



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0195

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Dorf**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan im Mst. 1:5000 vom 18. Juni 2024
 - Zonenplanänderungen im Mst. 1:1000 vom 18. Juni 2024 für
 - Kat.-Nrn. 1315, 1507, 1509, 1736, 1737
 - Kat.-Nrn. 1757, 1853, 1854, 1855
 - Zonenplanänderungen im Mst. 1:2000 vom 18. Juni 2024 für
 - Kat.-Nrn. 1046, 1179, 1180, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1397, 1399, 1454
 - Kat.-Nr. 1810
 - Kernzonenplan im Mst. 1:2000 vom 18. Juni 2024
 - Bau- und Zonenordnung (BZO); synoptische Darstellung vom 18. Juni 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. Juni 2024
 - Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage vom 18. Juni 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf wurde 2009 einer Gesamtrevision unterzogen und 2013 teilrevidiert. Seit der letzten Revision haben sich verschiedene gesetzliche und planungsrechtliche Grundlagen geändert. Zudem wurden bei der Anwendung der bestehenden Vorschriften Vollzugsmängel festgestellt. Deshalb werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonen- und Kernzonenplan überprüft und angepasst.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dorf setzte mit Beschluss vom 7. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 24. Juni 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Juli 2024 beantragt die Gemeinde Dorf die Genehmigung der Vorlage. Gleichzeitig erfolgt eine Revision der kommunalen Richtplanung; diese wird mit separater Verfügung genehmigt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Im Bereich Winkelacher sowie Usserdorf werden die Zonengrenzen der Kernzone im Sinne einer Arrondierung auf die Grundstücksgrenzen angepasst. Weiter wird in zwei Bereichen die Kernzonenzuteilung ans kantonale Ortsbildinventar (KOBI) angepasst.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dorf wird mit einem neuen Artikel 3 ergänzt. Dieser regelt, dass, auf Planungsvorteile, die bei Aufzonungen und Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

Der Kernzonenplan wurde überarbeitet und auf das KOBI abgestimmt. Die Anforderungen für Um- und Ersatzbauten werden in Art. 6 BZO definiert. Die ortsprägenden Bauten dürfen nur nach Art. 6 BZO ersetzt werden. Art. 19 beinhaltet Vorgaben für eine ortsgerechte und auf die klimatischen Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Abstellplätze. Auch werden die wichtigen Freiräume (Art. 21 BZO) bezeichnet, für welche das Gedeihen von grosskronigen Bäumen sichergestellt wird.

In der Wohnzone wird der kleine und grosse Grundabstand von 4 m auf 5 m und von 6 m auf 8 m erhöht (Art. 25 BZO).

Die Anzahl Abstellplätze wird für Bewohner, Besucher, Beschäftigte sowie auch für die Kundschaft definiert (Art. 37 BZO).

Weiter werden für Klein- und Anbauten Vorschriften zur Anrechenbarkeit wie auch der Ausgestaltung des Daches erlassen (Art. 39 BZO).

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die Gemeinde Dorf verzichtet bei Auf- und Umzonungen auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG). Dies hat zur Folge, dass auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen kann.

Anlässlich der Vorprüfung wurde beantragt, dass in Art. 7 Abs. 3 und Art. 11 Abs. 3, Satz 3 der BZO zu ergänzen ist, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Dies ist nicht erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass die Vereinbarkeit mit dem Gewässerraum im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu prüfen und dort eine Interessenabwägung vorzunehmen ist.

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.

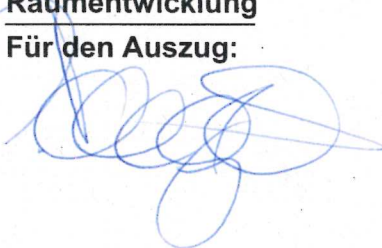
IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dorf mit Beschluss vom 7. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dorf 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 Dorf (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 23. SEP. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf Zonenplan

Massstab 1: 5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 7. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Sep. 2024

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

KS 0195/24

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

- 1. Okt. 2024

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001



Gossweiler

Plan-Nummer	Version: 1.0	
2	Format: 84 x 74.2	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024

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



Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung
BZO Revision Dorf
Zonenplan

