freilegung des Untergeschosses zu diesem Zweck ist nur für eine Einfahrtsbreite zulässig.</del></p> <p><b>5.6 Weitere Abstellplätze</b></p> <p><b>5.6.1 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern <del>und Reihenhäusern</del> sind an gut zugänglicher Lage überdeckte Abstellplätze für <del>Zweiräder</del> <del>Motorfahrräder, Fahrräder</del> und Kinderwagen vorzusehen. <del>und zwar mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz pro Wohneinheit.</del></p> <p>Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze entspricht der doppelten Mindestanzahl Abstellplätze für Motorwagen.</p> <p>Bei anderen Nutzungen ist die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder sinngemäss und auf die Nutzung abgestimmt festzulegen.</p>	<p><i>Gemäss § 242 Abs. 2 PBG kann bei einem überwiegen öffentlichen Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.</i></p> <p><i>Abgrabung: Siehe Ziff. 5.3.1</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.3.7 Abstellplätze für Abfuhrgut</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind, ohne störend in Erscheinung zu treten.</p>	<p><b>5.6.2 Abstellplätze für Abfuhrgut</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind, ohne störend in Erscheinung zu treten.</p> <p><b>5.7 Naturgefahren</b></p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) in erster Linie durch Objektschutzmassnahmen auf ein tragbares Mass zu reduzieren.</p> <p><b>5.8 Kommunalen Mehrwertausgleich</b></p> <p><b>5.8.1 Abgabesatz</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Vorschlag für den kommunalen Mehrwertausgleich.</i></p> <p><i>Die Gemeinden können einen Abgabesatz von 0 bis 40 % festlegen.</i></p> <p><i>Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.</i></p> <p><i>Anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe können auch städtebauliche Verträge (z.B. im Rahmen eines Gestaltungsplans) abgeschlossen werden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.4 Kompostieranlagen</b></p> <p><b>4.4.1 Kompostierung der Grünabfälle</b></p> <p>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsanlagen in einem Umfang vorzusehen, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen – ohne Strauch- und Baumschnitt – anfallen.</p>	<p><b>5.8.2 Zweckbindung</b></p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf. Beispiele für solche Planungsmassnahmen sind: Landabtretung und Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung etc.</i></p> <p><i>Streichen, da wenig zweckmässig und kaum kontrollierbar.</i></p>
<p><b>4.5 Inkrafttreten</b></p> <p><b>4.5.1 Genehmigung</b></p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><del><b>4.4 — Kompostieranlagen</b></del></p> <p><del><b>4.4.1 — Kompostierung der Grünabfälle</b></del></p> <p><del>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsanlagen in einem Umfang vorzusehen, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen – ohne Strauch- und Baumschnitt – anfallen.</del></p> <p><b>6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>6.1 Inkrafttreten</b></p> <p><del>Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</del></p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><i>Neuer Abschnitt zu den ergänzenden Bauvorschriften</i></p>
		<p><i>Präzisierung</i></p>



Kanton Zürich

Revision Richt- und Nutzungsplanung

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.6.2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31118 - 18.6.2024

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN</b>	<b>5</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Buch am Irchel

**Bearbeitung**

SUTER · VON KÄNEL · WILD  
Olaf Wolter, Projektleiter  
Tobias Thaler, Stv. Projektleiter und Sachbearbeiter

# 1 VORBEMERKUNG

## Öffentliche Auflage

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Buch am Irchel wurde gemäss § 7 PBG vom 30. Juni 2023 bis 29. August 2023 öffentlich aufgelegt.

Die Gesamtrevision besteht aus:

- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan Oberbuch 1:1'000
- Kernzonenplan Unterbuch 1:1'000
- Bau- und Zonenordnung
- Verkehrsrichtplan 1:5'000
- Richtplantext
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurde eine schriftliche Einwendung mit einem Antrag formuliert.

## Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **grau unterlegt**.

## Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) zur Anhörung unterbreitet. Die ZPW hat dabei eine Stellungnahme geschrieben.

### **Kantonale Vorprüfung**

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. In den Vorprüfungsberichten vom 18. Januar 2023 sowie vom 11. Oktober und 27. November 2023 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind in der Beilage zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

## 2 EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN

### Antrag

Ich beantrage folgende Ortsteile in mässig störende Betriebe umzuteilen:

- Gewerbe Brandenberger und Wipf AG, Schmittengasse 3
- Gewerbe Bosshard Söhne Schreinerei AG, Hauptstrasse 24
- Hofgarage Berger AG, Hauptstrasse
- Ganze Kernzone Wiler

### Begründung

Buch am Irchel wird zum Schlafdorf. Die Landwirtschaft ist aus dem Dorf verdrängt worden. Die KMU-Betriebe im Dorf, werden mit dieser Bau- und Zonenordnung, in naher Zukunft, dem Schicksal der Landwirtschaft folgen. Mit dem Verschwinden des Gewerbes, fehlen der Gemeinde die Arbeitsplätze und die Steuereinnahmen. Ich hoffe mein Anliegen wird nicht auf taube Ohren stossen.

### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die beschriebenen Betriebe sowie der Ortsteil Wiler befinden sich auch mit der Revision der Nutzungsplanung in einer Kernzone. In der Kernzone sind weiterhin wie bisher mässig störende Betriebe zulässig. Für die genannten Betriebe verändert sich daher nichts.



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31118 - 18.6.2024

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Vorgehen / Prozess	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Nationale Planungsinstrumente	6
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	11
2.3	Regionale Planungsinstrumente	19
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	23
<b>3</b>	<b>ANALYSE ORTSENTWICKLUNG</b>	<b>25</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	25
3.2	Altersstruktur	26
3.3	Gebäudenutzung	27
3.4	Arbeitsplatzverteilung	30
3.5	Bauzonenentwicklung	31
3.6	Schlussfolgerungen	33
<b>4</b>	<b>ANALYSE BAUZONEN UND VERKEHRERSCHLIESSUNG</b>	<b>34</b>
4.1	Ausbaugrad	34
4.2	Kapazitätsabschätzung Zonenplan	35
4.3	Verdichtung	37
<b>5</b>	<b>KERNZONEN</b>	<b>46</b>
5.1	Heutige Kernzonenstruktur	46
5.2	Grundhaltung	46
5.3	Kernzonen Desibach und Wiler	47
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>49</b>
6.1	Allgemeines und IVHB	49
6.2	Nutzungsziffern	51
6.3	Zoneneinteilung und Zonenplan	53
6.4	Kernzonenvorschriften	53
6.5	Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I	59
6.6	Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II	60
6.7	Wohnzone	60
6.8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	61
6.9	Weitere Bauvorschriften	61
6.10	Ergänzende Bauvorschriften	61
6.11	Mehrwertausgleich	62
<b>7</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>68</b>
7.1	Umzonungen	68
7.2	Zonenüberlagerung	69
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>71</b>
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	71
8.2	Ortsbild	71
8.3	Umweltschutz	71
8.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	72
8.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	72

8.6	Infrastruktur	73
8.7	Reflexion der Zielerfüllung	73
8.8	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	73
<b>9</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>74</b>
9.1	Allgemeines	74
9.2	Vorprüfung	74
9.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	75
<b>10</b>	<b>SCHLUSSFAZIT</b>	<b>77</b>

## **BEILAGE 1: TABELLE "AUSWERTUNG KANTONALE VORPRÜFUNGEN"**

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Buch am Irchel

### **Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter, Projektleiter  
Tobias Thaler, Stv. Projektleiter und Sachbearbeiter  
Lukas Vetterli, Sachbearbeiter

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anpassung an aktuelle Gesetzgebung

Die Bau- und Zonenordnung von Buch am Irchel wurde letztmals im Jahr 1996 gesamthaft revidiert. Eine Überprüfung der Inhalte ist nach über 25 Jahren angezeigt. Im Jahr 2019 wurden Leitbilder für die Kernzonen von Buch am Irchel erstellt, welche sich intensiv mit den einzelnen Ortsteilen auseinandersetzen. Zudem wurde das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte aktualisiert. Auf dieser Basis soll nun die kommunale Bau- und Zonenordnung einer Gesamtrevision unterzogen werden.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Die Anpassung der Begriffe in der Bau- und Zonenordnung hat einige punktuelle Änderungen zur Folge. Vor allem im Vollzug wird es indes eine Weile dauern, bis sich die neuen Bestimmungen rechtssicher anwenden lassen (Stichwort Baurechtspraxis).

Weiter geben der revidierte kantonale Richtplan vom 22. Oktober 2018 und der am 17. März 2021 festgesetzte regionale Richtplan Weinland Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der Bau- und Zonenordnung.

Zudem soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes MAG und der dazugehörigen Verordnung MAV erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden. Es ist indes nicht zu erwarten, dass das MAG in den nächsten Jahren in Buch am Irchel oft zur Anwendung kommen wird, da durch Änderungen an der Zonierung kaum Mehrwerte entstehen werden.

Ferner erscheint es zielführend, dass ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an vereinzelt Artikeln der BZO vorgenommen werden.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Bestandteile Revisionsvorlage Richt- und Nutzungsplanung

Entsprechend der Aufgabenstellung umfasst die Revision der Richt- und Nutzungsplanung folgende Bestandteile:

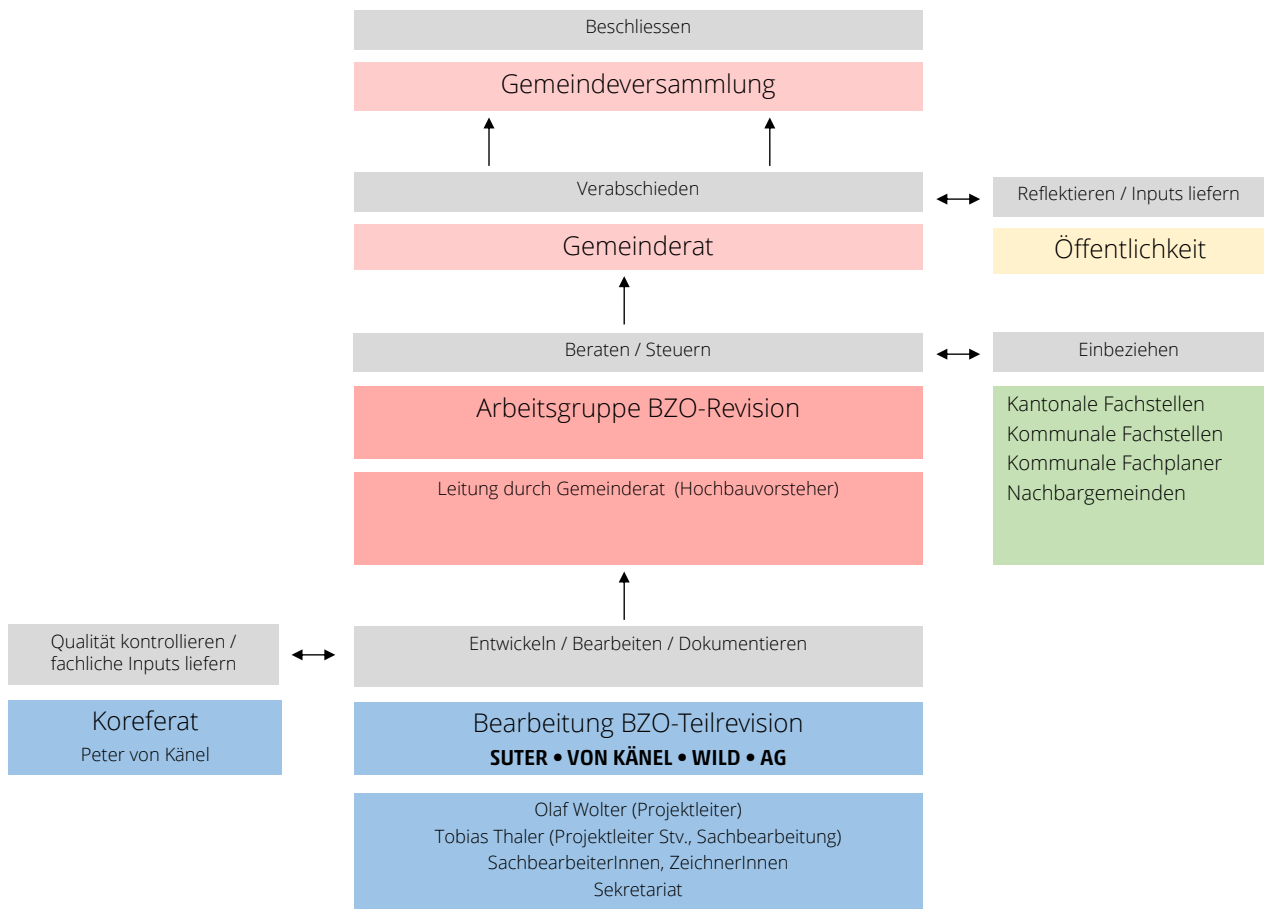
- Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplantext mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und Richtplankarte 1:10'000
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Ober- und Unterbuch
- Bau- und Zonenordnung (BZO)

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

### 1.3 Vorgehen / Prozess

#### Schlanke Projektorganisation

Für die Bearbeitung der Gesamtrevision wurde die nachfolgend dargestellte Projektorganisation gebildet. Die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe BZO-Revision bildet das zentrale Beratungs- und Steuerungsgremium. Auf diese Weise kann eine zielgerichtete Bearbeitung gewährleistet werden.



#### Vier Phasen

Die Erarbeitung der Revision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase 1: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase 2: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase 3: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase 4: Festsetzung und Genehmigung

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Nationale Planungsinstrumente

#### Übergeordnete Inventare

Die Revisionsarbeiten berücksichtigen die massgeblichen vorhandenen Inventare. Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

#### ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Buch am Irchel wird im ISOS nicht aufgeführt.

#### BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Revision des BLN

Aufgrund von Kritik an der mangelnden Wirksamkeit wurde das BLN-Inventar einer Gesamtrevision unterzogen.

Im Zentrum der Revision des Inventars und der entsprechenden Verordnung standen die grundlegende Überarbeitung der Umschreibungen der 162 Inventarobjekte. Die einzelnen Objekte sind neu viel umfassender beschrieben. Die nationale Bedeutung der Objekte wird präziser begründet, die Merkmale der einzelnen Landschaften werden im Detail beschrieben und es werden objektspezifische Schutzziele formuliert. Das BLN-Inventar und die totalrevidierte Verordnung traten am 1. Juni 2017 in Kraft.

Irchel (Objekt Nr. 1410)

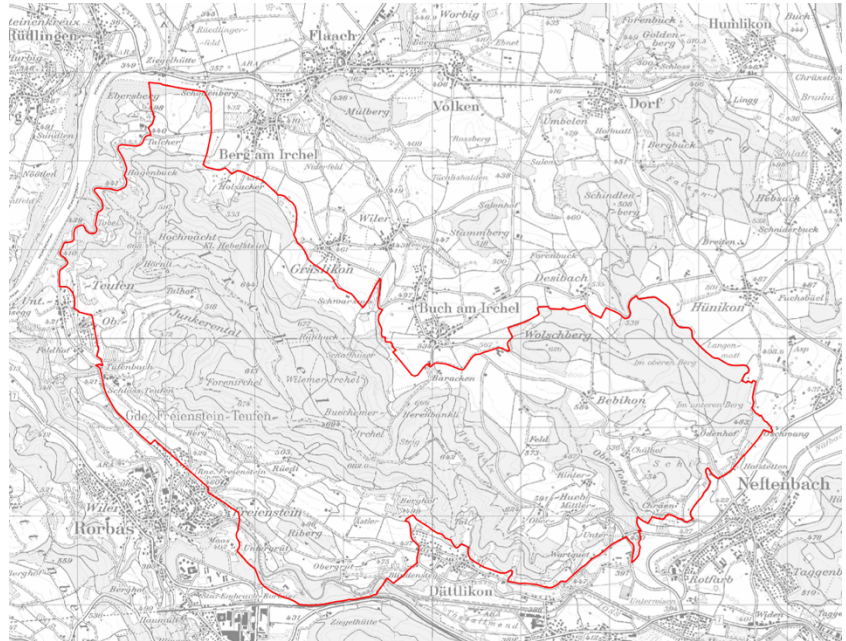
Die Gemeinde Buch am Irchel liegt teilweise im BLN-Gebiet Nr. 1410 Irchel. Im Bereich des BLN-Gebiets sind insbesondere für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erhöhte Anforderungen und Auflagen gegeben.

Schutzziele

Es werden folgende Schutzziele formuliert:

- 3.1 Den naturnahen Charakter und die Silhouette des Irchel-Hügelzuges erhalten.
- 3.2 Die Morphologie des Irchels als Tafelberg und seine Deckenschotter-Aufschlüsse samt Fossilienfundstelle erhalten.
- 3.3 Das ausgedehnte und zusammenhängende Waldgebiet mit seinen vielfältigen Buchenwäldern erhalten, insbesondere die sehr seltenen Waldgesellschaften.
- 3.4 Das Lebensraummosaik an der Süd- und Westseite des Irchels mit Trockenwiesen, Hangrieden und lichten Wäldern in seiner Vielfalt und Vernetzung erhalten.
- 3.5 Die Trocken- und Feuchtbiotop in ihrer Qualität und ökologischen Funktion sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.6 Die Lebensraumtypen des Auengebiets erhalten, insbesondere die seltene Pionierflur sowie den Ulmen-Eschenhartholzauenwald.
- 3.7 Die natürliche Dynamik der Töss und des Auengebiets an der Töss erhalten.
- 3.8 Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- 3.9 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- 3.10 Die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Weiden, Äcker, Trockenwiesen, Hecken, Rebberge, Einzelbäume und Obstgärten erhalten.
- 3.11 Die kulturhistorischen Zeugen erhalten, insbesondere Wallanlagen, die Hochwacht und Burgruinen.
- 3.12 Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.
- 3.13 Die Schlossanlage Teufen in der Substanz und mit ihrem Umfeld erhalten.

BLN 1410 Irchel



**IVS  
Bundesinventar der historischen  
Verkehrswege der Schweiz**

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Auf dem Gemeindegebiet von Buch am Irchel sind lediglich Verkehrswege von lokaler Bedeutung vorhanden.

**Revitalisierungsplanung Gewässer**





Artikel 38a GSchG verpflichtet den Kanton Zürich, eine übergeordnete, grossräumige Planung der Revitalisierungen auf strategischer Ebene und einen Zeitplan für deren Umsetzung zu erarbeiten, um die langfristigen Ziele der Revitalisierungen zur Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Gewässer zu erreichen.

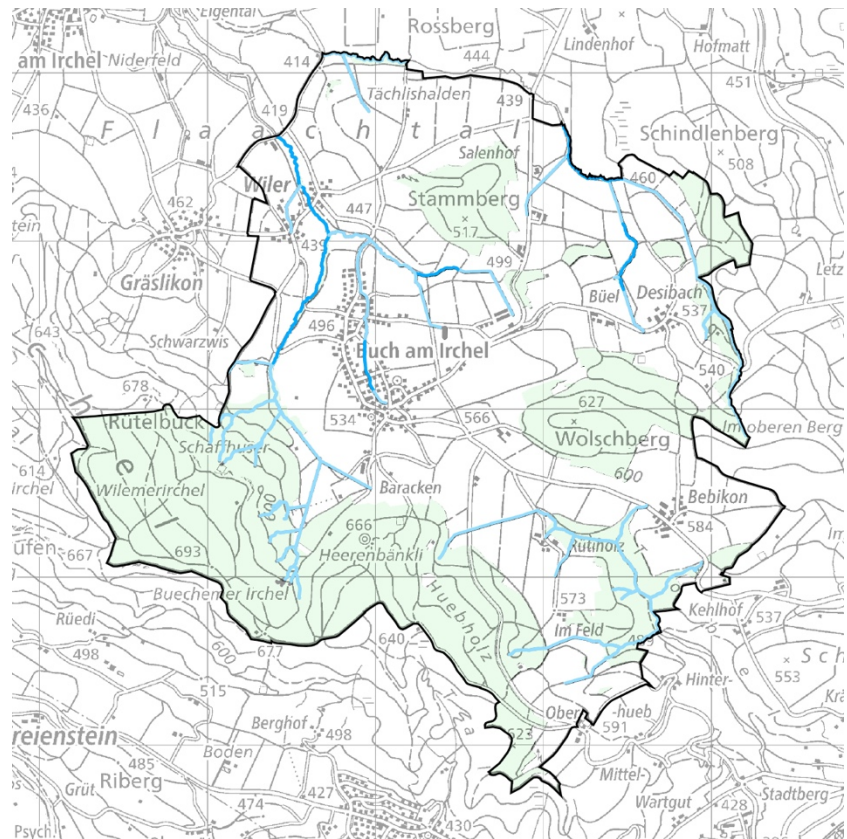
Hierzu hat der Kanton Zürich im Jahr 2015 für das gesamte Kantonsgebiet eine Revitalisierungsplanung aufgrund einer GIS-Analyse erstellt.

In Buch am Irchel finden sich keine geplanten Revitalisierungen.