Massstab 1: 5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0
2	Format: 84 x 74.2
Erstellt:	Datum: 18.06.2024
Geprüft:	Visum: Kie
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf.5000.vwk	Hem
Druckdatum: 18.06.2024	



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

Legende

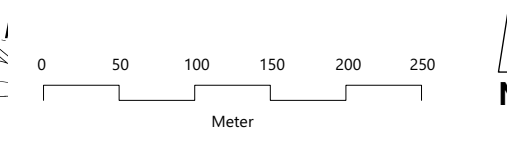
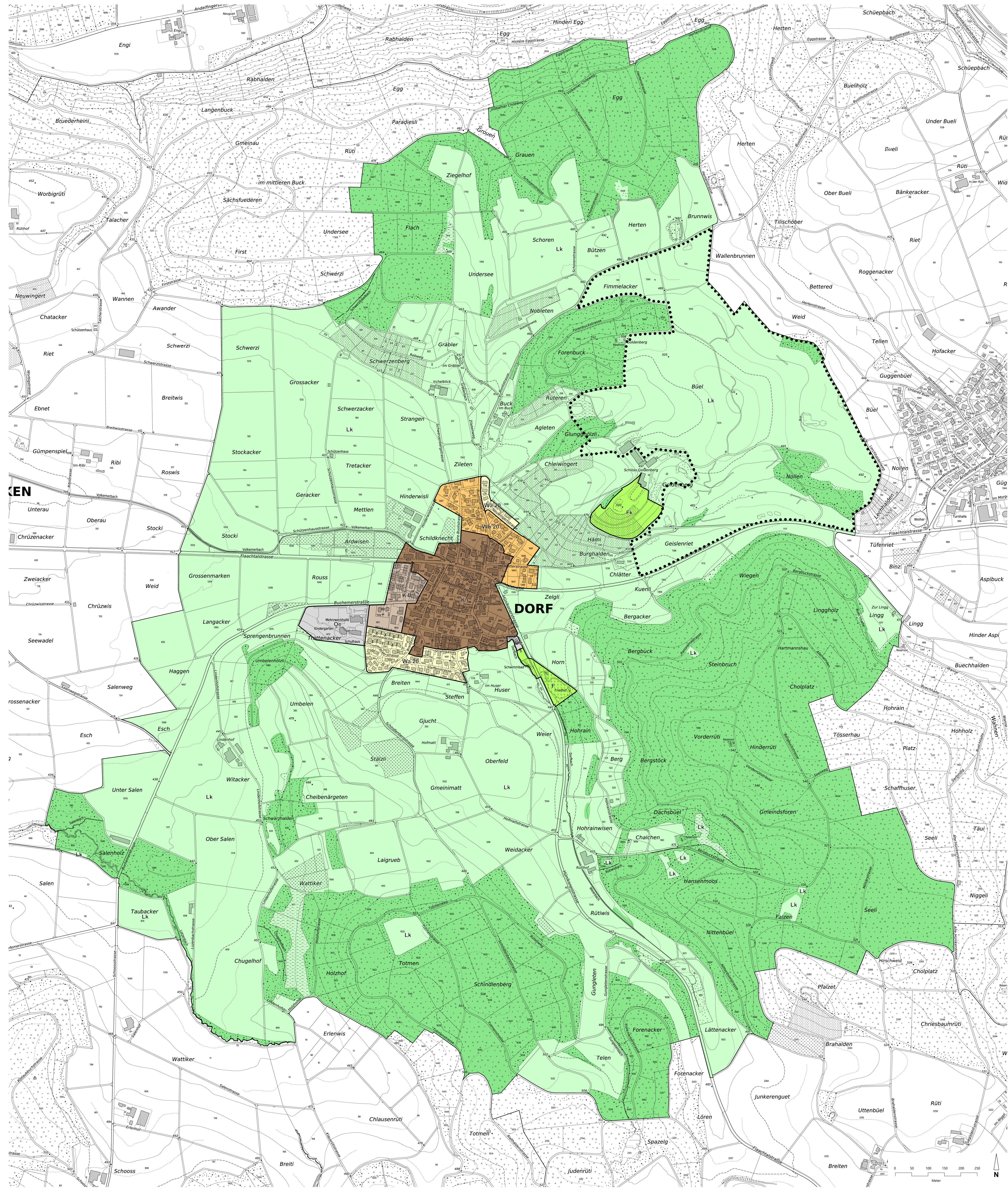
Festlegungsinhalt

- Kernzone K I
- Kernzone K II
- Wohnzone Wa 20
- Wohnzone Wb 20
- Zone für öffentliche Bauten Oe
- Freihaltezone F

Orientierungsinhalt

- Freihaltezone kantonal Fk
- Landwirtschaftszone kantonal Lk
- Wald
- kommunaler Gestaltungsplan

	III	Überbauungs ziffer max.
	III	
	II	20%
	II	20%
	II	
	II	





Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nrn. :
1757, 1853, 1854, 1855

Masstab 1: 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 7. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Sep. 2024

Für die Baudirektion:

BDV Nr. KS-0195/24

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: - 1. Okt. 2024

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0	
3a	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024



Gossweiler

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



Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nrn. :
1757, 1853, 1854, 1855

Masstab 1: 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Die Schreiberin:

BDV Nr.

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

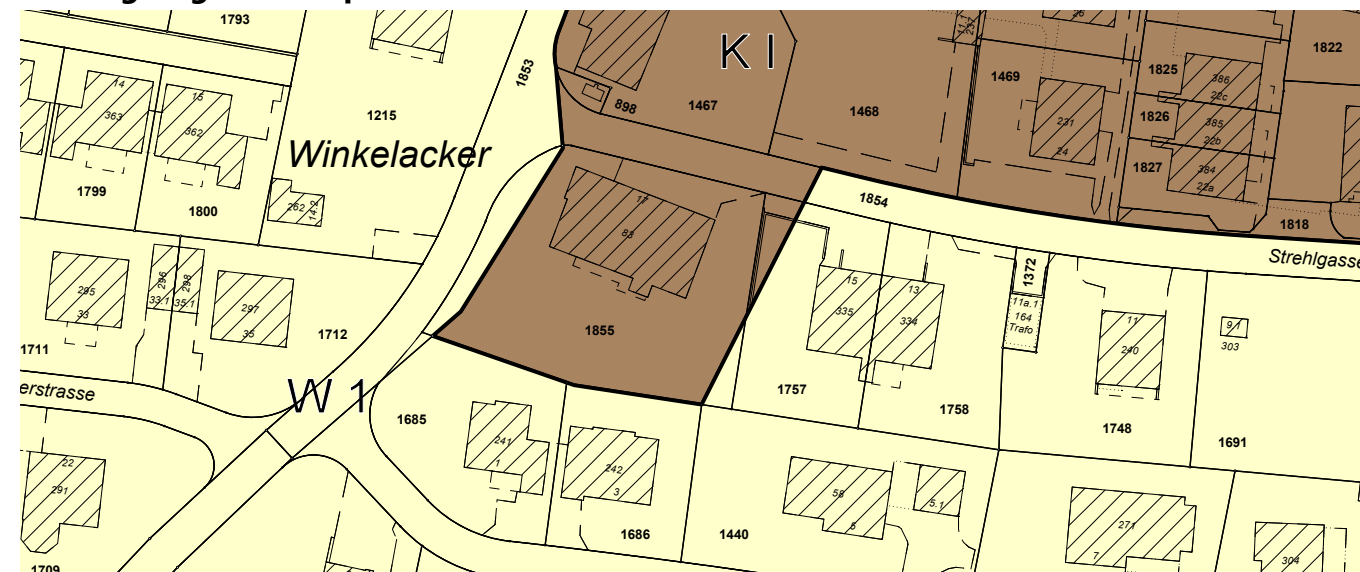
Plan-Nummer	Version: 1.0	
3a	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024