Revitalisierungsplanung 2015 bis 2035  
Quelle: GIS ZH, 27.4.2022

**Revitalisierungsnutzen**  
(Nutzen für die Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand)

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert



### Gewässerräume

(Text: GIS ZH)

Mit der Festlegung des Gewässerraums an den oberirdischen Gewässern soll der Raum gesichert werden, welcher nötig ist zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

Die Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) legt dazu konkrete Masse fest, wie gross der Gewässerraum mindestens sein muss (Art. 41a und 41b GSchV). Der Gewässerraum muss dort erhöht werden, wo dies zur Gewährleistung für den Hochwasserschutz, der Revitalisierung sowie bei überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist, bzw. kann die Behörde für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden (Art. 41 c GSchV).

Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifen. Der Gewässerabstand von 5 Metern gemäss § 21 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) behält bis zu einer allfälligen

Anpassung des WWG auch mit der Festlegung des Gewässerraums weiterhin Gültigkeit.

Gewässerraumfestlegung für Buch am Irchel

Aus der Gewässerraumfestlegung ergeben sich folgende Konsequenzen für die Nutzungsplanung:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen der GSchV ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führen würde.
- In Gewässerräumen gelegene Teile von Bauzonen sind nicht überbaubar. Sie dürfen indes an die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss IVHB angerechnet werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren (flächendeckende Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet).

## Kantonales Raumordnungskonzept

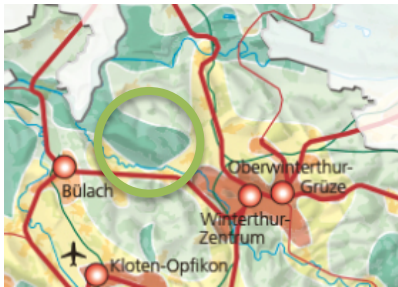
## 2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Siedlungsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80% des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20% des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche Einwohner im Kanton Zürich niederlassen werden.

Ausschnitt ROK ZH



Die Gemeinde Buch am Irchel ist dem Handlungsraum «Naturlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine geringe Entwicklungsdynamik erwünscht ist.

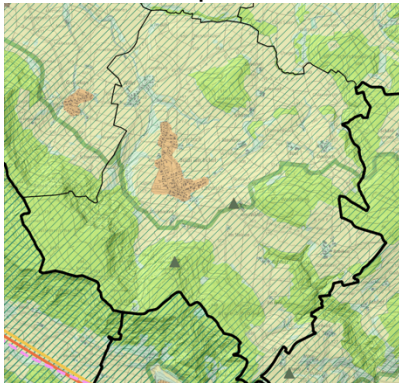
Für die Naturlandschaften ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

### Schlussfolgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Raumordnungskonzepts bedeuten, dass für Neueinzonungen mittelfristig kein Spielraum besteht. Ein inneres Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ist möglich, es muss aber moderat erfolgen.

## Kantonaler Richtplan



## Projekt «Überprüfung Kleinsiedlungen»

### Prüfauftrag

### Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB)

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 7. Februar 2018, bilden die aktuellen Unterlagen.

Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes und innerhalb der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung Bauzonen ausscheiden.

Das ARE überprüft aktuell aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen». Bis die allenfalls erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG rechtskräftig werden, wird den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Sinne von Art. 33 RPV betreffen.

Gemäss Ziff. 2.2.2 des kantonalen Richtplans gelten bestehende *Kleinsiedlungen* (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen.

Der Bundesrat hat in der Genehmigung des kantonalen Richtplans die folgenden Sätze ergänzt: «Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.»

In Buch am Irchel sind die beiden Ortsteile Wiler und Desibach von der Überprüfung betroffen. Diese sind aktuell der Kernzone K1 zugeordnet.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Aufgrund von laufenden Rechtsmittelverfahren ist die Verordnung bisher noch nicht in Kraft getreten.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 17.3.2023 und gemäss Entwurf der Teilrevision des kantonalen Richtplans, Stand öffentliche Auflage vom 1.12.2023 bis 15.3.2024 wird Desibach als Weiler festgelegt. Der Ortsteil Wiler soll in der Bauzone verbleiben.

In den provisorischen kantonalen Weilerzonen dürfen weiterhin Ersatzbauten erstellt werden. Auch die Umnutzung bestehender Gebäude ist unter Berücksichtigung der in der Verordnung genannten Einschränkungen weiterhin möglich. Neubauten sind hingegen nicht mehr zulässig. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten sowie Kleinbauten und Anbauten, soweit die Nutzung nicht in bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann.

## Fruchtfolgeflächen

Ein wesentlicher Inhalt des kantonalen Richtplans ist darüber hinaus die Festlegung und Verortung der Fruchtfolgeflächen. Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse.

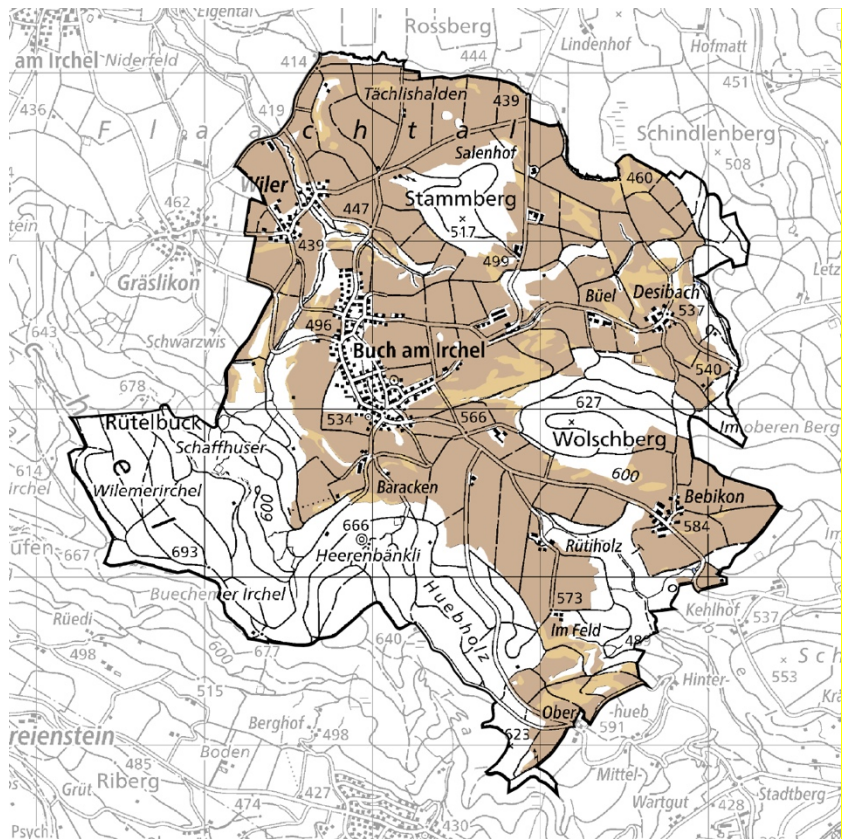
Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

Werden Fruchtfolgeflächen für die Erstellung von Bauten und Anlagen beansprucht oder ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan der Bauzone zugewiesen, müssen sie kompensiert werden. Wenn in einer Gemeinde Fruchtfolgeflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> eingezont werden, muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten Fruchtfolgeflächen.

Mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger (Bund und Kanton) ist die Sicherstellung und der Erhalt schon in wesentlichen Teilen geschützt. Dennoch ist der Erhalt von genügend geeigneten Landwirtschaftsflächen auch ein wichtiges Anliegen der Gemeinde.

### Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemeinde Buch am Irchel  
Quelle: GIS ZH, 24.4.2022



### Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

In Buch am Irchel sind einige Objekte im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet.

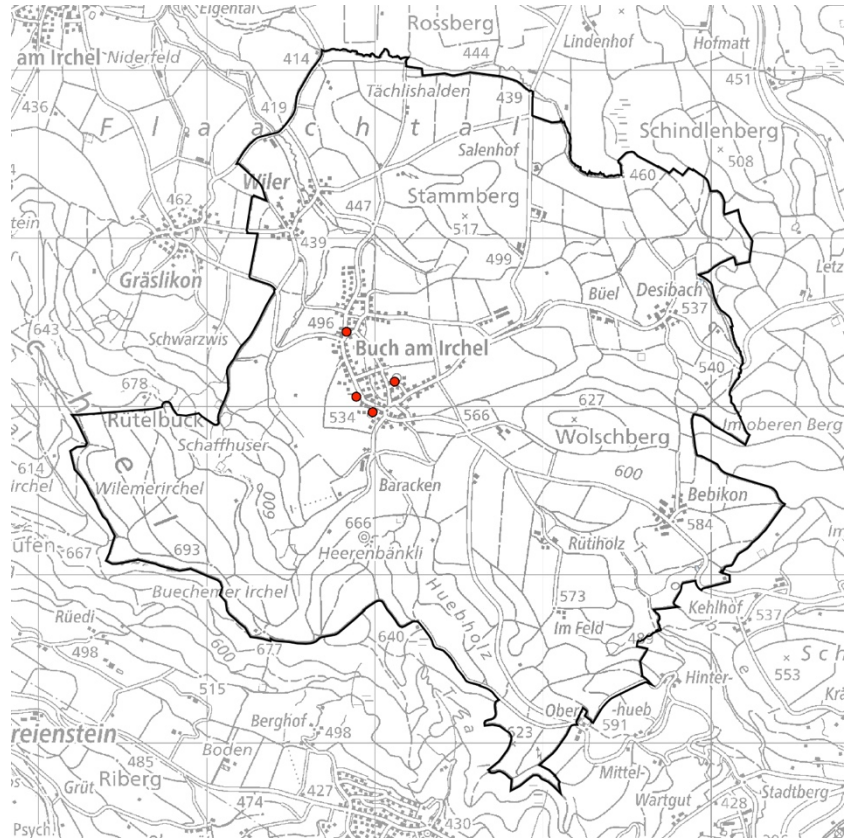
Das Inventar der Denkmalschutzobjekte listet Bauten auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Diese werden als Denkmäler bezeichnet. Ihre langfristige Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse.

Mit der Aufnahme ins Inventar wird ein Gebäude nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten. Bauvorhaben, die überkommunale Denkmalschutzobjekte betreffen, werden der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung zugestellt. Falls das Bauvorhaben den vermuteten Schutzcharakter beeinträchtigt, muss die Schutzwürdigkeit definitiv abgeklärt werden. Den Entscheid über eine Unterschutzstellung trifft die Baudirektion. Unterschutzstellungen erfolgen in der Regel einvernehmlich.

Insgesamt sind in Buch drei Objekte im kantonalen Inventar als «regional bedeutend» aufgelistet (reformierte Kirche, Chrischona-Kapelle und Schulhaus von 1907). Ausserdem ist ein Denkmalschutzobjekt von kommunaler Bedeutung mit einer privatrechtlichen Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch belastet (Bauernhaus Schmittengasse 1).

Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt Gemeinde Buch am Irchel  
 Quelle: GIS ZH, 28.4.2022

● Denkmalschutzobjekt

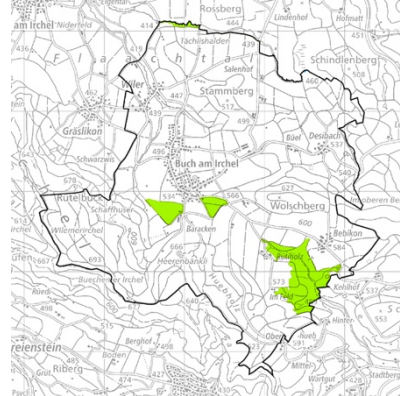


**Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung**

Quelle: GIS ZH, 24.4.2022

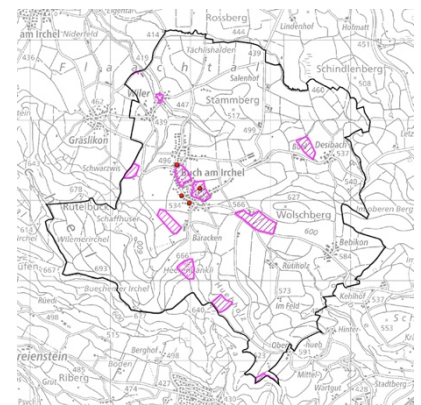
Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 verzeichnet. Es handelt sich dabei ausnahmslos um geologische/geomorphologische Objekte.

Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung



**Geologische, geomorphologische Objekte**  
 ■ Landschaftsschutzobjekt: Geolog./Geomorphologisches Objekt

Archäologische Zonen



▨ Archäologische Zonen  
 ● Denkmalschutzobjekt

**Archäologische Zonen**

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden.

**Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte**

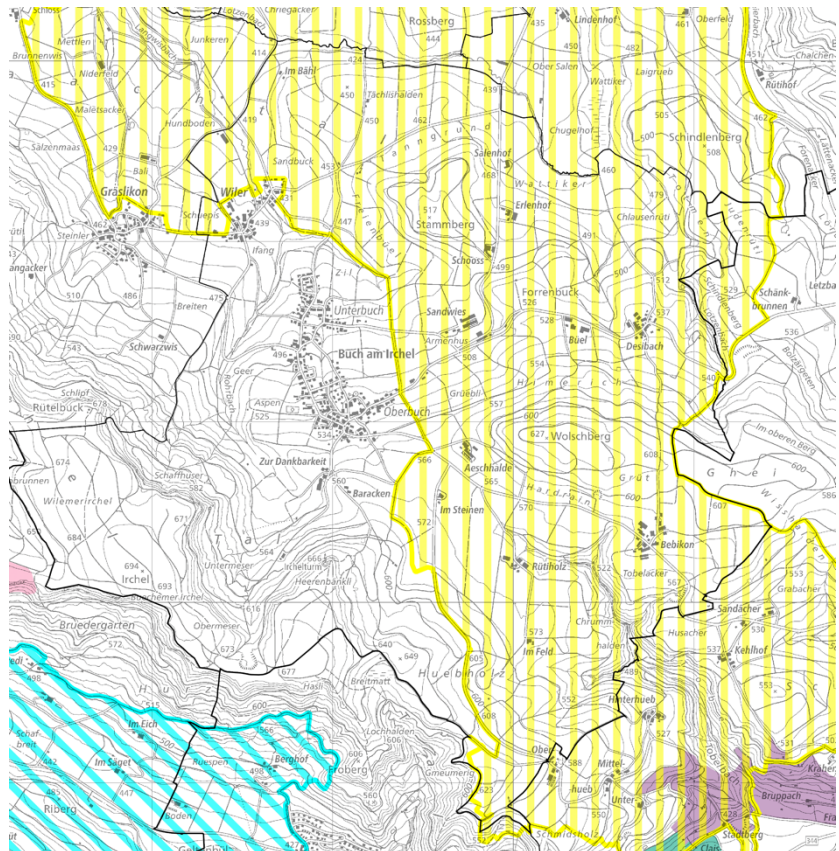
Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Buch am Irchel sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Obj.-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
5505	Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach	Agrarlandschaften	Kantonal

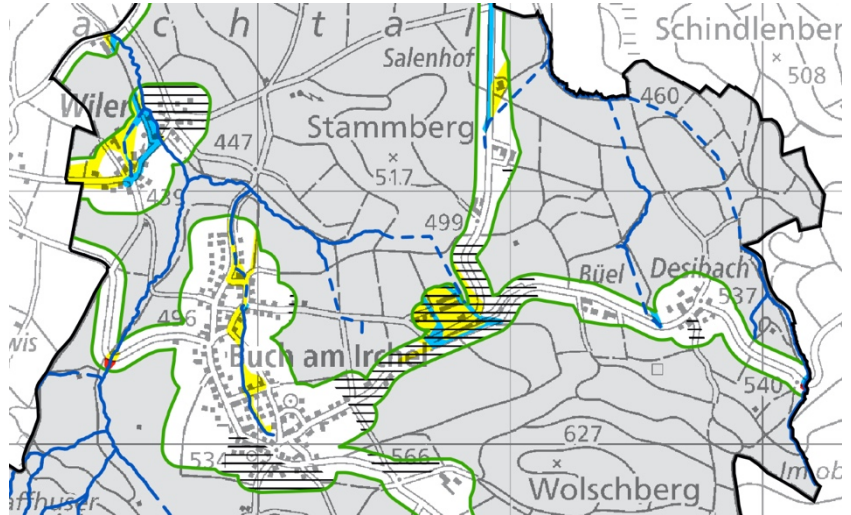
Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte,  
 Ausschnitt Gemeinde Buch am Irchel  
 Quelle: maps.zh, 5.7.2022



## Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind einige Gebiete in Ober- und Unterbuch, Wiler und Sandwies mit geringer bis mittlerer Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen verzeichnet.

Gefahrenkarten Ober- und Unterbuch,  
Wiler und Sandwies  
Quelle: GIS ZH, 28.4.2022



Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

*«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»*

Regelung in BZO

In die BZO soll ein Artikel aufgenommen werden, der das Vorgehen bezüglich Naturgefahren bei der Änderung von Bauten und Anlagen aufzeigt.





Ausschnitt Buch am Irchel



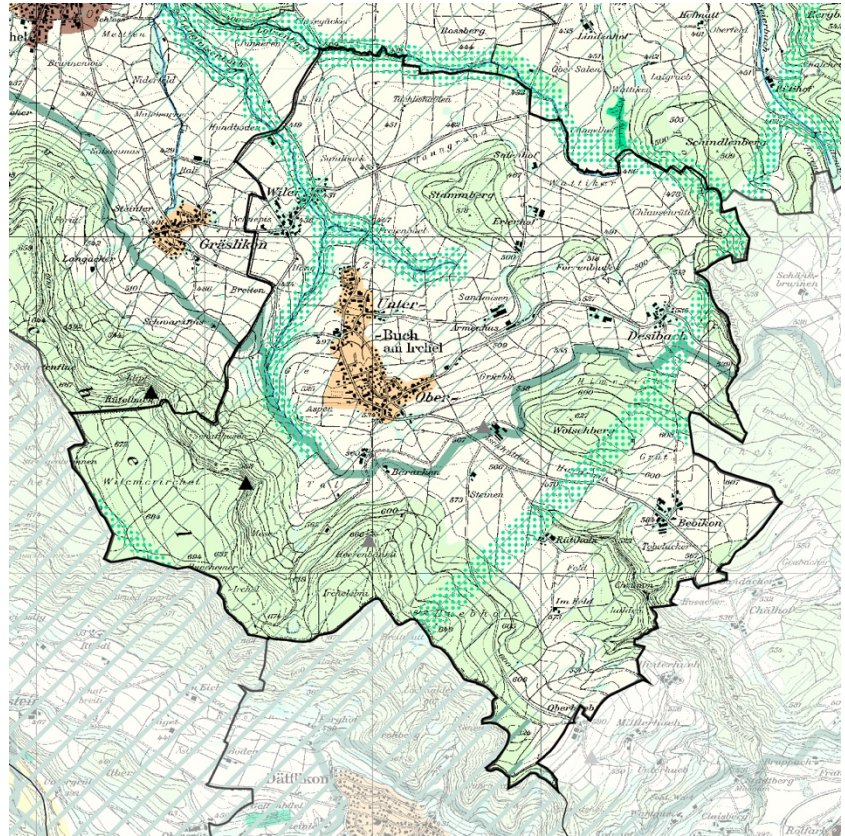
### Regionaler Richtplan

Quelle: zpw, Sept. 2020

Der regionale Richtplan Weinland wurde in Zusammenarbeit mit den 24 Gemeinden erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Am 7. Juni 2017 wurde der regionale Richtplan von der Delegiertenversammlung der ZPW zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Die Teilrevision des regionalen Richtplan Weinland, Teil Verkehr, Rad- und Wanderwege, wurde von der Delegiertenversammlung am 30. Mai 2018 zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Der Regierungsrat hat den revidierten regionalen Richtplan am 17. März 2021 festgesetzt.

Der Richtplan bezieht sich auf die räumliche Entwicklung der Region und definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spezifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie landschaftliche Schutzgebiete. Der Inhalt des regionalen Richtplans bildet daher eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und  
 Landschaft,  
 Festsetzung 17.3.2021



Siedlungsgebiet

Die Ansiedlung/Verdichtung erfolgt schwergewichtig bei den bezeichneten Siedlungsschwerpunkten. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen.

Ober- und Unterbuch werden im regionalen Richtplan als bestehende Siedlungsgebiete ausgewiesen. Weitergehende Aussagen werden nicht gemacht.

Bauliche Dichte und Zielwerte für die  
 Nutzungsdichte

Im regionalen Richtplan sind für Wohn- und Mischzonen folgende Richtwerte für die bauliche Dichte und Zielwerte für Nutzungsdichte festgelegt (Tabelle 8):

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	ÜZ	Nutzungsdichte
niedrig	1	15 % - 20 %	0,8 - 1,2	12 % - 20 %	< 50 E+B/ha
	2	20 % - 25 %	1,2 - 1,4	< 15 %	
mittel	2	25 % - 35 %	1,4 - 2,0	15 % - 22 %	50 - 100 E+B/ha
	2	35 % - 50 %	2,0 - 2,5	22 % - 25 %	
hoch	3	50 % - 65 %	2,5 - 3,0	< 22 %	100 - 200 E+B/ha
	4	65 % - 80 %	3,0 - 3,7	< 20 %	

**Abkürzungen**

AZ: Ausnützungsziffer; BMZ: Baumassenziffer; ÜZ: Überbauungsziffer

Landschaft

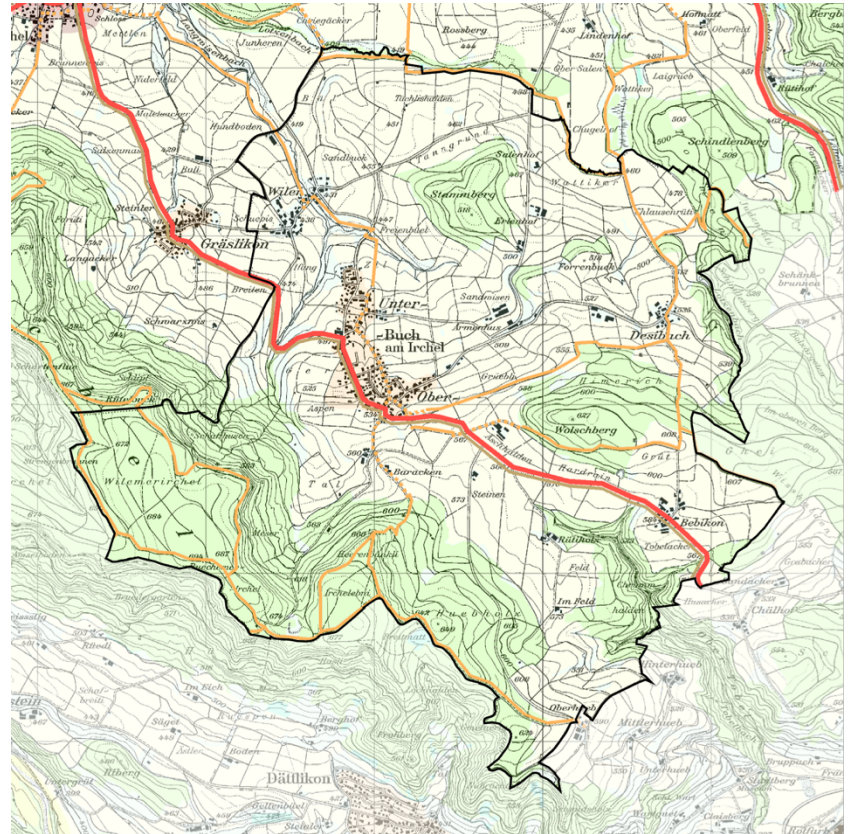
Durch das Gemeindegebiet führen mehrere Vernetzungskorridore. Viele verlaufen entlang Gewässern. Zusätzlich sind mehrere Aussichtspunkte auf dem Gemeindegebiet festgehalten. Alle befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Verkehr

Neben einer Verbindungsstrasse mit bestehendem Veloweg werden im regionalen Richtplan keine für Buch am Irchel relevante Inhalte bezeichnet.

Auszug regionaler Richtplan Verkehr  
 (Beschluss des Regierungsrats vom 17.3.2021)

Kantonal		Regional		Verkehr
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Hochleistungsstrasse
				Ausbau Hochleistungsstrasse
				Hauptverkehrsstrasse
				Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
				Verbindungsstrasse
				Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
				Umgestaltung Strassenraum
				Tunnel Hochleistungsstrasse
				Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
				Tunnel Hauptverkehrsstrasse
				Tunnel Verbindungsstrasse
				Variante / zu prüfende Linienführung
				Anschluss
				Autobahnraststätte
				Parkierungsanlage
				Radroute von nationaler Bedeutung
				bei Ersatz aufzuhebender Radweg
				Reiweg
				Fuss- / Wanderweg
				Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
				bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
				Buslinie (nicht mehr enthalten)
				Wichtige Haltestelle (nicht mehr enthalten)
				Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
				Ausbau Bahnlinie
				Bahnlinie einspurig
				Rückbau bei Ersatz
				Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
				Ausbau Bahntunnel
				Bahntunnel einspurig
				Variante / zu prüfende Linienführung
				Station / Haltestelle
				Aufzuhebende Station / Haltestelle
				Haltestelle Reisebusverkehr
				Güterumschlag
				Anschlussgleis



Schlussfolgerungen

Der regionale Richtplan gibt für Buch am Irchel keine spezifischen Handlungsanweisungen vor.

## 2.4 Kommunale Planungsinstrumente

### Übersicht kommunale Inventare

Die Gemeinde Buch am Irchel verfügt über ein kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte.

### Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte

Im Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte sind verschiedenste Einzelobjekte inventarisiert: Gebäude, Brunnen und diverse Objekte

Das Inventar liefert, ergänzend zu den Leitbildern der Kernzonen von Buch am Irchel Hinweise zu den im Kernzonenplan rot eingefärbten Gebäuden.

Ausschnitte aus dem Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte, Stand 2016/2019

- Gebäude
- Brunnen
- diverse Objekte



### Leitbilder der Kernzonen

Leitbilder der Kernzonen von Buch am Irchel (Oberbuch, Unterbuch, Bebikon, Desibach und Wiler, Ruedi Lattmann Architektur und Design AG, Winterthur, IBID AG, Winterthur, 16. Juli 2019. Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. September 2019

Neben dem Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte hat sich die Gemeinde Buch am Irchel intensiv mit ihren Kernzonen auseinandergesetzt und Leitbilder für die Kernzonen erstellt.

Die Leitbilder dienen als Ergänzung zu den durch die Ortsplanung vorgegebenen wichtigen Rahmenbedingungen. Der Fokus der Leitbilder liegt auf dem ortsbaulichen Zusammenhang und dem Ensemble. Damit gute Voraussetzungen für den Erhalt der Ortskerne geschaffen werden, müssen Schutz und Entwicklung miteinander koordiniert werden. Im Sinne eines Verständigungsmittels zwischen Eigentümern, Architekten und Behörden haben die Leitbilder einerseits die Aufgabe, das Verständnis für die Bedeutung und den Wert der bestehenden Dörfer zu fördern. Andererseits geben sie Anweisungen und Anhaltspunkte für die Bewilligungspraxis. Diese verstehen sich jedoch

nicht als „der Weisheit letzter Schluss“, sondern sollen auch angepasst und ergänzt werden können.

**Kommunales  
Naturschutzinventar**

Die Gemeinde Buch am Irchel verfügt derzeit über kein kommunales Naturschutzinventar. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, in der laufenden Legislatur ein kommunales Naturschutzinventar zu erstellen.

**Eigentümerverbindliche  
Umsetzung im Rahmen der  
Ortsplanungsrevision**

Um die wesentlichen Inhalte der Leitbilder der Kernzonen grundeigentümerverbindlich zu machen, werden diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Bau- und Zonenordnung integriert. Im Wesentlichen werden in den Kernzonen I Kernzonenpläne erstellt, welche die wesentlichen Planinhalte der Leitbilder übernehmen.

### 3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

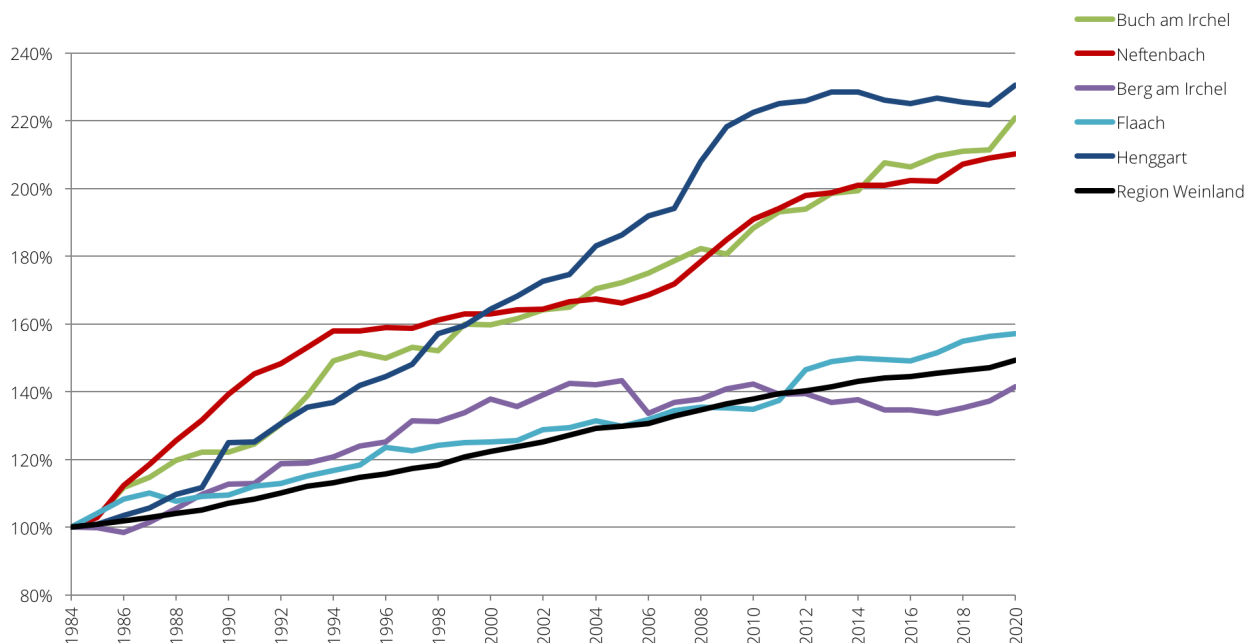
##### Vorbemerkung

Quelle: ARE.ZH / Raumb Beobachtung,  
11.3.2021

Basierend auf den statistischen Daten wird die Entwicklung der Gemeinde Buch am Irchel im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und den durchschnittlichen Werten in der Planungsregion Weinland aufgezeigt.

##### Bevölkerungsentwicklung 1985 bis 2020

Im Zeitraum 1984–2020 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Buch am Irchel von 463 auf rund 1'022 Personen zugenommen. Das ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden ein überdurchschnittliches Wachstum. In Prozent ausgedrückt beträgt der Bevölkerungszuwachs seit 1985 rund 220 % (Region Weinland 45 %).



##### Quantitative Entwicklungsziele

Rechnet man mit einem Wachstum entsprechend dem Wachstum der letzten 30 Jahre (16.5 Ew/a), ergibt sich für 2040 eine Einwohnerzahl von ca. **1350 Einwohnern**.

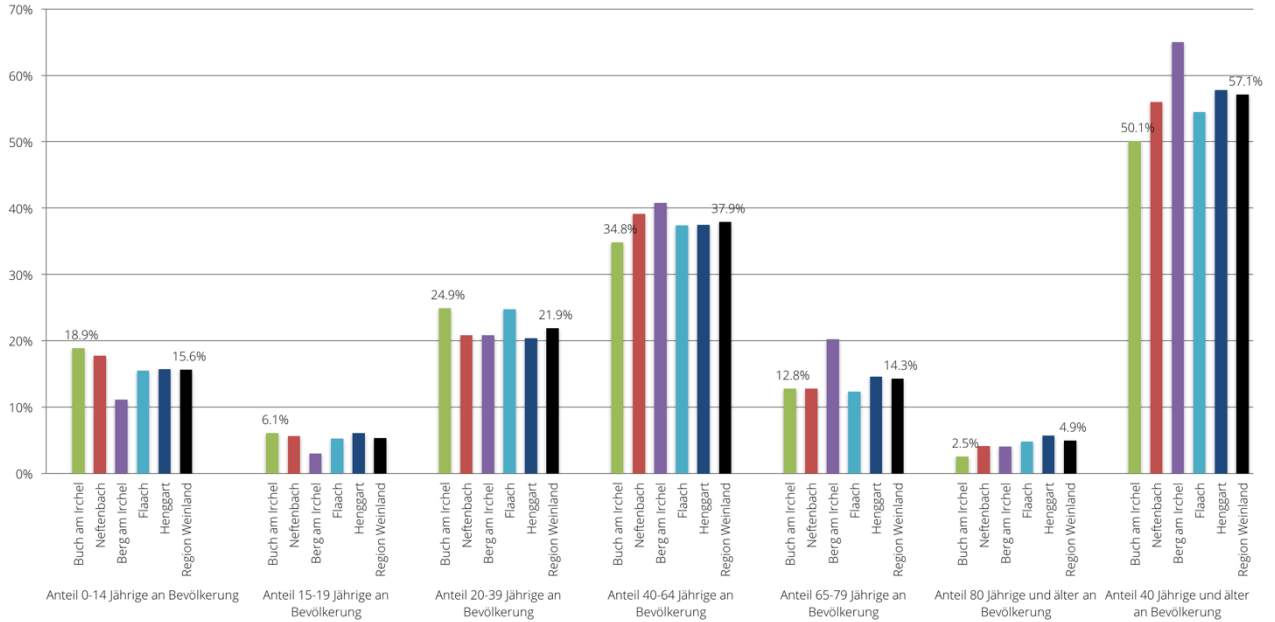
Im Sinne der 80/20-Regelung<sup>1</sup> des Kantons und der Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich (Bevölkerungswachstum um 20.6% bis 2040), lässt sich für Buch am Irchel für 2040 eine Einwohnerzahl von **rund 1'194 Einwohnern** ableiten.

<sup>1</sup> Die 80/20-Regelung des Kantons Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten des Kantons Zürich angesiedelt werden sollen. Lediglich 20 % des Bevölkerungswachstums soll in den übrigen Gebieten erfolgen. Die Gemeinden sind daher angehalten die entsprechenden Reserven zu schaffen bzw. nicht grössere Kapazitäten zu erhalten.

### 3.2 Altersstruktur

#### Bevölkerungsstruktur 2020

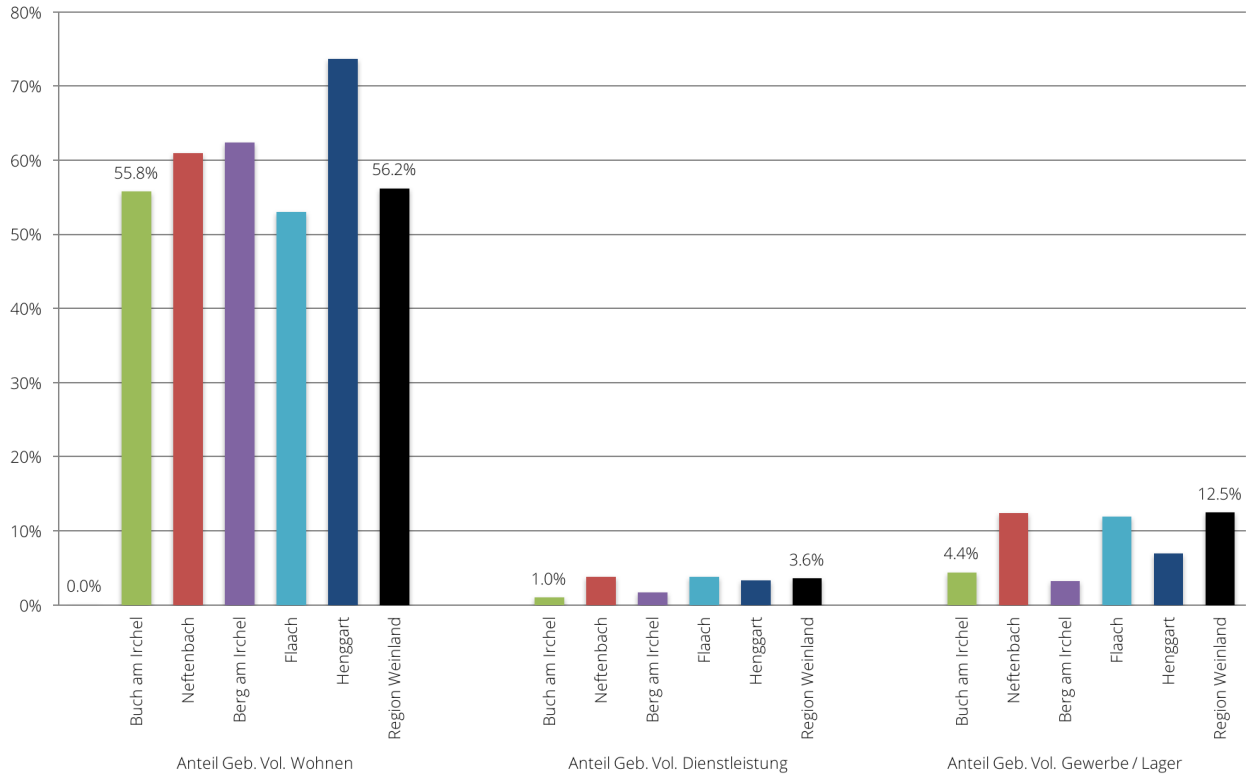
Im Vergleich zur Planungsregion liegt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Bevölkerung leicht unter dem Durchschnitt. Es lässt sich ein relativ hoher Anteil Familien ableiten.



### 3.3 Gebäudenutzung

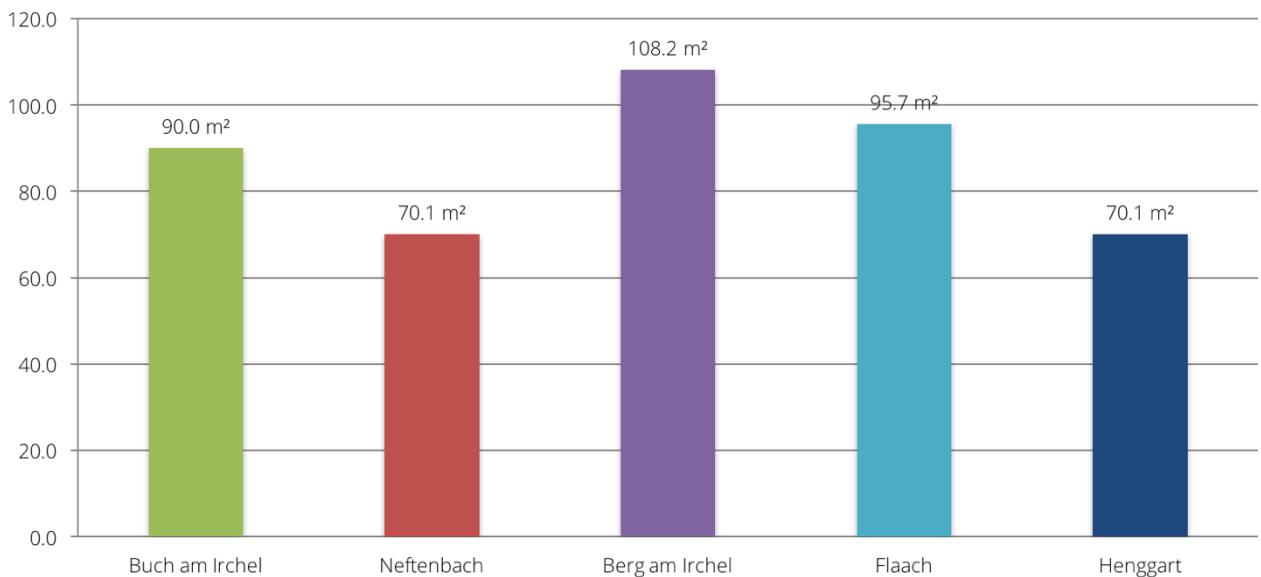
#### Gebäudevolumen nach Nutzung 2019

Im Vergleich zu den Nachbargemeinden und zur Planungsregion weist Buch am Irchel einen durchschnittlichen Anteil an zum Wohnen genutzten Gebäudevolumen auf. Vergleichsweise sehr tief sind die Gebäudevolumen für Dienstleistung und Gewerbe/Lager.



#### Flächenbedarf pro Kopf 2017

Der Flächenbedarf pro Kopf liegt im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden eher über dem Durchschnitt, was der geringen baulichen Dichte (Einfamilienhäuser) zuzuschreiben ist.