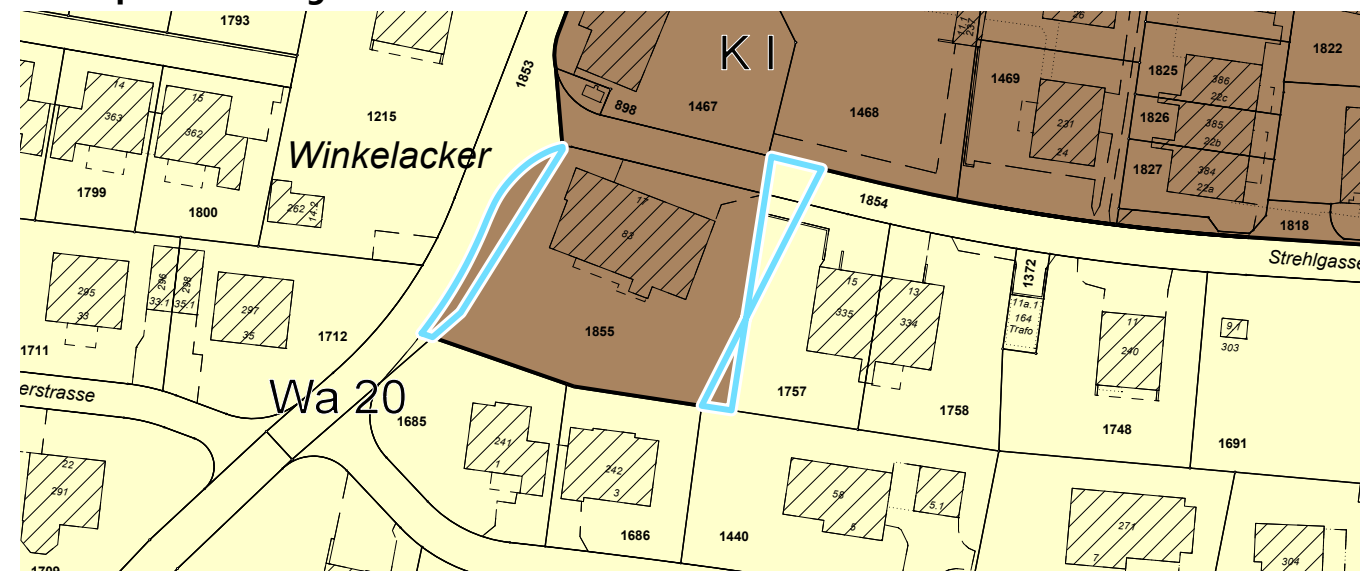


Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Rechtsgültiger Zonenplan



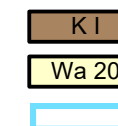
Zonenplanänderung



Legende

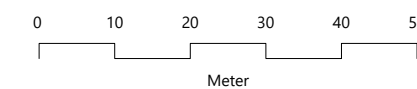
Festlegungsinhalt

Kernzone K I
Wohnzone Wa 20
Beantragte Festlegungen



Empfindlichkeitsstufe (ES) Überbauungs-
ziffer max.

III
II 20%





Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nrn. :
1315, 1507, 1509, 1736, 1737

Massstab 1: 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **- 7. Juni 2024**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: **23. Sep. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. **KS-0195/24**

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: **- 1. Okt. 2024**

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0	
3b	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024



Gossweiler

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



Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nrn. :
1315, 1507, 1509, 1736, 1737

Masstab 1: 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Die Schreiberin:

BDV Nr.