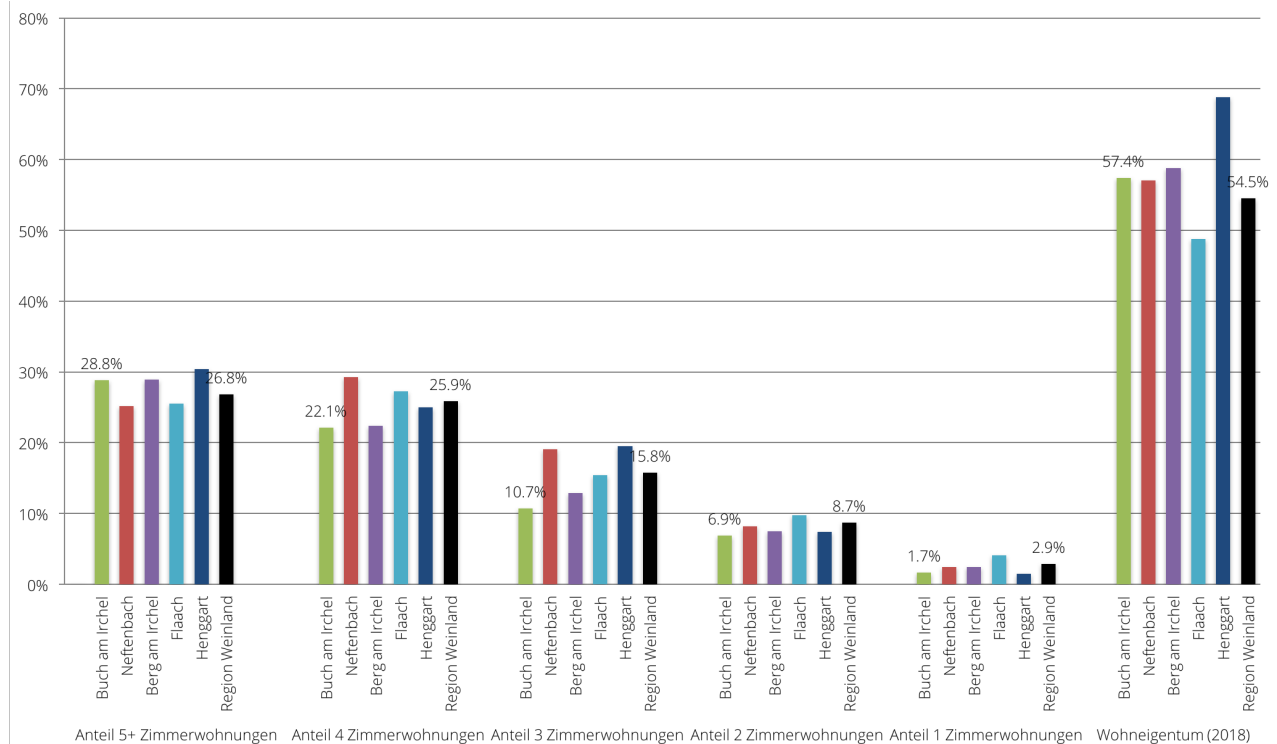
Geschossflächen aller Wohn- und Mischzonen pro Kopf

Es ist zu beachten, dass diese Werte eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen, da die gewerblich genutzten Flächen und die Einwohner, welche ausserhalb der Bauzonen (z.B. Landwirtschaftsbetriebe) oder in Arbeitszonen leben, ebenfalls eingerechnet werden. Da in Buch am Irchel viele ausgesiedelte Landwirtschaftsbetriebe bestehen, dürfte dieser Anteil erheblich sein.

### Wohnungsgrössen und Wohneigentum 2019

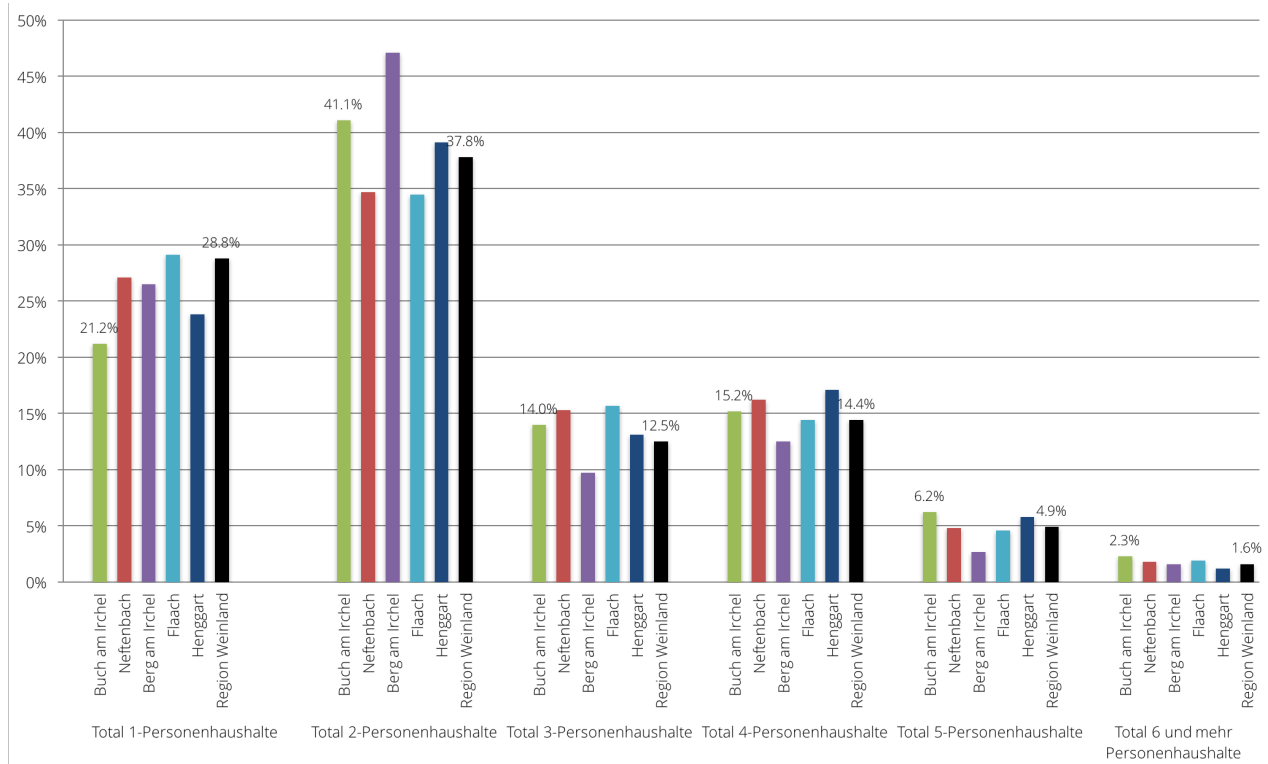
Eine Betrachtung der Wohnungsgrössen zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Bei diesen Wohnungen dürfte es sich in erster Linie um Eigentumswohnungen in Einfamilienhäusern handeln. Die übrigen Wohnungsgrössen sind unterdurchschnittlich vertreten. Damit korrespondieren die Anteile mit jenen von Berg am Irchel, einer ebenfalls ländlich geprägten Gemeinde.

Die Wohneigentumsquote liegt bei 57.4 % und damit über dem regionalen Durchschnitt (54.5 %).



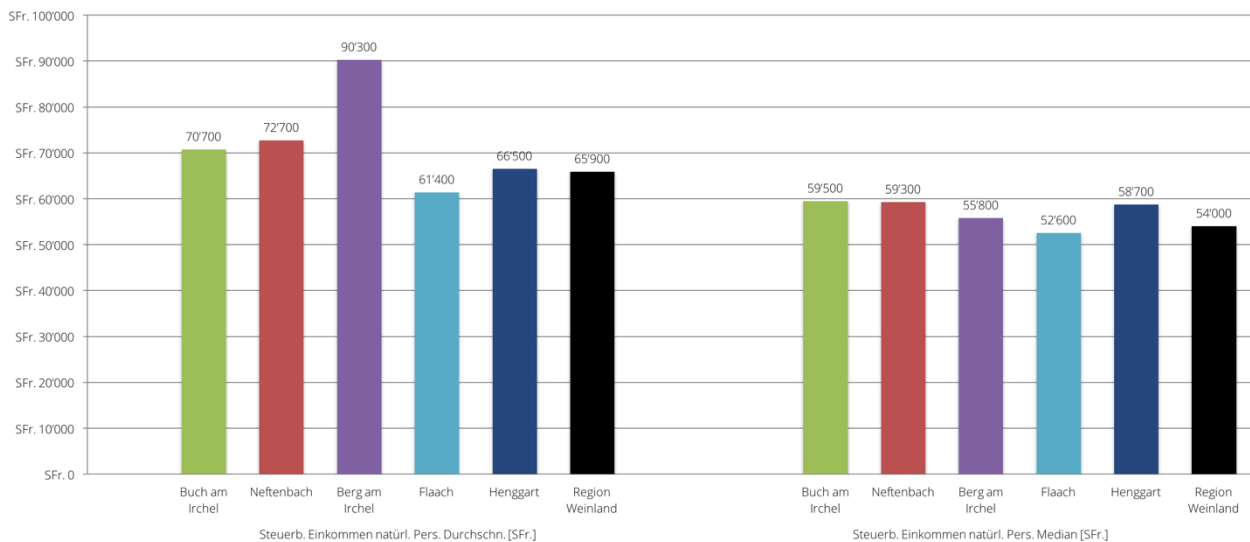
### Haushaltsgrössen 2019

Eine Betrachtung der Haushaltsgrössen zeigt, dass es vergleichsweise wenige 1-Personenhaushalte gibt. Die übrigen Haushaltsgrössen liegen alle über dem regionalen Durchschnitt, wobei ein gewisses Übergewicht an 2-Personenhaushalten festzustellen ist.



### Steuerbares Einkommen 2017

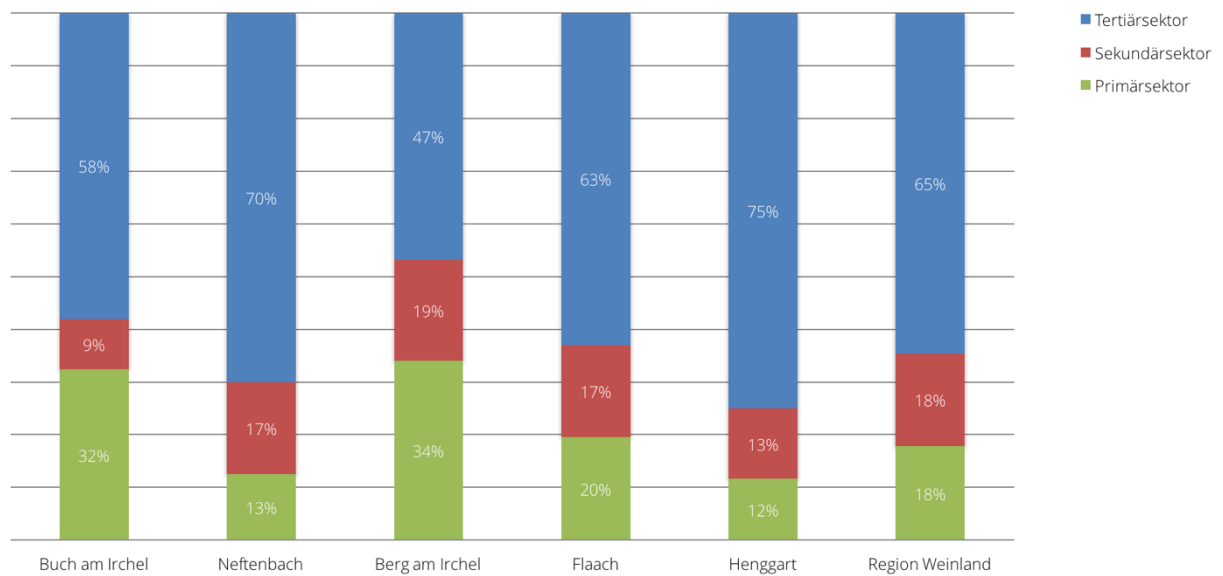
Die Bevölkerung ist im Vergleich zur Region etwas "steuerkräftiger" als der regionale Durchschnitt. Das durchschnittliche steuerbare Einkommen (arithmetisches Mittel) liegt bei rund Fr. 70'700.-, der Medianwert (50 % der Steuerpflichtigen unterschreiten diesen Wert) bei Fr. 59'500.-.



### 3.4 Arbeitsplatzverteilung

#### Verteilung der Arbeitsstätten auf die Sektoren 2018

Im Vergleich zur Region sind in Buch am Irchel überdurchschnittlich viele Betriebe des Primärsektors angesiedelt. Dies ist angesichts des ländlichen Umfelds nicht erstaunlich. Der Sekundärsektor ist nur unterdurchschnittlich vertreten.

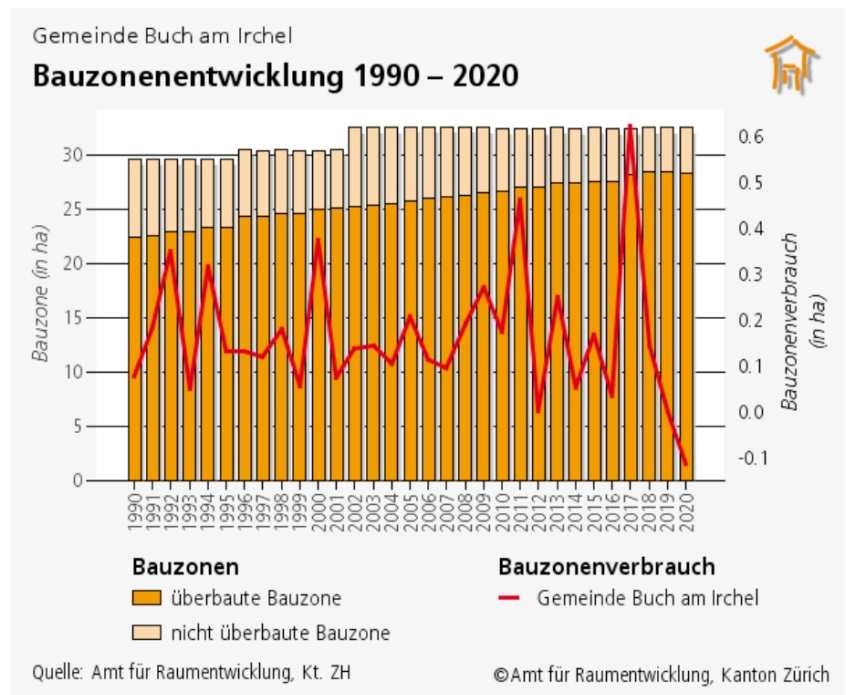


### 3.5 Bauzonenentwicklung

#### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen von Buch am Irchel liegt aktuell bei 32.5 ha. Zwischen 1990 und 2017 (27 Jahre) ist ein regelmässiger Anstieg der überbauten Bauzone festzustellen. Seit 2017 stagniert dieser Wert. Buch am Irchel verzeichnet deshalb im Vergleich zur Region einen unterdurchschnittlichen Bebauungsgrad.

Bauzonenentwicklung 1990–2020  
Quelle: Amt für Raumentwicklung (ARE),  
Stand 2021, 2.5.2022



**Bauzonenreserven**  
 Statistik ARE, Stand 2020

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Daten bis 2020) sind in Buch am Irchel insgesamt 4.2 ha unbebaute Bauzone erfasst, wovon 3.7 ha den Wohn- und Mischzonen zuzuordnen sind. Die übrigen Reserven verteilen sich auf die Zone für öffentliche Bauten.

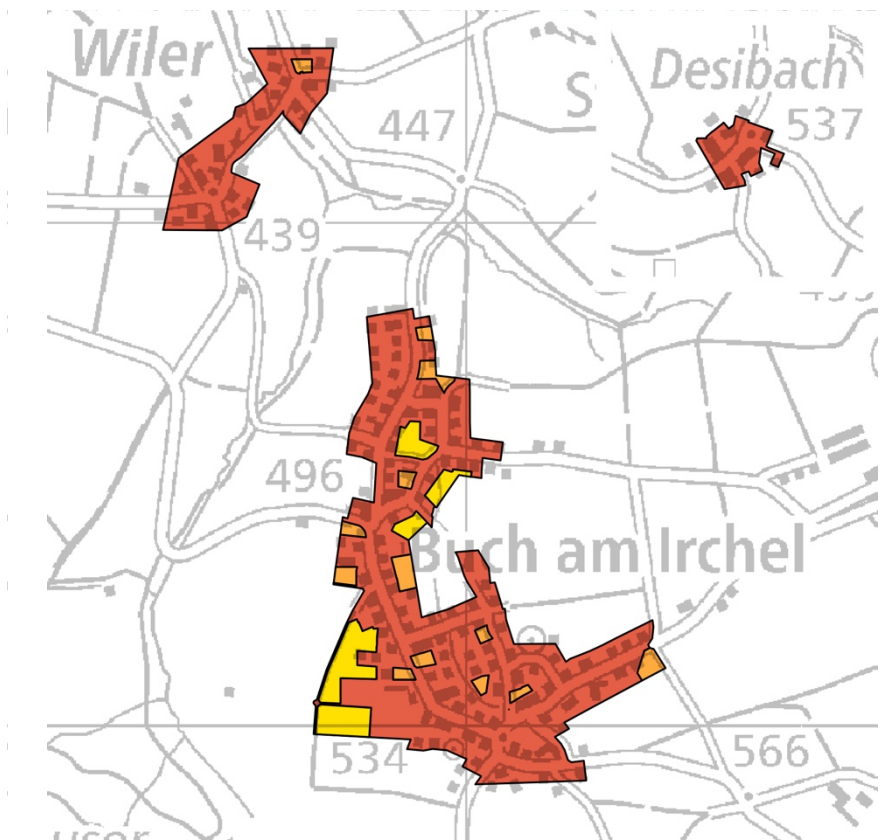
Der Überbauungsgrad der Bauzone liegt gesamthaft bei rund 87 %.

	Total	überbaut	unbebaut
Mischzonen	30.4 ha	26.7 ha	3.7 ha
Zonen für öffentliche Bauten	2.1 ha	1.6 ha	0.5 ha
Reserve Total			4.2 ha
<b>Total Bauzonen</b>	<b>32.5 ha</b>	<b>28.3 ha</b>	<b>4.2 ha</b>

Überbaute Bauzonen



Nicht überbaute Bauzonen nach Baureife



**Bedarf gemäss Verbrauch**

Gemäss dem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch der letzten 15 Jahre (0.14 ha pro Jahr) würden die unbebauten Kernzonen folglich für die nächsten ca. 26 Jahre ausreichen.

### 3.6 Schlussfolgerungen

Überdurchschnittliche  
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Buch am Irchel war in den letzten 35 Jahren im Vergleich zur Planungsregion überdurchschnittlich. Bezüglich Bevölkerungsstruktur ist ein leicht überdurchschnittlicher Anteil an Familien zu verzeichnen.

Ländliche Strukturen

Die Gebäudenutzung, die Wohnungsstruktur, die Haushaltgrössen und die Arbeitsplatzverteilung kennzeichnen Buch am Irchel als typisch ländliche Gemeinde mit starkem Primärsektor und vielen Einfamilienhäusern mit entsprechend vielen Familienhaushalten. Daneben ist auch eine verhältnismässig hohe Zahl von 2-Personenhaushalten zu verzeichnen. Es ist zu vermuten, dass es sich dabei um Haushalte in der nachfamiliären Phase handelt.

Bauzonenreserven

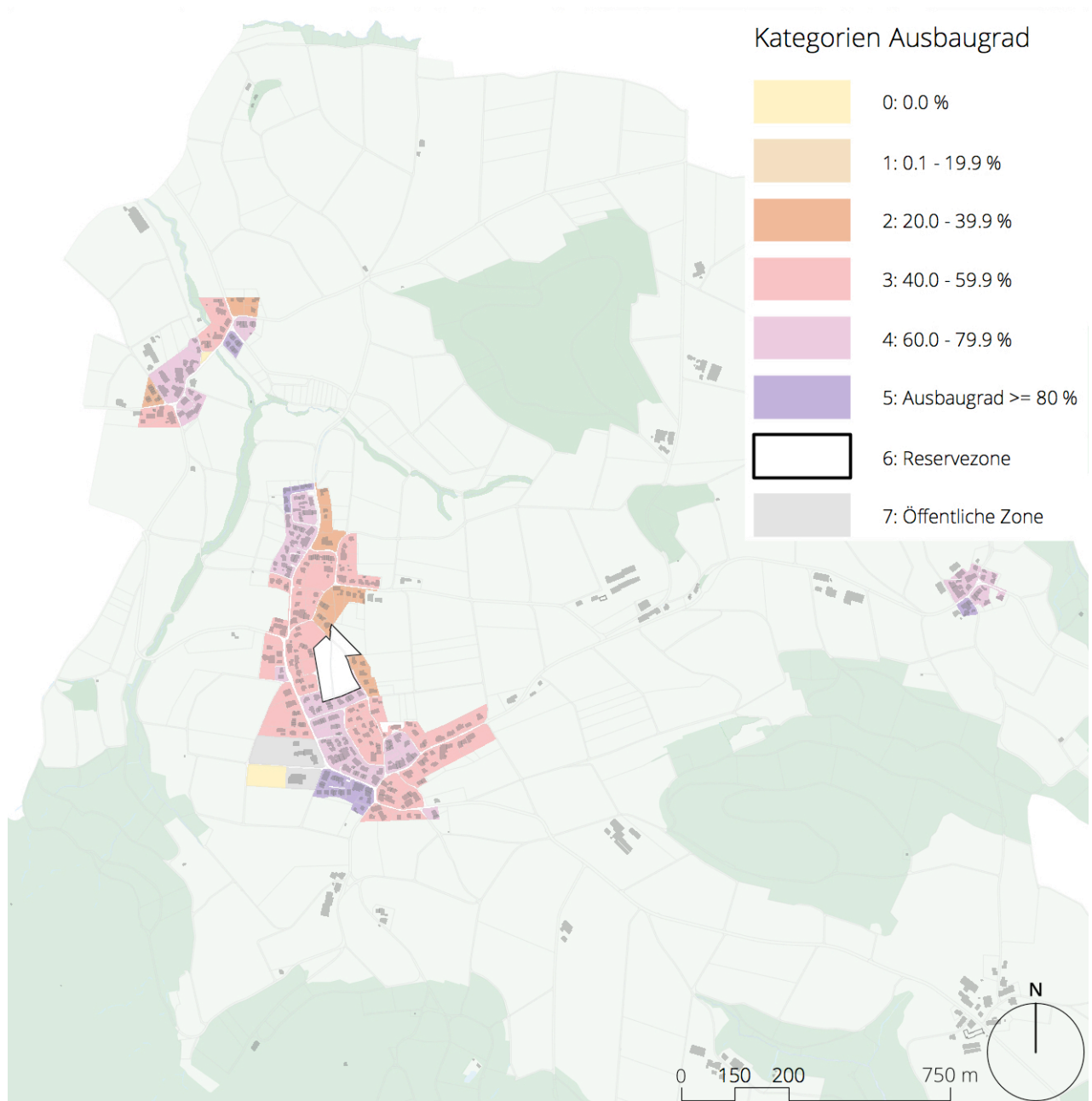
Die Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen weisen eine Kapazität für mehr als 20 Jahre auf, was deutlich über dem Zielwert des Raumplanungsgesetzes von 15 Jahren liegt.