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

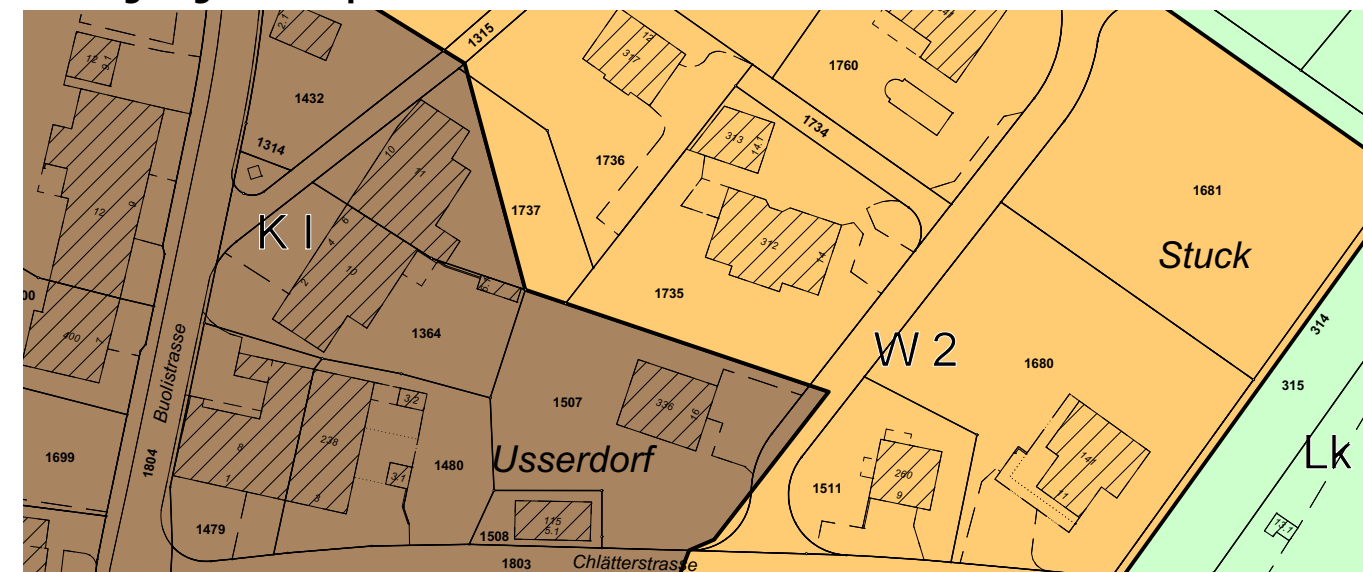
Plan-Nummer	Version: 1.0	
3b	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024

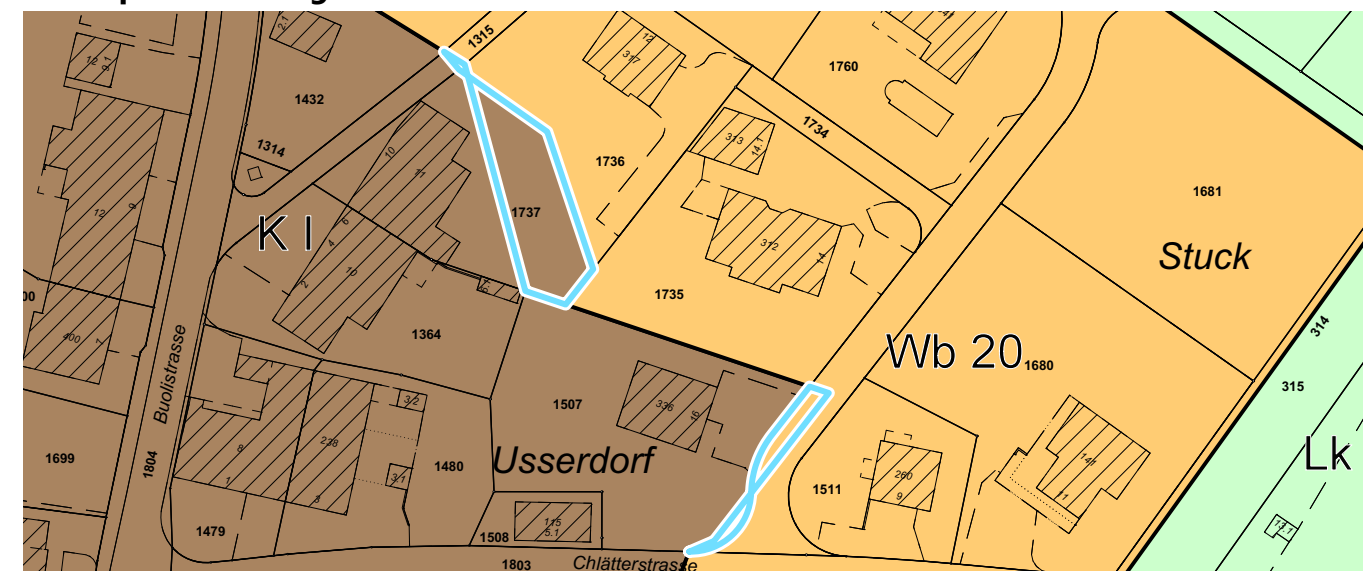


Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung



Legende

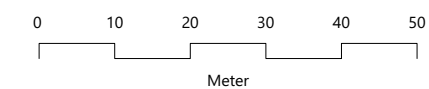
Festlegungsinhalt

Kernzone K I
Wohnzone Wb 20
Beantragte Festlegungen

Orientierungsinhalt

Landwirtschaftszone kantonal

	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Überbauungsziffer max.
K I	III	
Wb 20	II	20%
Lk		





Gemeinde Dorf

Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nr. :
1810

Massstab 1: 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 7. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Sep. 2024

Für die Baudirektion:

BDV Nr. KS-0195/24

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: - 1. Okt. 2024

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0	
3c	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024



Gossweiler

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



Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nr. :
1810

Masstab 1: 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0	
3c	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024



Gossweiler

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

Rechtsgültiger Zonenplan



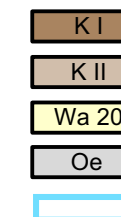
Zonenplanänderung



Legende

Festlegungsinhalt

- Kernzone K I
- Kernzone K II
- Wohnzone Wa 20
- Zone für öffentliche Bauten
- Beantragte Festlegungen

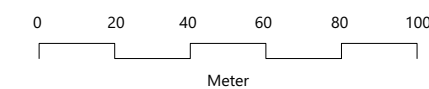


Empfindlichkeitsstufe (ES)	Überbauungsziffer max.
----------------------------	------------------------

III	
III	
II	20%
II	

Orientierungsinhalt

Landwirtschaftszone kantonal





Gemeinde Dorf

Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nrn. :

1046, 1179, 1180, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1397, 1399, 1454

Massstab 1: 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 7. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Sep. 2024

Für die Baudirektion:

BDV Nr. KS-0195/24

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: - 1. Okt. 2024

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0	
3d	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024



Gossweiler

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



Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf

Zonenplanänderung Kat. Nrn. :

1046, 1179, 1180, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1397, 1399, 1454

Masstab 1: 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

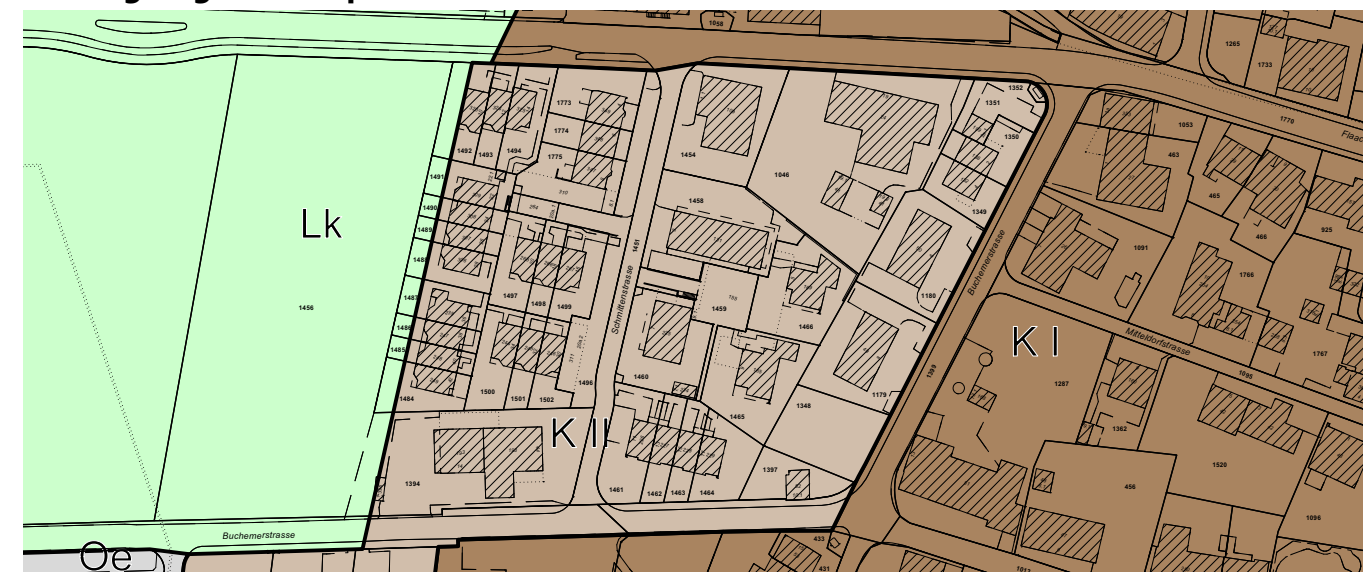
Plan-Nummer	Version: 1.0	
3d	Format: 42 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024