## 4 ANALYSE BAUZONEN UND VERKEHRERSCHLIESSUNG

### 4.1 Ausbaugrad

**Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft**

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Buch am Irchel bei knapp 60 %. Das heisst, dass gewisse Teile der Bauzonen unternutzt sind und noch relativ viel Spielraum für bauliche Verdichtungen innerhalb der geltenden Bauzonenbestimmungen besteht.



Ausbaugrad in %  
Quelle: ARE, Stand 2019, 25.7.2019

Ort	Ausbaugrad			
	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszone n	Total
Buch am Irchel	-	60.0 %	-	60.0 %
Neftenbach	75.8 %	68.5 %	39.3 %	62.9 %
Berg am Irchel	49.3 %	44.1 %	0.00 %	44.7 %
Flaach	39.3 %	44.8 %	51.3 %	44.2 %
Henggart	76.8 %	70.5 %	100 %	74.1 %
Region Weinland	57.9 %	51.8 %	42.4 %	52.0 %
Kanton Zürich	72.2 %	78.9 %	52.1 %	69.9 %

### Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad der Mischzonen in Buch am Irchel unterdurchschnittlich.

Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Dieser Zielwert wird aktuell um 20 % unterschritten.

## 4.2 Kapazitätsabschätzung Zonenplan

### Geschossflächenreserven

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung. Zudem dienen verschiedene Statistiken des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich als Datenbezugsquelle.

Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen

In der Berechnung werden die variablen Parameter Ausbaugrad und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl gemäss Gemeindestatistik (1'026, Stand Ende 2021) geeicht.

Kapazitätsabschätzung rechtskräftiger  
Zonenplan  
Quelle: Excel SKW, 27.6.2022

Zone		K
AZ		40%

#### Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

überbaute Zonenfläche (Stand 2022)	ha	27.03
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	24.33
Wohnanteil (geschätzte AZ)	%	0.28
Geschosszahl (Total UG, VG, DG) UG/DG ca. 2/3 vom VG	GZ	3.00
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	183'912
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	85
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	60%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	1'298
Total	E	<b>1'298</b>

#### Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	183'912
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	85
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	9.2%
Zusätzliche Einwohner pro Zone		199
Zusätzliche Einwohner Total		199

#### Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2022)	ha	3.32
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	2.99
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.36
Geschosszahl (Total UG, VG, DG) UG/DG ca. 2/3 vom VG	GZ	2.66
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	25'752
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	85
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	303
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	303
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	54%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	164
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	164

#### Total Einwohner

Einwohner Ende 2021 (Quelle Statistisches Amt)	E	1026
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone (Schätzung 10% der Einwohner)	E	102
Einwohner innerhalb Bauzone	E	924

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	199
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	164
Total Potenziale Zonenplan	E	363

<b>Fassungsvermögen Total Zonenplan rechtskräftig</b>	<b>E</b>	<b>1287</b>
---	----------	-------------

Verdichtungspotenzial für überbaute und unüberbaute Gebiete

Die Kapazitätsabschätzungen zeigen, dass sich in den bereits überbauten Gebieten und in den rund 3.32 ha grossen unüberbauten Mischzonen gesamthaft noch Reserven für ca. 363 zusätzliche

Fazit

Personen befinden. In den bereits überbauten Gebieten besteht noch ein erhebliches Verdichtungspotenzial.

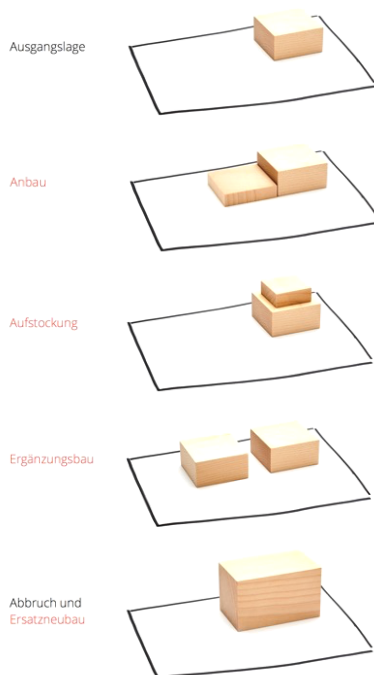
Die rechtskräftigen Zonenpläne besitzen ein theoretisches Fassungsvermögen für insgesamt ca. 1'287 Einwohner.

Die bevorzugte Lage mit einer guten Anbindung an Winterthur und einer reizvollen ländlichen Umgebung machen Buch am Irchel zu einer attraktiven Wohngemeinde, so dass auch in den nächsten Jahren mit einer weiteren baulichen Entwicklung zu rechnen ist.

### Schlussfolgerungen

Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein theoretisches Fassungsvermögen für insgesamt ca. 1'287 Einwohner. Dies liegt über der vom Kanton prognostizierten Bevölkerungszunahme bis 2040 auf rund 1'194 Personen (siehe Kap. 3.1). Das Fassungsvermögen dürfte in der Realität indes tendenziell niedriger ausfallen, da sich viele Nutzungsreserven aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur eingeschränkt aktivieren lassen. Gleichwohl besteht ein erhebliches Potenzial für die Innenentwicklung.

### Definition bauliche Verdichtung



### Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

## 4.3 Verdichtung

Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbauten)

Mittel zur Förderung sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften)

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

### **Faktoren der Verdichtung**

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht allein durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- **Zustand der Bausubstanz:**  
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- **Eigentumsstruktur:**  
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur wirken. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- **Parzellarstruktur:**  
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

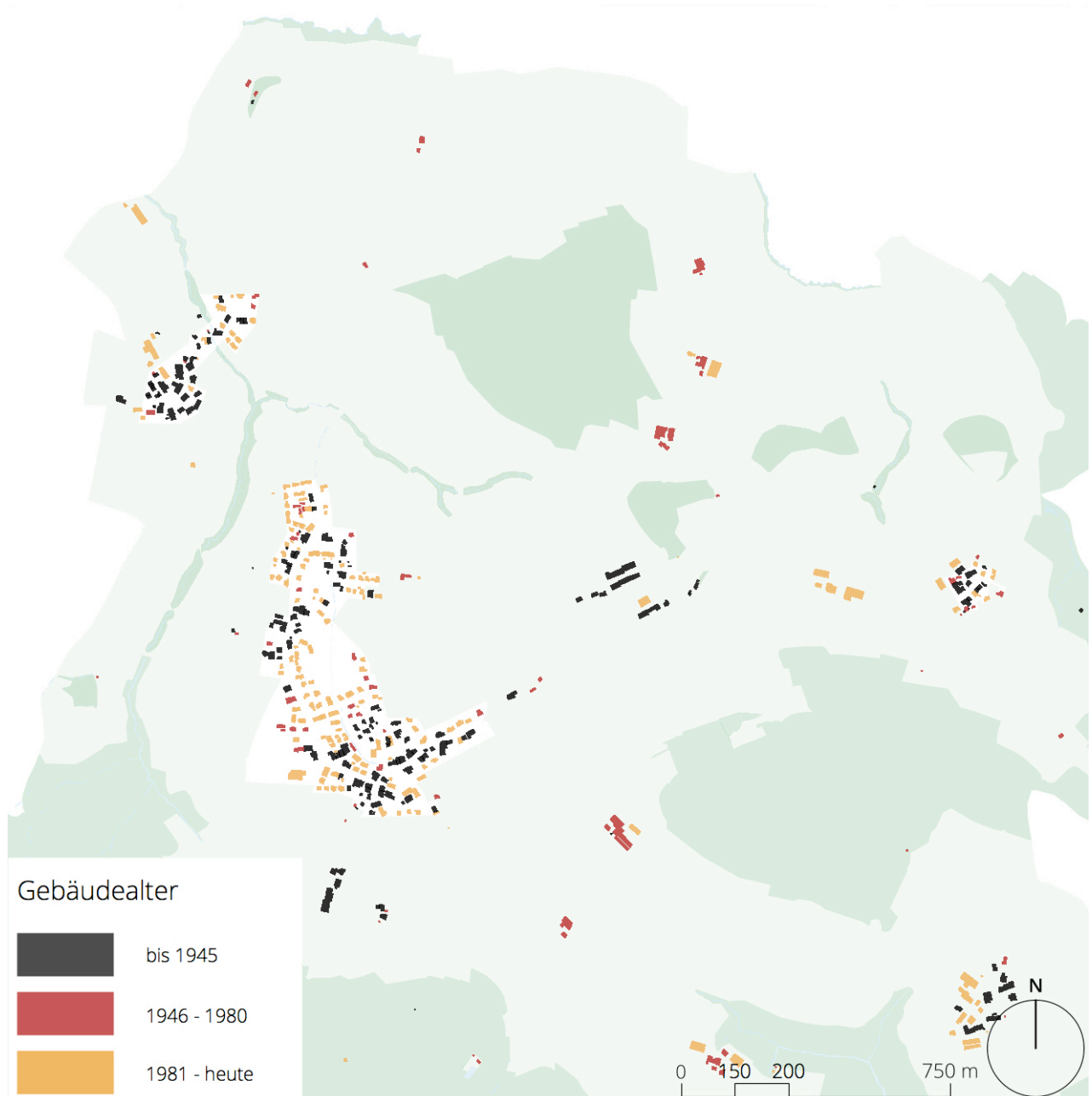
### **Analyse Siedlungsgebiet**

Das Siedlungsgebiet von Buch am Irchel wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

### Gebäudealter

Je nach Gebäudealter kann damit gerechnet werden, dass Bauten demnächst saniert werden müssen, so dass Veränderungen anstehen können. Bei sehr alten oder sehr neuen Bauten wird es unabhängig von der Zonierung in nächster Zeit kaum zu Veränderungen kommen.

Die unten abgebildete Karte zeigt das Alter der Gebäude in Buch am Irchel. Die meisten Bauten wurden nach 1980 erstellt.

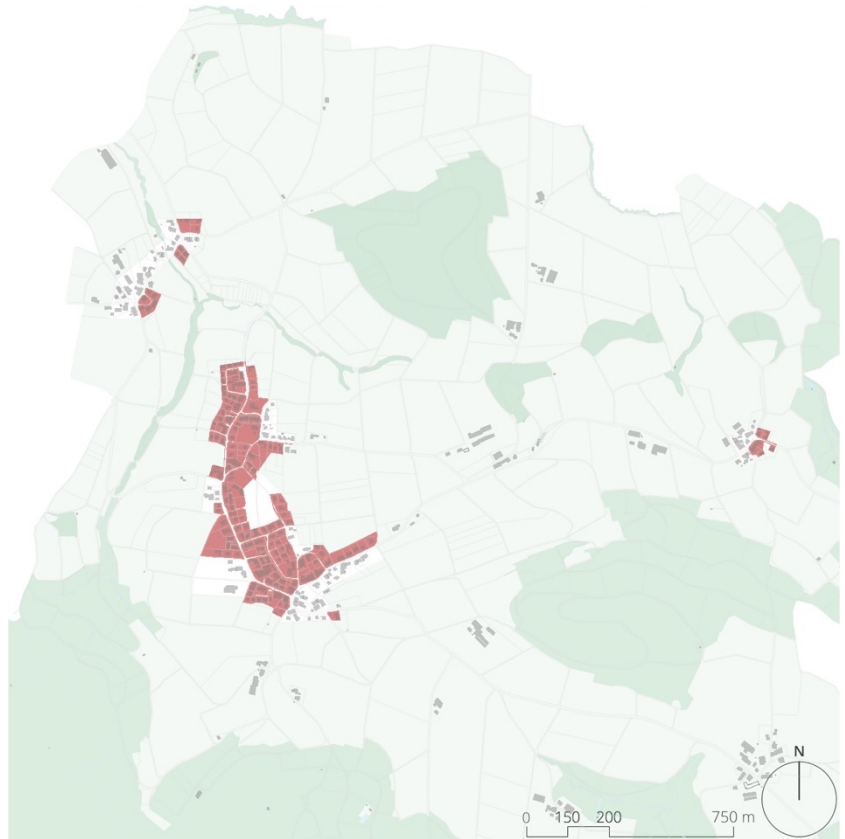


Baustrukturen; Einfamilienhausquartiere,  
Mehrfamilienhausquartiere

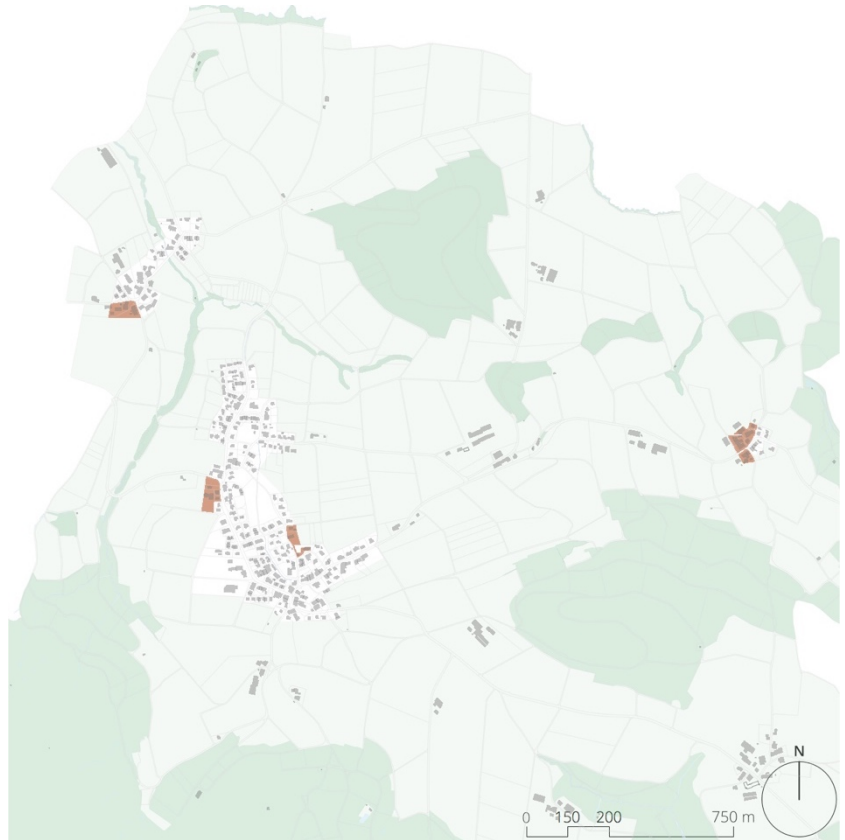
In Gebieten mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern werden aufgrund der Eigentums- und Parzellarstruktur Veränderungen über die Nutzungsplanung schwierig zu erreichen sein. In Mehrfamilienhausquartieren mit geringem Anteil Stockwerkeigentum hingegen können Aufzonungen und dergleichen zu baulichen Veränderungen führen.

Die unten abgebildeten Karten zeigen, dass im Siedlungsgebiet von Buch am Irchel Einfamilienhausgebiet klar überwiegen und nur in wenigen kleinen Gebieten Mehrfamilienhäuser überwiegen.

Gebiete mit über 66% Anteil  
Einfamilienhäuser



Gebiete mit mehr als 50%  
Mehrfamilienhäusern

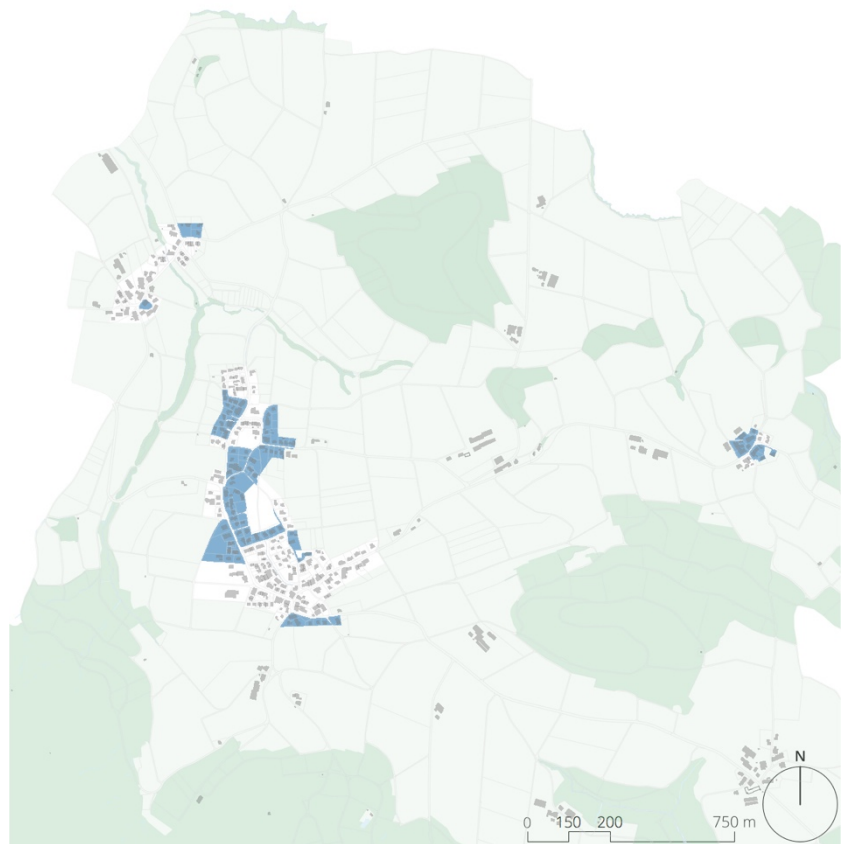


## Haushalte

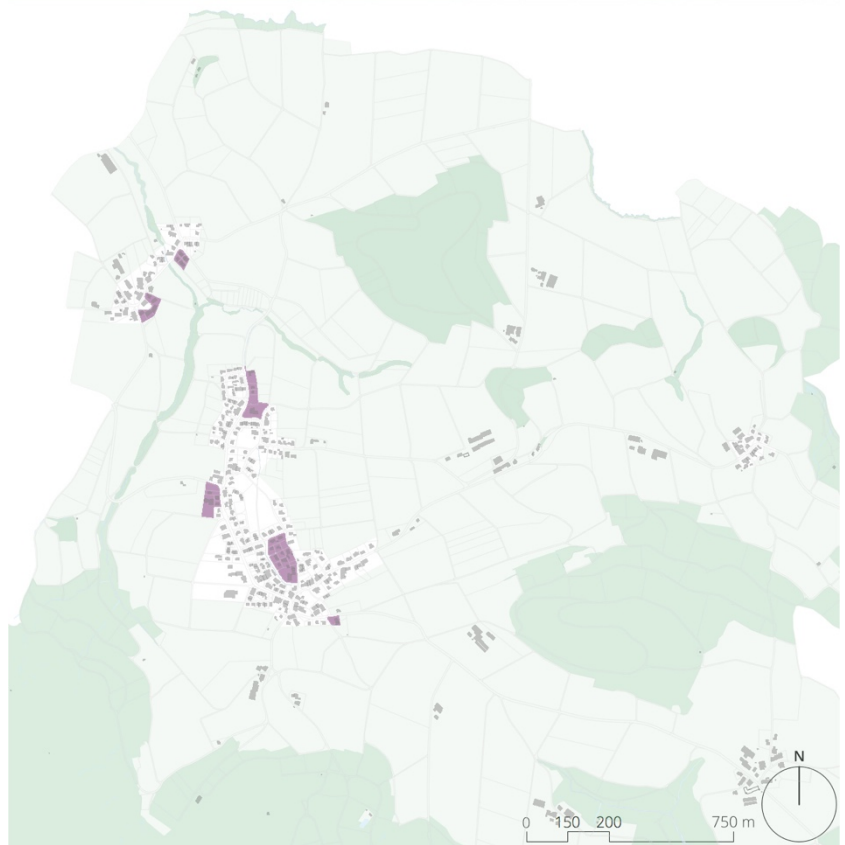
Auch die Haushaltsformen geben Auskunft auf mögliche künftige Veränderungen. In Gebieten mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Schulkindern kann davon ausgegangen werden, dass sich langfristig nicht gross etwas verändern wird. Hingegen kann es in Gebieten mit Haushalten in später Pensionierungsphase Generationenwechsel geben.

Die unten abgebildeten Karten zeigen, dass die Quartiere, wo der Anteil Haushalte mit schulpflichtigen Kindern grösser als 25 % beträgt, gegenüber den Quartieren, wo der Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase grösser als 25 % ist, deutlich überwiegen.

### Quartiere mit einem Anteil Haushalte mit schulpflichtigen Kindern grösser 25%



Quartiere mit einem Anteil Haushalte in  
später Pensionierungsphase grösser  
25%

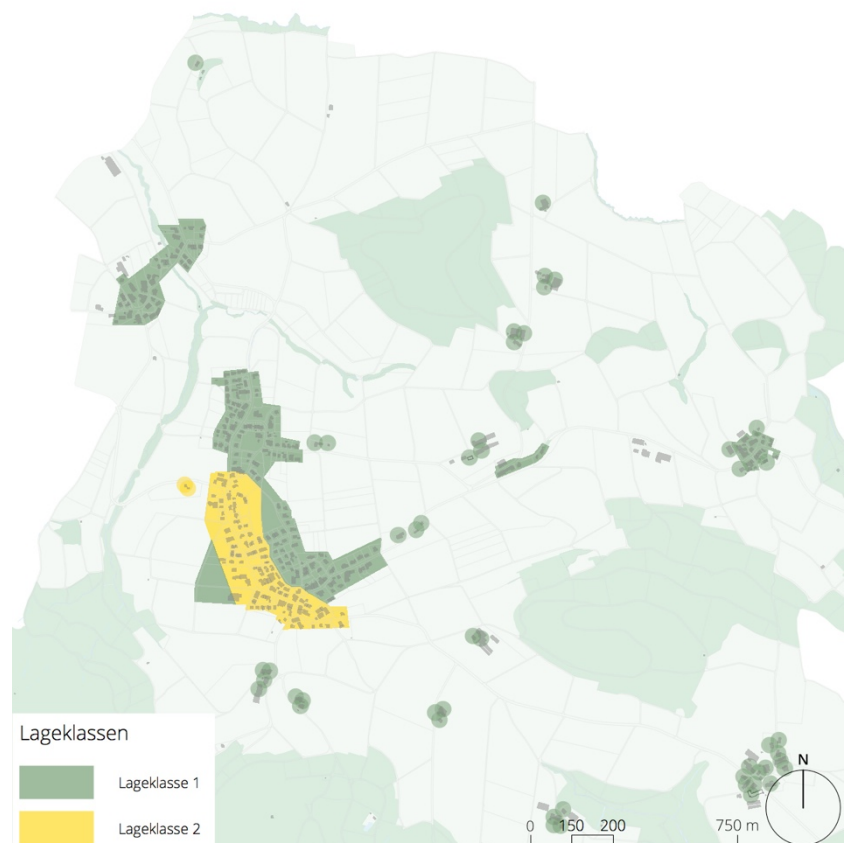


## Lageklasse

Die Lageklasse zeigt, welche Gebiete steuerlich wie bewertet werden. Dabei ist die tiefste Lageklasse die attraktivste. Die Festlegung der Lageklasse beruht auf folgenden Kriterien: Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung.

In Buch am Irchel werden nur zwei Lageklassen unterschieden. Dabei ist zu beachten, dass diese Einteilungen nicht mit anderen Gemeinden zu vergleichen sind, da jede Gemeinde für sich betrachtet wird. Ein Grossteil der Gebiete in Buch am Irchel werden der Lageklasse 1 zugeordnet. Diese verfügen über wenige Immissionen und gute Aussicht/Besonnung. Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist aber teilweise weniger gut ausgebaut. Hier würden die Bauten im Dorfkern von Oberbuch besser abschneiden. Aufgrund der negativen Einflüsse des hier höheren Verkehrsaufkommens und der schlechteren Aussicht wird dieses Gebiet aber der Lageklasse zwei zugeordnet.

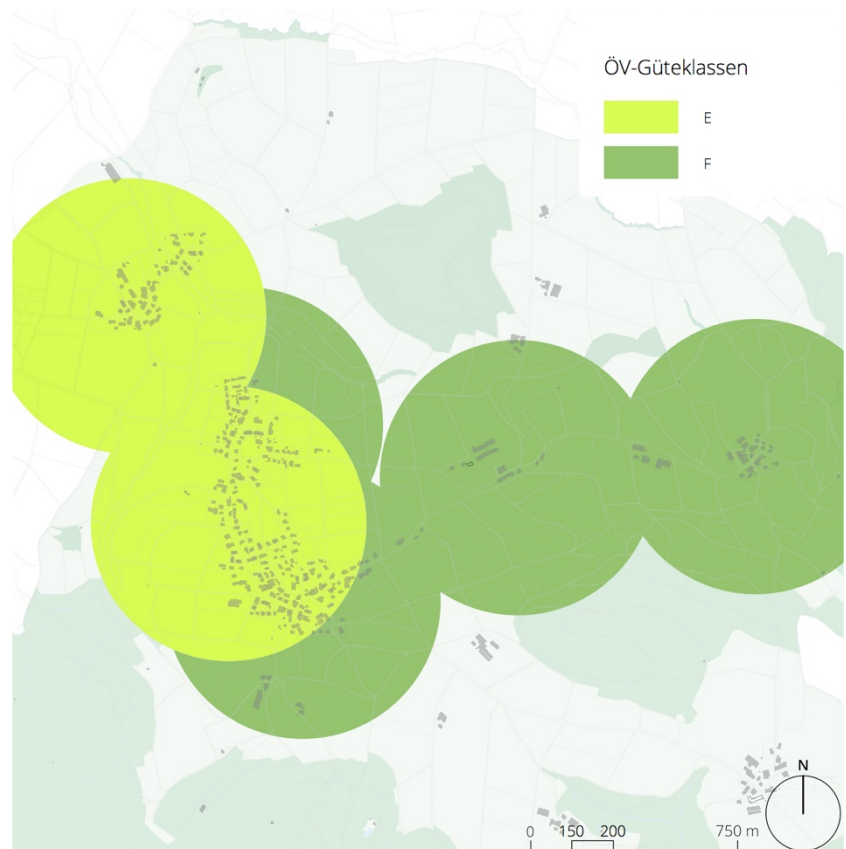
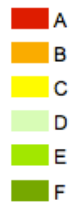
## Lageklassen in Buch am Irchel



## ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In Buch am Irchel sind keine Gebiete mit Güteklasse C zu finden. Ober und Unterbuch sowie Wiler befinden sich in der ÖV-Güteklasse E. Von diesen Orten verkehren rund alle 40-60 Minuten zwei verschiedene Buslinien in die grösseren Orte wie z.B. Winterthur.

### ÖV-Güteklassen



### Schlussfolgerungen

Die Analyse zeigt, dass verschiedene hemmende Faktoren einer weiteren baulichen Verdichtung entgegenstehen. Nutzungsplanerische Massnahmen wie beispielsweise Aufzonungen würden in der vorliegenden Situation eine Verdichtung nicht fördern. Ein Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung lässt sich nicht erkennen.

## 5 KERNZONEN

### 5.1 Heutige Kernzonenstruktur

#### Einheitliche Kernzone nicht mehr zeitgemäss

Die rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen von Buch am Irchel bezeichnet fast das gesamte Baugebiet als Kernzone. Im Rahmen der Revision wurde festgestellt, dass die baulichen Strukturen in den als Kernzone zonierten Gebieten sehr unterschiedlich sind und dass die heutige einheitliche Kernzone auch den im Leitbild für die Kernzone dargestellten Siedlungsstrukturen nicht mehr gerecht werden kann. Auch in der Anwendung der bisherigen BZO hat sich gezeigt, dass die für alle Gebiete gleichen Bestimmungen relativ starr sind und den jeweiligen Situationen nicht immer gerecht werden können.

#### Differenzierung der Kernzone in Kernzonen KI und KII sowie Wohnzone W2

Es werden deshalb ausgehend von der Analyse des Leitbilds künftig zwei Kernzonen und eine Wohnzone ausgeschieden.

- Kernzone K I: Umfasst die Siedlungskerne mit historischem Charakter (Siedlungskerne von Unterbuch, Oberbuch, Wiler und Desibach)
- Kernzone K II: Umfasst die Bereiche angrenzend an die historischen Siedlungskerne
- Wohnzone W2: Umfasst das übrige Baugebiet, welches nicht einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist und von Einfamilienhäusern aus neuerer Zeit geprägt ist.

### 5.2 Grundhaltung

#### Handlungsbedarf

Die Kernzonenbestimmungen orientieren sich teilweise stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen teilweise unnötig erschwert oder bisweilen sogar verunmöglicht.

Eine wichtige Rolle spielt bei dieser Problematik die Tatsache, dass alle Baugesuche in einer Kernzone, unabhängig vom Gebäudetyp und der Art des Bauvorhabens, nach den gleichen Vorschriften beurteilt werden.

Die heutigen baulichen Ansprüche und Anforderungen stehen teilweise in Konflikt mit dem Ortsbild. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen müssen gegeneinander abgewogen werden. Die Kernzonenvorschriften müssen somit eine Balance finden zwischen den Anliegen zur Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsbilder einerseits und den Anliegen nach einer zeitgemässen baulichen Entwicklung andererseits.

Die teilweise sehr detaillierten Kernzonenbestimmungen sollen gestrafft werden. Statt Detailbestimmungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Bauvorhaben den generellen Einordnungsbestimmungen in

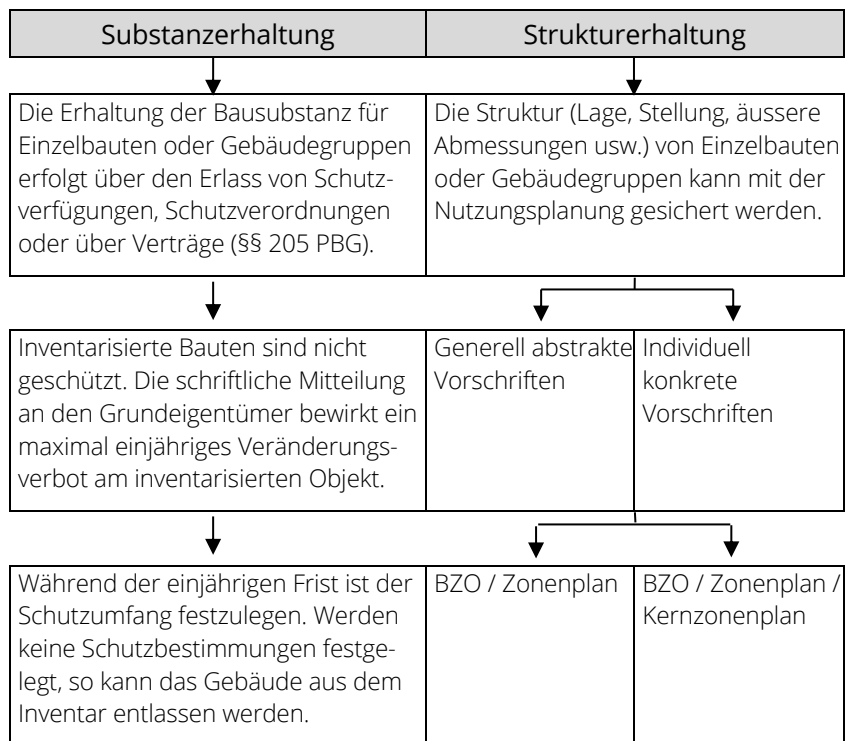
Ziff. 2.1.2 nBZO entspricht und die in § 238 Abs. 2 PBG in Kernzonen geforderte gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Substanz- und Strukturerehaltung

In diesem Zusammenhang sind in den Kernzonen zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen
- Strukturerehaltung von Quartieren oder Strassenzügen

Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige bauliche Entwicklung in den Kernzonen können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz selbst nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.



### 5.3 Kernzonen Desibach und Wiler

**Ortsteile werden von der Revision ausgeklammert**

Die Ortsteile Desibach und Wiler liegen ausserhalb des im kantonalen Richtplan kartografisch festgelegten Siedlungsgebiets. Sie sind gemäss heute rechtsgültiger BZO der Kernzone zugewiesen. Ein Kernzonenplan besteht bisher nicht.

Das ARE empfiehlt den Gemeinden, diese Kernzonen von der BZO-Revision auszuklammern, d. h. mit den entsprechenden Bestimmungen unverändert in die neue BZO zu überführen und auf die Festsetzung eines Kernzonenplans zu verzichten. Die Gemeinde wird eingeladen, sich in einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung im Lichte der dannzumal voraussichtlich angepassten

übergeordneten rechtlichen und planerischen Bestimmungen mit  
den Weilern auseinanderzusetzen.

## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

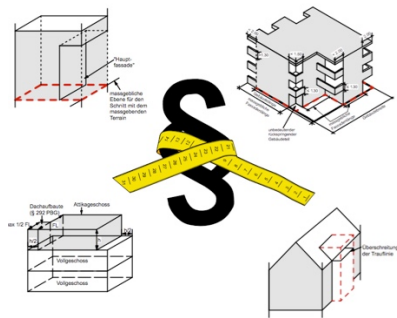
### 6.1 Allgemeines und IVHB

#### Erläuterung der wichtigsten Änderungen

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

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.



Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

#### Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- überbaubare Fläche > anrechenbare Gebäudefläche
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterebenebauten

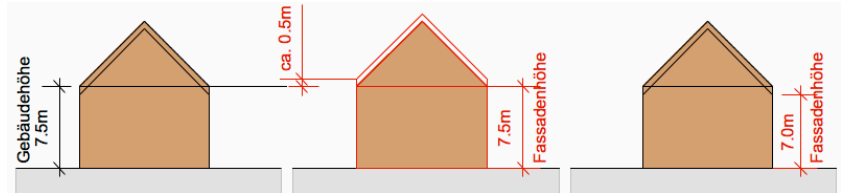
#### Fassadenhöhe IVHB

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird in Buch am Irchel im Sinne einer massvollen Verdichtung akzeptiert.

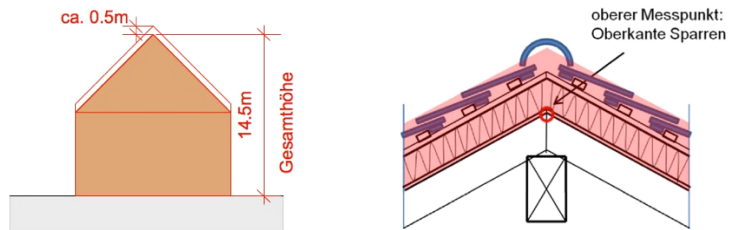
Beispiel Schrägdach



**Gesamthöhe**  
IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der "grössten Höhe" verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14,5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG:

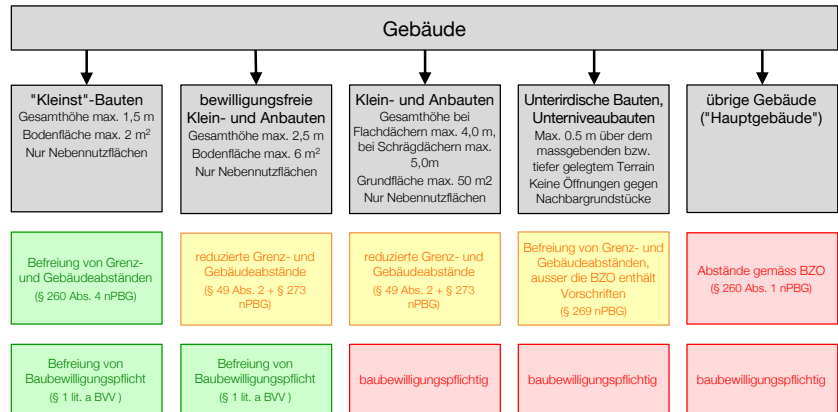
§ 280 Abs. 2 PBG

*Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

**Hauptgebäude**

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff "Hauptgebäude" ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff "Hauptgebäude" auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss  
 IVHB und PBG bzw. BVV  
 (Quelle: SKW)



### Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

## 6.2 Nutzungsziffern

### Überbauungsziffer, Ausnutzungsziffer und Baumassenziffer

Mit der Einführung der IVHB können drei verschiedene Nutzungsziffern zur Definition der baulichen Dichte angewendet werden. Bisher wird in Buch am Irchel die Ausnutzungsziffer verwendet, welche auch nach der Einführung der IVHB unverändert anwendbar ist.

### Vergleich der Nutzungsziffern

Im Rahmen der Revision wurden die verschiedenen Nutzungsziffern verglichen und analysiert.

#### Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch ein Gebäude beansprucht werden darf, und somit indirekt auch den Anteil, der von einer Überbauung freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau, das Gegenteil der Grünflächenziffer. In diesem Fall könnte auf eine Grünflächenziffer verzichtet werden.

Wenn z.B. in einer Wohnzone eine Überbauungsziffer 0.25 gilt, so darf der Fussabdruck eines Gebäudes auf einem Grundstück von 1000 m<sup>2</sup> Fläche höchstens 250 m<sup>2</sup> betragen. Die Anzahl der Geschosse ist nicht bestimmt, diese ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Bei der Ausnutzungsziffer wird die gesamte Geschossfläche eines Gebäudes gezählt.

Bei einem Grundstück in einer Zone mit Ausnutzungsziffer 0.25, welches eine Grösse von 1000 m<sup>2</sup> hat, darf das Gebäude höchstens eine Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup> auf allen Vollgeschossen aufweisen. Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen werden nicht angerechnet.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer bestimmt, wieviel Kubikmeter anrechenbaren Raums (oberirdischer umbauter Raum in seinen Aussenmassen) auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen. In Arbeitsplatz-zonen mit uneinheitlichen Stockwerkhöhen ist die Baumassenziffer von Vorteil. Allerdings kann sich die Ermittlung des Bauvolumens bei komplizierter Bauweise als schwierig erweisen.

**Beibehaltung der Ausnutzungsziffer als Dichteziffer**

Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Dichteziffern wurden eingehend geprüft. Da bisher mit der Ausnutzungsziffer in der Praxis keine Probleme auftraten und diese sich bewährt hat, soll diese beibehalten werden.

**Abgleich mit den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans**

Gemäss den Richtwerten für die bauliche Dichte (siehe Kap. 2.3) ist in den Gebieten der mittleren Dichtestufe ein Zielwert für die Ausnutzungsziffer von 25–50 % angegeben. Der gewählte Wert von 40 % für die Wohnzone 2 und die Kernzone KII liegt innerhalb dieses Zielwerts.

**Verzicht auf Ausnutzungsziffer in der Kernzone KI**

In der Kernzone KI wird neu auf eine Festlegung einer Ausnutzungsziffer verzichtet, da in diesen Gebieten vielmehr auf eine einwandfreie ortsbauliche und siedlungsgestalterische Eingliederung zu achten ist und die Dichte nicht anhand einer Dichteziffer abschliessend geregelt werden kann. Die ortsbaulich verträgliche Dichte orientiert sich an den bestehenden, erhaltenswürdigen Siedlungsstrukturen, die in den Kernzonenplänen festgehalten sind

## 6.3 Zoneneinteilung und Zonenplan

### Übergeordnetes kantonales Recht

Im Sinne der Klarstellung wird auf die geltende Fassung des übergeordneten kantonalen Rechts verwiesen. Es gilt das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen.

### Zoneneinteilung

Ziff. 1.1 nBZO

Die bisherige Kernzone wird in drei verschiedene Zonen aufgeteilt. Mit der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind neu vier Bauzonen in Buch am Irchel vorhanden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Zonenbezeichnungen sowie die Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzone I	KI	ES III
Kernzone II	KII	ES III
Wohnzone 2	W2	ES II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öB	ES II

Weitere Zonen	Abkürzung	ES
Reservezone	R	

### Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) wird im Wesentlichen unverändert übernommen. Einzig in der Wohnzone 2 gilt neu die Empfindlichkeitsstufe ES II (nicht störend).

Die Empfindlichkeitsstufen sind auch in der Legende zum Zonenplan aufgeführt.

### Massgebende Pläne

Ziff. 1.2.1 nBZO

Die Aufzählung der massgebenden Pläne wird neu zusammengestellt.

Folgende Pläne sind massgebend:

- der Zonenplan im Massstab 1:5000
- der Waldabstandslinienplan im Massstab 1:1000
- Kernzonenpläne im Massstab 1:1000

Für die genaue Abgrenzung der Festlegungen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend.

## 6.4 Kernzonenvorschriften

### Differenzierte Kernzonentypen

Wie in Kap. 5 eingeführt, werden neu zwei Kernzonentypen KI und KII unterschieden.

Die Kernzone KI beschränkt sich auf die historischen Siedlungskerne von Ober- und Unterbuch sowie auf die Weiler Desibach und Wiler.

Eine wesentliche Unterscheidung zur Kernzone KII ist, dass in der Kernzone KI keine Ausnützungsziffer vorgeschrieben wird. Es hat sich gezeigt, dass diese im Bestand kaum sinnvoll angewendet werden kann. Die ortsbaulich verträgliche Dichte ist in der Kernzone KI vielmehr im Einzelfall über die bestehenden, erhaltenswürdigen Siedlungsstrukturen, zu bestimmen. Zudem sind in der Kernzone KI die Vorschriften zu Fenstern, Fensterläden und Türen strenger als in der Kernzone KII, wo unter anderem neu eingeschossige Anbauten auch über Flachdächer verfügen können, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

### **Zweck**

Ziff. 2.1.1 nBZO

In Ziffer 2.1.1 wird der Zweck der verschiedenen Kernzonentypen beschrieben.

- Die Kernzone KI bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.
- Die Kernzone KII bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung der Kernzone KI.

### **Einordnungsanforderungen**

Ziff. 2.1.2 nBZO

Die Einordnungsanforderungen konkretisieren die in den Kernzonen geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

In Abs. 3 folgt die Präzisierung, dass für Schutzobjekte strengere Bestimmungen massgebend sein können. Damit sind bei der Unterschutzstellung Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich.

### **Nutzweise**

Ziff. 2.1.3 nBZO

Ziffer 2.1.3 regelt die Nutzweise der Kernzonen. Neben Wohnungen sind in den Kernzonen auch Büros, Gaststätten, Ateliers, Praxen, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

### **Um- und Ersatzbauten**

Ziff. 2.2 nBZO

In den für die Kernzonen KI Oberbuch und Unterbuch erstellten Kernzonenplänen werden rot bezeichnete Bauten definiert. Diese entsprechen bis auf wenige Ausnahmen denjenigen Gebäuden, die in den Leitbildern der Kernzonen als prägende und strukturbildende Gebäude definiert sind.

Die Kernzonenpläne sichern lediglich die "Hülle" der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage und die Stellung der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder

ersetzt werden. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren.

In einigen Fällen entsprechen die rot bezeichneten Bauten auch Inventarobjekten. Es müssen aber nicht automatisch alle prägenden Bauten Inventarobjekte sein oder umgekehrt.

Die übrigen Gebäude in den Kernzonen dürfen ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben entgegenstehende gesetzliche Bestimmungen, wie beispielsweise die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum oder die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit.

In gewissen Fällen können geringfügige Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, insbesondere wenn andere wichtige Interessen berührt sind. Ziffer 2.2.3 wird daher mit einer Auflistung der wichtigsten Gründe, die zu Abweichungen führen können, ergänzt. Geringfügige Abweichungen sind beispielsweise eine Anhebung des Dachfirst um bis zu 50 cm, Änderungen in der Dachneigung, geringe Volumen Anpassungen etc. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich. Grössere Abweichungen bedingen ein qualifiziertes Verfahren nach Ziff. 2.7 nBZO.

### **Stellung**

Ziff. 2.2.4 nBZO

Für die in den Leitbildern für die Kernzone bezeichneten wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen werden in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt. Bei diesen Bauten ist die Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen sind aus wichtigen Gründen möglich (siehe Auflistung). Auch hier ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich.

### **Neubauten**

Ziff. 2.3 nBZO

In der Kernzone KI wird auf eine Nutzungsziffer verzichtet. Die Einordnungsanforderungen in Ziff.2.1.2 nBZO genügen, um die im konkreten Fall ortsbaulich verträgliche Dichte zu bestimmen.

Die Ausnutzungsziffer in der Kernzone KII wird gemäss den bisherigen Bestimmungen übernommen.

Geschossigkeit

Hauptgebäude haben im Sinne einer kernzonenkonformen Volumetrie mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten. Anrechenbare Untergeschosse sind in den Kernzonen aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Aus gestalterischen Überlegungen (bei zwei Dachgeschossen entstehen wegen der Belichtungsproblematik unruhige Dachflächen), wird bei Neubauten generell nur noch ein nutzbares Dachgeschoss zugelassen.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe (vormals Gebäudehöhe) wird unverändert belassen. Effektiv können Bauten wegen der geänderten Definition der Fassadenhöhe rund 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.

Dabei ist zu beachten, dass im Einzelfall die Frage der guten Einordnung eines Neubaus sich auch auf die Höhe bezieht und immer im Kontext der Umgebung beurteilt werden muss.

Gebäudelänge

Bisher galt in der Kernzone keine Beschränkung der Gebäudelänge, was in Kernzonen sehr unüblich ist. Basierend auf einer Analyse des Bestands wird neu eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgelegt. Diese Gebäudelänge wird als verträglich für das Ortsbild angesehen.

Gebäudebreite

Bisher galt in der Kernzone keine Beschränkung der Gebäudebreite. Mit dem Wegfallen einer Ausnützungsziffer in der Kernzone KI wird neue eine Gebäudebreite von 15 m festgelegt, welche als für das Ortsbild verträglich angesehen wird und eine einwandfreie Wohnhygiene ermöglicht.

### **Dachgestaltung**

Ziff. 2.4 ff. nBZO,  
Dachform

Hauptgebäude in den Kernzonen haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und maximal 45° alter Teilung aufzuweisen. Dies entspricht den kernzonentypischen Dachneigungen. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Mit der Weiterentwicklung der Technologien zur Gewinnung von Sonnenenergie, wird der Winkel, der für die optimale Energiegewinnung nötig ist, immer weniger wichtig, weshalb nicht speziell Rücksicht auf Solaranlagen genommen wird und eine Mindestneigung von 30° festgelegt wird.

Hauptfirstrichtung

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen entsprechen bis auf wenige Abweichungen den "prägenden Firstrichtungen" gemäss den Leitbildern der Kernzonen von Buch am Irchel.

Dachvorsprünge

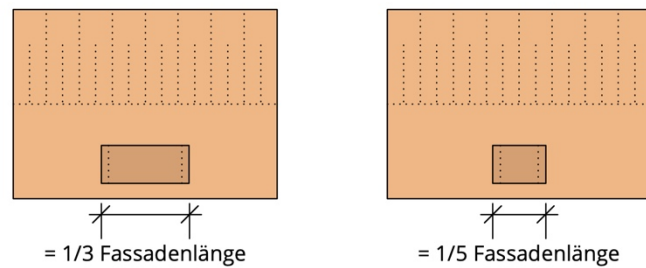
In Buch am Irchel typischerweise vorkommende Dachvorsprünge sind schlank gestaltet.

Belichtung

Es wird im Grundsatz festgehalten, dass die Belichtung von Dachgeschossen über die Giebelfassaden zu erfolgen hat. Andere Lösungen führen oftmals zu unruhigen Dachlandschaften.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und nur in Form von Giebellukarnen, Flachdachlukarnen oder Schleppgauben. Die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten wird auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge festgelegt. Damit werden im Vergleich zur bisherigen Regelung, die eine Begrenzung auf 1/5 der betreffenden Fassadenlänge vorsieht, die Belichtung und damit die Nutzung der Dachgeschosse erleichtert, ohne das Erscheinungsbild der Dachlandschaft wesentlich zu verändern.



#### Dachflächenfenster



Verglasungen

Die Bestimmung zu den Dachflächenfenstern wird präzisiert, um Unsicherheiten in der Praxis zu verhindern. Auf eine quantitative Festlegung der Anzahl der Fenster oder der Flächenanteile des gesamten Daches wird im Sinne eines Spielraums abgesehen. Die Dachflächenfenster müssen zusammen mit den Dachaufbauten harmonisieren, was eine quantitative Festlegung nicht zweckmässig berücksichtigen kann.

Es gibt vollflächige Solardachsysteme, bei denen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind. Diese bilden mit den Solarmodulen eine einheitliche Fläche und treten tagsüber kaum in Erscheinung. Solche Dachflächenfenster dürfen die üblichen Abmessungen für Dachflächenfenster überschreiten.

Erfahrungsgemäss ist der Umgang mit Dachflächen in Kernzonen ein sensibles Thema. Neuzeitliche Elemente verändern den Charakter der historisch gewachsenen Dachlandschaft. Von dieser Qualität lassen sich auch die relativ weitgehenden Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ableiten. Dies beschränkt die Nutzbarkeit der Dachgeschosse, insbesondere bei grossen Gebäudelängen.

Um eine Verbesserung der Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Firstverglasungen, Glasziegel und Dachflächenlichtbänder zugelassen, unter der Voraussetzung, dass sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Diese ermöglichen eine ausreichende Belichtung im Dachgeschoss, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.

#### Beispiele für Dachflächenlichtbänder





Technische Auf- und Anbauten

Nach Aussen stark in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig. Damit sollen ortsunübliche Aufbauten, wie sie beispielsweise bei ungünstiger Platzierung eines Lifts oder von Belüftungsanlagen entstehen, verhindert werden.

Dachmaterial

Als Bedachungsmaterial kommen in den Kernzonen zur Erhaltung des Gesamteindrucks der Dachlandschaft insbesondere unglasierte rötlich bis braune sowie dunkelgraue Tonziegel in Frage. Zulässig sind auch Bedachungsmaterialien, die in der äusserlichen Erscheinung gleichwertig sind. Glänzende Bedachungsmaterialien wirken in der Dachlandschaft störend und werden daher ausgeschlossen.

### **Fassadengestaltung**

Ziff. 2.5 ff nBZO

Für Neu- und Umbauten wird als neuer Grundsatz festgelegt, dass die ortstypischen Merkmale der Fassaden in zeitgemässer Form zu berücksichtigen sind. Als herkömmliche Kernzonenbauten gelten dabei insbesondere inventarisierte Bauten.

Zahlreiche traditionelle Bauten weisen eine Gliederung mit zwei, drei oder vier Gebäudeteilen (Wohnteil, Stall und Tenn) auf, die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Riegelwerk, Verputz, Holzverschalung). Der Wechsel zwischen hellen verputzten und dunkeln, mit Holz verschalten Fassadenteilen ist für den ländlichen Raum typisch. Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter der Dorfteile bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten.

Zur Fassadengestaltung gehört auch eine Respektierung der herkömmlichen Fenstergestaltung, namentlich beim Umbau von Wohnteilen. Bei der Umnutzung von Ökonomiebauten besteht bezüglich Befensterung ein grösserer Gestaltungsspielraum. Dabei ist indes auf eine möglichst zurückhaltend in Erscheinung tretende Befensterung zu achten.

Verglasungen, Wintergärten

In den letzten Jahren wurden wenige derartige Bauten erstellt. Für Verglasungen und Wintergärten gelten die generellen Einordnungsvorschriften von Ziff. 2.1.2 nBZO. Auf spezifische Vorschriften wird verzichtet.

### **Umgebungsgestaltung**

Ziff. 2.6 ff nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt.

Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B. Sockelmäuerchen mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc.

Terrainveränderungen sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen und bedarf gerade an Hanglagen eines gewissen Spielraums.

Autoabstellplätze

Generell ist dem Thema Parkierung in Dorfkernen spezielle Beachtung zu schenken. Tiefgaragenrampen bilden in Dorfkernen unübliche Objekte. Sie sind deshalb einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

### **Erleichterung für besonders gute Projekte**

Ziff. 2.7 nBZO

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, sind solche Projekte rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen zudem eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

Die Kosten für eine Fachbeurteilung werden gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde Buch am Irchel der Bauherrschaft verrechnet.

### **Rückbau und Renovationen**

Ziff. 2.8 ff nBZO

Der Artikel dient primär der Information, eine Bewilligungspflicht ist vom kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgegeben.

Solche Bauvorhaben sind häufig besonders heikel, da die die Bewilligungspflicht nicht erkannt wird und die Auswirkungen auf das Ortsbild unterschätzt werden. Daher wird in Ziff. 2.8.2 eine Kontaktpflicht eingeführt.

## **6.5 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I**

### **Ergänzende Vorschriften Kernzone I**

Ziff. 2.9.1 nBZO

Im Ziff. 2.9 werden Detailbestimmungen zur Kernzone I geregelt. Diese Detailbestimmungen waren in ähnlicher Form bereits bisher in der ganzen Kernzone gültig, werden jetzt aber auf die Kernzone I beschränkt.

Aus Sicht des ARE sind Rafflamellenstoren in der Kernzone I nicht ortsbildtypisch. Sie sind aufgrund ihrer Struktur und Materialisierung im Ortsbild nicht angemessen und liefern keinen Beitrag für einen

ortsbildverträglichen Fassadencharakter. Gleichwohl wird von der Einführung eines generellen Verbots solcher Storen in der BZO abgesehen. Sofern die generell hohen gestalterischen Anforderungen der Kernzone I erfüllt sind, insbesondere bezüglich Farbgebung und Materialisierung, sollen Rollläden und Storen zugelassen werden können.

## 6.6 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II

### Dachform

Ziff. 2.10.1 nBZO

In der Kernzone II werden für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude, beispielsweise für eine Wohnraumerweiterung, gewisse Erleichterungen gewährt. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Eine Nutzung des Flachdachs als Terrasse ist nicht zulässig, da in diesem Fall die Erweiterungsbauten ihren untergeordneten Charakter verlieren würden.

## 6.7 Wohnzone

### Grundmasse

Ziff. 3.1 nBZO

Die Grundmasse der Wohnzone 2 werden gleich festgelegt wie jene der Kernzone II und damit im Grundsatz wie in der bisher gültigen BZO. Im Unterschied zu den Kernzonen ist in der Wohnzone 2 eine befriedigende Einordnung der Bauten ausreichend.

Weiterhin sind zwei Dachgeschosse zulässig, wobei das zweite Dachgeschoss auf ein Galeriegeschoss zu Wohnungen im ersten Dachgeschoss zu beschränken ist. Eigenständige Wohnungen im zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig.

### Dachform und -gestaltung

Ziff. 3.3 nBZO

Die Vorschriften orientieren sich an denjenigen für die Kernzonen, sind aber offener formuliert, da gemäss § 238 Abs. 1 PBG nur eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt werden muss.

Für Hauptbauten sind weiterhin nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Erweiterungsbauten, die im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet sind, sowie Klein- und Anbauten sind neu auch andere Dachformen zulässig. Eine Nutzung des Flachdachs der Erweiterungsbauten als Terrasse ist zulässig, wobei Überdachungen zu vermeiden sind.

Dachaufbauten dürfen gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

## 6.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Anlagevorschriften

Ziff. 4.1 nBZO

Auf die Festlegung von Massvorschriften wird verzichtet. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grund- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Die Bestimmung, dass weitere Grundwerte mittels Gestaltungsplan zu definieren sind, wird gestrichen. Da Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen so oder so einer Zustimmung des Souveräns bedürfen und dieser das Nutzungsmass so indirekt festlegt, ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans nicht zwingend nötig.

## 6.9 Weitere Bauvorschriften

Der gesamte Abschnitt der weiteren Bauvorschriften wird gestrichen. Wesentlicher Inhalt dieses Abschnitts waren die Erleichterungen, die gewährt werden, wenn eine Arealüberbauung oder ein Gestaltungsplan erstellt wird.

Diese Bestimmungen kamen in der Vergangenheit nicht zur Anwendung und aufgrund der relativ hohen Einstiegshürden sind in absehbarer Zeit kaum solche Projekte zu erwarten.

Die Erstellung von Gestaltungsplänen bleibt weiterhin zulässig. Diese müssen indes der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden.

## 6.10 Ergänzende Bauvorschriften

### Abstandsvorschriften

Ziff. 5.1 nBZO

Die Bestimmungen für die Abstände von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (bisher Unterirdische Gebäude) und von Klein- und Anbauten (bisher Besondere Gebäude) werden gelockert. Damit soll die Erstellung von Tiefgaragen erleichtert werden.

### Bauweise

Ziff. 5.2 nBZO

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist weiterhin gestattet. Neu dürfen die zusammengebauten Gebäude gesamthaft die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

### Umgebung

Ziff. 5.3 nBZO

Abgrabungen

Neu werden Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen generell geregelt. Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Die Länge der Fassadenlinie entspricht dem Gebäudeumfang (projizierte Fassadenlinie), mit Berücksichtigung vorspringender und rückspringender Gebäudeteile.

Umgebungsgestaltung

Neu werden für alle Zonen geltende Regelungen zur Umgebungsgestaltung eingeführt. Wo strengere Bestimmungen gelten (Kernzonen) gehen diese den Bestimmungen gemäss Ziffer 5.3.2 vor.

Begrünung und Bepflanzung

Es wird eine neue Regelung zur Begrünung eingeführt. Eine Begrünung kann gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG verlangt werden.

Siedlungsrandgestaltung

Die Leitbilder der Kernzonen (S. 13ff) schlagen für zwei Gebiete in Oberbuch (Aspen, Kat.-Nrn. 1771 und 509) erhöhte gestalterische Anforderungen vor, da diese unmittelbar an das Landschaftsförderungsgebiet Unteres Tösstal - Irchel - Flaach - Schwerzenberg angrenzen und sie in Sichtweite zum BLN-Objekt Irchel liegen. Diesem Umstand wird mit generellen Bestimmungen zur Siedlungsrandgestaltung Rechnung getragen. Die beiden besagten Grundstücke befinden sich heute im Eigentum der Gemeinde.

### **Spiel- und Ruheflächen**

Ziff. 5.4 nBZO

Die bisherige Regelung wird präzisiert, indem eine Mindestfläche für Spiel- und Ruheflächen definiert wird.

### **Fahrzeugabstellplätze**

Ziff. 5.5 nBZO

Die Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen wurden generell überarbeitet. Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge orientiert sich neu an der VSS-Norm 40 281.

Neu ist bei Wohnungen ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche, mindestens jedoch ein Abstellplatz pro Wohnung, zu erstellen.

### **Weitere Abstellplätze**

Ziff. 5.6 nBZO

Die Bestimmung findet bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern Anwendung, wo Abstellflächen oftmals generell knapp bemessen sind. Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze entspricht der doppelten Mindestanzahl Abstellplätze für Motorwagen.

### **Naturgefahren**

Ziff. 5.7 nBZO

Einige Gebiete sind gemäss Gefahrenkarte (Kap. 2.2) einer Gefährdung durch Naturgefahren, in erster Linie durch Hochwasser, ausgesetzt. Neu wird festgehalten, dass bei Bauvorhaben in solchen Gebieten gegebenenfalls besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um mögliche Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

## **6.11 Mehrwertausgleich**

### **Mehrwertausgleichsgesetz**

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

### Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungs- massnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

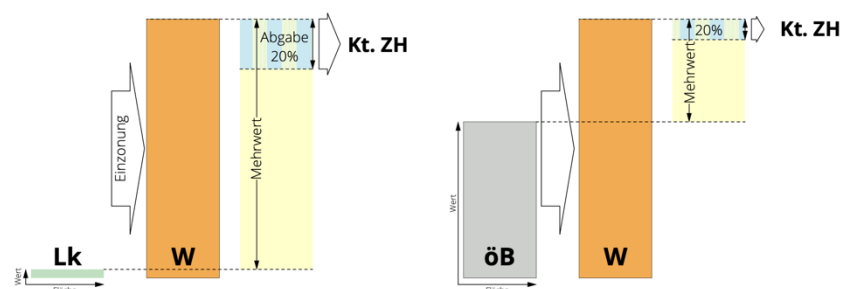
- Einzonungen  
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff "Aufzonungen". Gemäss Weisung zum MAG wird als "Aufzonung" jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

### Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

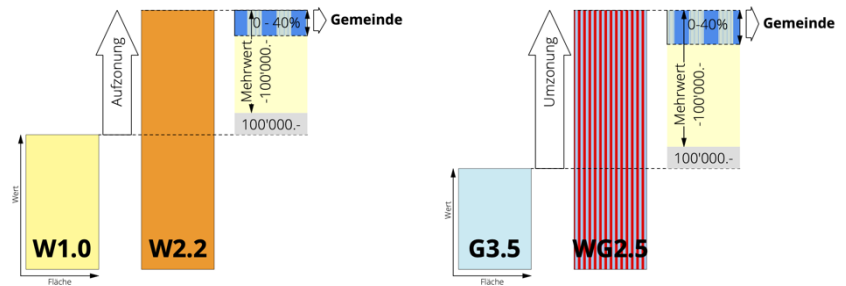


Was wird unter dem Begriff "Einzonung" verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

**Kommunaler Mehrwertausgleich**

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonen verstanden?

Als Aufzonen wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

**Wie ist der Mehrwert definiert?**

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

### **Mehrwertprognose**

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

### **Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

### **Zeitpunkt der Anwendung des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

### **Verwendung der Einnahmen**

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

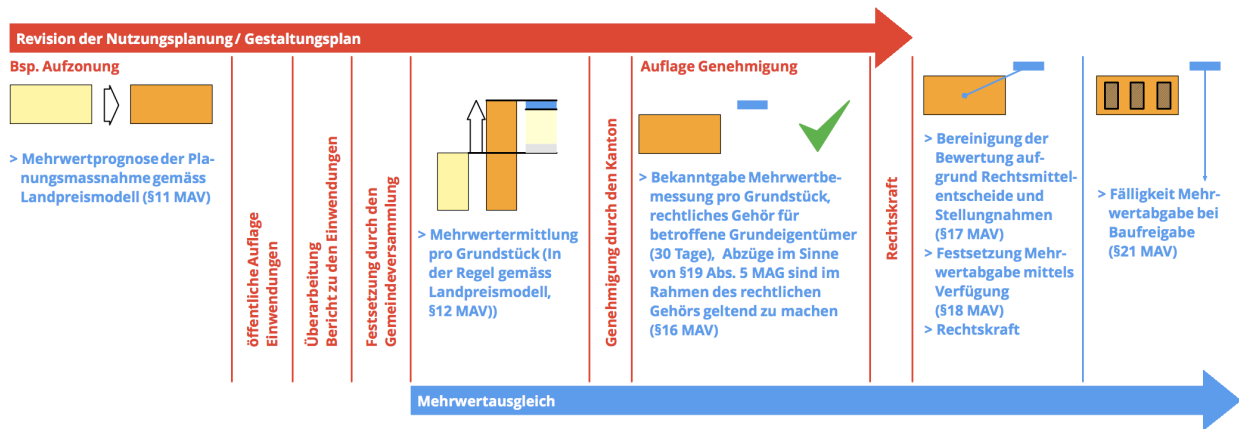
#### Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

### **Verfahren**

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

### Verankerung Mehrwertausgleich in der BZO

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Auf Um- und Aufzonungen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen werden, findet der kommunale Mehrwertausgleich noch keine Anwendung.

### Kommunaler Mehrwertausgleich

Ziff. 5.8 nBZO

Der Abgabesatz kann von den Gemeinden gemäss § 19 Abs. 3 MAG zwischen 0 und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Gemäss Kreisschreiben der kantonalen Baudirektion vom 23. Juni 2022 ist gestützt auf einen aktuellen Bundesgerichtsentscheid ein kompletter Verzicht auf den Mehrwertausgleich nicht zulässig.

Die Gemeinde Buch am Irchel entscheidet sich für einen mittleren Abgabesatz von 20 %, der mit dem kantonalen Abgabesatz bei Einzonungen korrespondiert.

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds, soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzoning betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

## **Fondsreglement**

Die Gemeinden müssen mit der Einführung des Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Revision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

## 7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

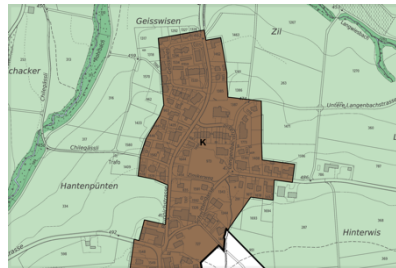
Der Zonenplan wurde gründlich überprüft und an verschiedenen Orten punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.

### 7.1 Umzonungen

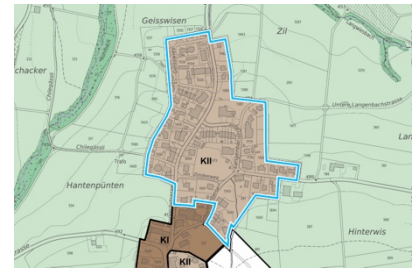
#### Kernzone II Unterbuch

Die Kernzone KII bezweckt gemäss Ziffer 2.1.1 nBZO die schonende Einordnung von Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung der Kernzone KI. In Unterbuch werden grosse Teile der bisherigen Kernzone der Kernzone KII zugeordnet. Ein Grossteil der in diesem Gebiet bestehenden Bauten wurde nach 1980 erstellt. Ein eigentlicher, ursprünglicher Dorfkern existiert nur im Bereich der weiterhin beibehaltenen Kernzone KI südlich dieses Gebiets. Dennoch befinden sich im Gebiet einzelne Gebäude, die im Inventar der Gemeinde verzeichnet sind. Generell entspricht der Charakter des Ortsteils jenem einer Kernzone, weshalb er in der Kernzone belassen wird.

Kernzone K zu Kernzone KII



Zonenplan rechtskräftig

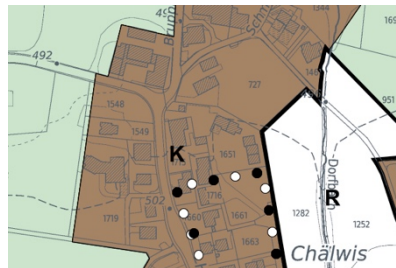


Zonenplanänderung

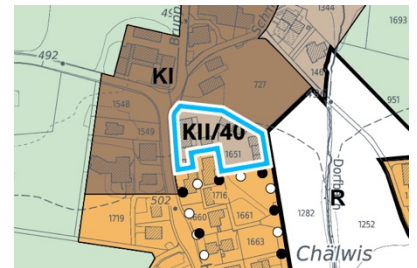
#### Kernzone KII südlich der Kernzone KI Unterbuch

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1348, 1651 und 1715 werden zu einer Kernzone KII abgestuft und übernehmen so eine Pufferfunktion zur angrenzenden Kernzone KI. Die Grundstücke südlich der Kernzone weisen einen typischen Wohnzonen-Charakter auf und werden der Wohnzone 2 zugeordnet.

Kernzone K zu Kernzone KII



Zonenplan rechtskräftig



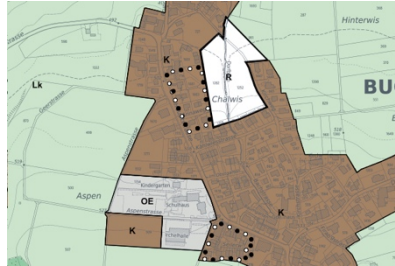
Zonenplanänderung

#### Wohnzone 2

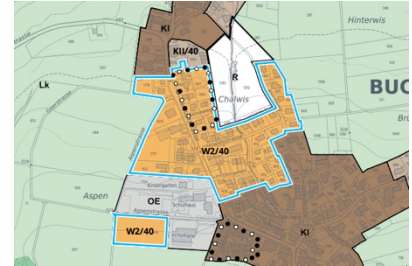
Im Übergangsbereich zwischen Unter- und Oberbuch werden grosse Teile der Kernzone der Wohnzone 2 zugeschlagen. Dasselbe gilt für das Grundstück Kat.-Nr. 509 südwestlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Gebiete weisen keine typischen Kernzonencharakteristiken auf. Auch das Leitbild für die Kernzone von Buch am Irchel attestiert diesem Gebiete keine besonderen

Eigenschaften. Es ist deshalb sinnvoll, das Gebiet der Wohnzone zuzuordnen und gleichzeitig die Vorschriften so auszugestalten, dass wichtige Charakteristiken von Buch am Irchel, wie die homogenen Dachflächen, auch in der Wohnzone erhalten bleiben.

Kernzone KI zu Wohnzone W2



Zonenplan rechtskräftig

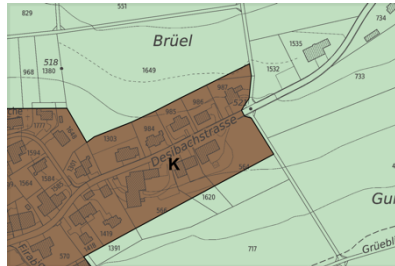


Zonenplanänderung

### Kernzone KII Oberbuch

Der östliche Siedlungsrand von Oberbuch wird neu der Kernzone KII zugeordnet. Sämtliche Bauten nördlich der Desibachstrasse wurden nach 1980 erbaut. Gleichzeitig gibt es südlich der Desibachstrasse einzelne Gebäude, die strukturbildend sind, weshalb eine Zuordnung zur Kernzone sinnvoll erscheint.

Kernzone K zu Kernzone KII



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

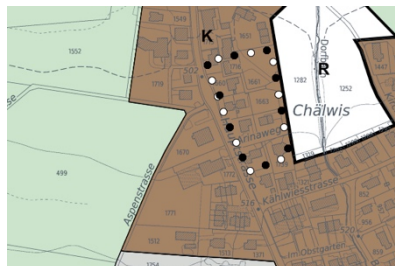
## 7.2 Zonenüberlagerung

### Wohnzone 2

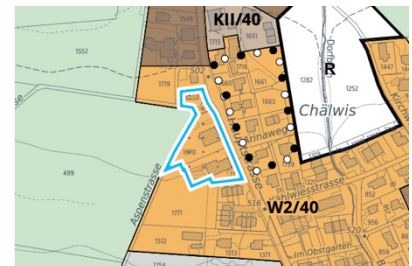
Mässig störende Betriebe

Mit der Umzonung gewisser Teile der Kernzone in die Wohnzone W2 ändert auch die Lärmempfindlichkeitsstufe in den betroffenen Gebieten von einer ES III zu einer ES II. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1670 und 1772 befinden sich heute ein Volg und die ehemalige Landi, welche als Tankstelle genutzt wird. Aus diesem Grund werden beide Grundstücke mit der Überlagerung «mässig störende Betriebe gestattet» belegt.

Zulassung mässig störender Betriebe



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

**Kernzone K1 und Wohnzone 2**  
Gestaltungsplanpflichtgebiete

Bereits der heute rechtskräftige Kernzonenplan hat zwei Gestaltungsplanpflichtgebiete bezeichnet. Bei beiden Gebieten besteht inzwischen auch ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.

Damit im Falle einer Aufhebung dieser Gestaltungspläne weiterhin eine Qualitätssicherung gegeben ist, werden die Gestaltungsplanpflichtgebiete belassen, wobei sie im Sinne einer technischen Anpassung an die Gestaltungsplanperimeter der beiden Gestaltungspläne angeglichen werden.

## 8 AUSWIRKUNGEN

### 8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

**Keine Veränderung der Kapazitäten**

Mit den geplanten Umzonungen gehen keine Veränderungen in der Dichte einher. Die Änderungen dienen primär der Ermöglichung einer zeitgemässen Bauweise. Allenfalls können einzelne zusätzliche Wohneinheiten in Dachgeschossen der Wohnzone realisiert werden, da dort die Belichtung vereinfacht wird.

Gesamthaft gesehen hat die Revision keine massgeblichen Auswirkungen auf die Kapazität des Zonenplans.

### 8.2 Ortsbild

**Differenzierung führt zu besseren Resultaten**

Bisher wurde das ganze Baugebiet von Buch am Irchel einer Kernzone mit relativ strengen Vorschriften zugeordnet. Dieser Umstand führte in der Vergangenheit zu aufwändigen Baugesuchsverfahren. Weil viele mehrheitlich von Neubauten geprägte Gebiete kaum über ortsbildprägende Strukturen verfügen, war die Zuordnung zur Kernzone für viele Grundeigentümer nicht nachvollziehbar.

Dieser unbefriedigende Ausgangslage wird mittels einer Aufteilung in drei verschiedene Bauzonen Rechnung getragen. Damit wird auch im Zonenplan besser ersichtlich, in welchem Gebiet welcher Fokus zu setzen ist. Dies erleichtert die Arbeit der Baubehörden ebenso wie sie das Bauen für Grundeigentümer erleichtert.

Gleichzeitig werden mit der Revision der BZO wichtige Änderungen eingeführt, die den Handlungsspielraum der Baubehörde erhöhen und ihr erlaubt, Projekte genauer auf ihre Einpassung ins Ortsbild hin zu überprüfen.

### 8.3 Umweltschutz

**Siedlungsfläche**

Die Siedlungsfläche wird mit dieser Revision nicht verändert.

**Lufthygiene / Lärm**

Die Revision hat keine Auswirkungen auf die Lufthygiene und die Lärmsituation. Aufgrund der Umzonung von Kern- zu Wohnzonen profitieren gewisse Siedlungsteile von tieferen Lärmgrenzwerten.

**Altlasten**

Im Siedlungsgebiet von Buch am Irchel existiert einzig an der Hauptstrasse ein flächenmässig kleiner nicht untersuchungsbedürftiger belasteter Standort. Die Revision hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

**Fruchtfolgeflächen**

Die Fruchtfolgeflächen werden mit dieser Revision nicht verändert.

#### **Hochwasserschutz**

Insgesamt führt die vorliegende Revision nicht zu einer massgeblichen Erhöhung des Schadenpotenzials, die besondere Massnahmen erfordern würde. Eine Nutzungserhöhung ist nicht zu verzeichnen.

Für die Gefährdungen durch Hochwasser gilt, dass die Hochwassersicherheit in den betreffenden Gebieten in erster Linie durch Gewässerunterhalt und mit raumplanerischen Massnahmen hergestellt werden muss. Erst wenn dies nicht ausreicht, dürfen bauliche Vorkehrungen an den Gewässern vorgenommen werden (Art. 3 WBG, § 22 WWG, § 9 HWSchV).

#### **Gewässerrenaturierung**

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf allfällige Gewässerrenaturierungen.

#### **Grundwasser**

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Grundwasser.

#### **Klima**

In Ziff. 5.3.2 nBZO werden Vorgaben für eine begrünte Umgebungsgestaltung formuliert.

#### **Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich**

### **8.4 Kommunalen Mehrwertausgleich**

Zusammen mit der vorliegenden Revision wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt (Art. 45 nBZO). Auf Um- oder Aufzonungen, die im Rahmen dieser Revision vorgenommen werden, ist der Mehrwertausgleich noch nicht anwendbar. Dieser greift erst bei künftigen Um- oder Aufzonungen.

#### **Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz**

### **8.5 Kantonalen Mehrwertausgleich**

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Mit dieser Revision werden keine solchen Um- und Einzonungen vorgenommen.

## 8.6 Infrastruktur

### Wasserversorgung

Grundsätzlich gehört zu einer vollständigen Ortsplanung auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP), das den zeitgemässen Anforderungen entspricht und die aktuellen Verhältnisse berücksichtigt.

Der Anpassungsbedarf des GWP ist noch offen.

### Entwässerung

Die Revision hat keine massgebliche Erhöhung der Kapazitäten zur Folge.

Der Anpassungsbedarf des GEP ist noch offen.

## 8.7 Reflexion der Zielerfüllung

### Leitbild Gemeinde Buch am Irchel

Der Gemeinderat hat Überlegungen zur mittelfristigen Ausrichtung der Gemeinde gemacht und grundsätzliche Entwicklungsziele festgelegt. Zur Gemeindeentwicklung hat er folgende Grundsätze festgehalten:

Der Gemeinderat fördert...

- ein massvolles Wachstum der Gemeinde innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes
- die Beibehaltung des dörflichen Charakters
- die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Grundsätze respektiert und umgesetzt.

## 8.8 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Die vorgenommenen Zonenplanänderungen haben keine Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

## 9 MITWIRKUNG

### 9.1 Allgemeines

#### Öffentliche Auflage

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Buch am Irchel wurde gemäss § 7 PBG vom 30. Juni 2023 bis 29. August 2023 öffentlich aufgelegt.

#### Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

#### Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen werden im «Bericht zu den Einwendungen» aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

### 9.2 Vorprüfung

#### Stellungnahme ARE

Die Revision, bestehend aus dem Verkehrsrichtplan, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2023 nahm das ARE zur Vorlage Stellung.

#### Ergebnisse der Vorprüfung

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung vorgenommen. Der Umgang mit den Hinweisen des ARE sind in der Übersicht in der Beilage zum Erläuternden Bericht zur Richt- und Nutzungsplanung dokumentiert.

#### 2. Vorprüfung

Der kommunale Richtplan wurde dem ARE ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 11. Oktober und 24. November 2023 nahm das ARE zur Vorlage Stellung.

#### Ergebnisse der 2. Vorprüfung

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden wenige Anpassungen an der Richtplanung sowie dem Zonenplan und der BZO vorgenommen. Der Umgang mit den Hinweisen des ARE sind in der Übersicht in der Beilage zum Erläuternden Bericht zur Richt- und Nutzungsplanung dokumentiert.

### 9.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

#### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 30. Juni 2023 bis 29. August 2023. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es ist ein Schreiben mit insgesamt einer schriftlichen Einwendung eingegangen. Das Anliegen wurde auf seine Zweckmässigkeit geprüft.

#### Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Die Nachbargemeinden Berg am Irchel, Volke, Dorf, Neftenbach, Dättlikon und Freienstein-Teufen sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Gemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Planungsgruppe Zürcher Weinland äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 28. August 2023 positiv zur Vorlage und machte nur wenige Bemerkungen mit Änderungswünschen. Auf diese soll im Folgenden kurz eingegangen werden.

#### Gebäudelänge von 30 m

Der ZPW empfindet eine Gebäudelänge von 30 m in der Kernzone als nicht der historischen Bebauungsstruktur entsprechend. Die ZPW beantragt daher, auf die Festlegung einer maximal zulässigen Gebäudelänge in den Kernzonen zu verzichten. Anstelle dessen sollen sich die Bauten in ihrer kubischen Gestaltung und Situierung an den bestehenden Ortskernstrukturen orientieren. Allenfalls könnte die situative Zulassung von geschlossener Bauweise geprüft werden.

Das ARE hielt in seiner Stellungnahme vom 18. Januar 2023 ebenfalls fest, dass es eine Gebäudelänge von 30 m als nicht ortsüblich beurteile, empfahl der Gemeinde aber, dieses Mass aufgrund einer ortsbaulichen Analyse festzulegen.

Der Gemeinderat hält an der Bestimmung fest. Die Gebäudelänge wird als ortsbildverträglich angesehen, zumal bei allen Bauprojekte weiterhin eine gute Einordnung sichergestellt sein muss. Gleichzeitig wären längere Gebäude in keinem Fall mehr ortsbildverträglich.

#### Siedlungsklima und Biodiversität

Der Vorstand der ZPW ist der Auffassung, dass siedlungsklimatische Veränderungen auch den ländlichen Raum betreffen und keineswegs nur ein Problem der Städte darstellen. Auch im ländlichen Raum muss in Zukunft zwingend auf eine klimaangepasste Gestaltung geachtet werden. Bei der Umsetzung von Neubauprojekten allgemein, aber insbesondere auch bei der Neugestaltung öffentlicher Räume ist zwingend auf eine landschaftlich wertvolle und klimaangepasste Gestaltung hinzuwirken. Wichtige Elemente hierfür sind grosskronige Bäume, zusammenhängende Vegetationsflächen und ein möglichst hoher Anteil an unversiegelten Flächen. Es wird zwar eine Begrenzung der versiegelten Flächen in der Zonenordnung erwähnt,

was von der ZPW begrüsst wird. Nichtsdestotrotz wird das Thema Siedlungsklima aus seiner Sicht nur unbefriedigend behandelt, weshalb aus Sicht der ZPW eine Ergänzung der Vorschriften zu prüfen ist.

Es ist richtig, dass in der Vorlage nicht vertieft auf die Problematik des Siedlungsklimas eingegangen wird. Gleichzeitig sind die verfügbaren Instrumentarien bis zur PBG-Revision «Klima» eingeschränkt und weiterführende Bestimmungen werden durch den Kanton nicht genehmigt. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, vorderhand auf weitgehendere Bestimmungen zu verzichten.

#### **Erleichterungen für besonders gute Projekte**

Gemäss Planungsbericht wird mit dem Entwurf eine Bestimmung eingeführt, die es erlaubt, bei besonders qualitätsvollen Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zu bewilligen. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe mit der Gemeinde abzusprechen und anschliessend durch ein Fachgutachten zu legitimieren. Die ZPW begrüsst diese Formulierungen, möchte aber darauf hinweisen, dass an solche Fachbeurteilungen hohe Qualitätsanforderungen zu stellen sind, welche es schliesslich durch den Gemeinderat mittels Bezug eines fachkundigen Partners sicherzustellen gilt.

Mit der Bestimmung, dass ein solches Vorhaben eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz benötigt, berücksichtigt die Gemeinde genau den von der ZPW gemachten Hinweis.

#### **Nicht berücksichtigte Einwendungen**

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sind im "Bericht zu den Einwendungen" aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

#### **Festsetzung von der Gemeindeversammlung**

Die Revisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 18.6.2024 festgesetzt.

## 10 SCHLUSSFAZIT

### Fazit

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit der inneren Verdichtung zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 28.02.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 28.02.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002752

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Buch am Irchel, Kirchstrasse 1, 8414 Buch am Irchel

## **Totalrevision kommunale Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Buch am Irchel**

**Angaben zum Inhalt:**

Die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Buch am Irchel an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 3. Dezember 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. Februar 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Buch am Irchel  
Kirchstrasse 1  
8414 Buch am Irchel