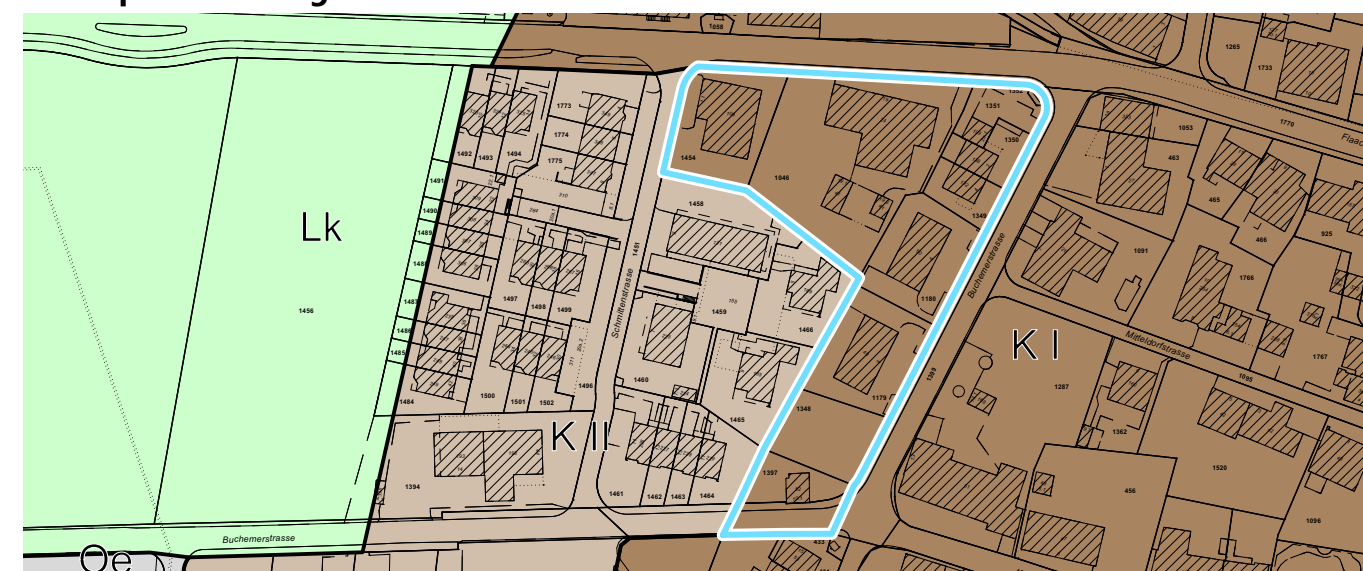


Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung

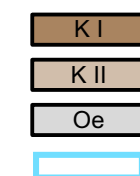


Legende

Festlegungsinhalt

- Kernzone K I
- Kernzone K II
- Zone für öffentliche Bauten
- Beantragte Festlegungen

Empfindlichkeitsstufe (ES)

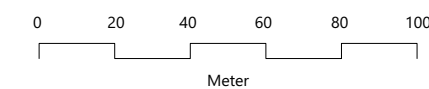


III
III
II

Orientierungsinhalt

Landwirtschaftszone kantonal

Lk





Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung

BZO Revision Dorf Kernzonenplan

Masstab 1: 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **- 7. Juni 2024**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: **23. Sep. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. **KS-0195/24**

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: **- 1. Okt. 2024**

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

Plan-Nummer	Version: 1.0	
1	Format: 63 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname: do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx		

Druckdatum: 18.06.2024



Gossweiler

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



Gemeinde Dorf

Kanton Zürich

Fassung für die Genehmigung
BZO Revision Dorf
Kernzonenplan

Masstab 1: 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001

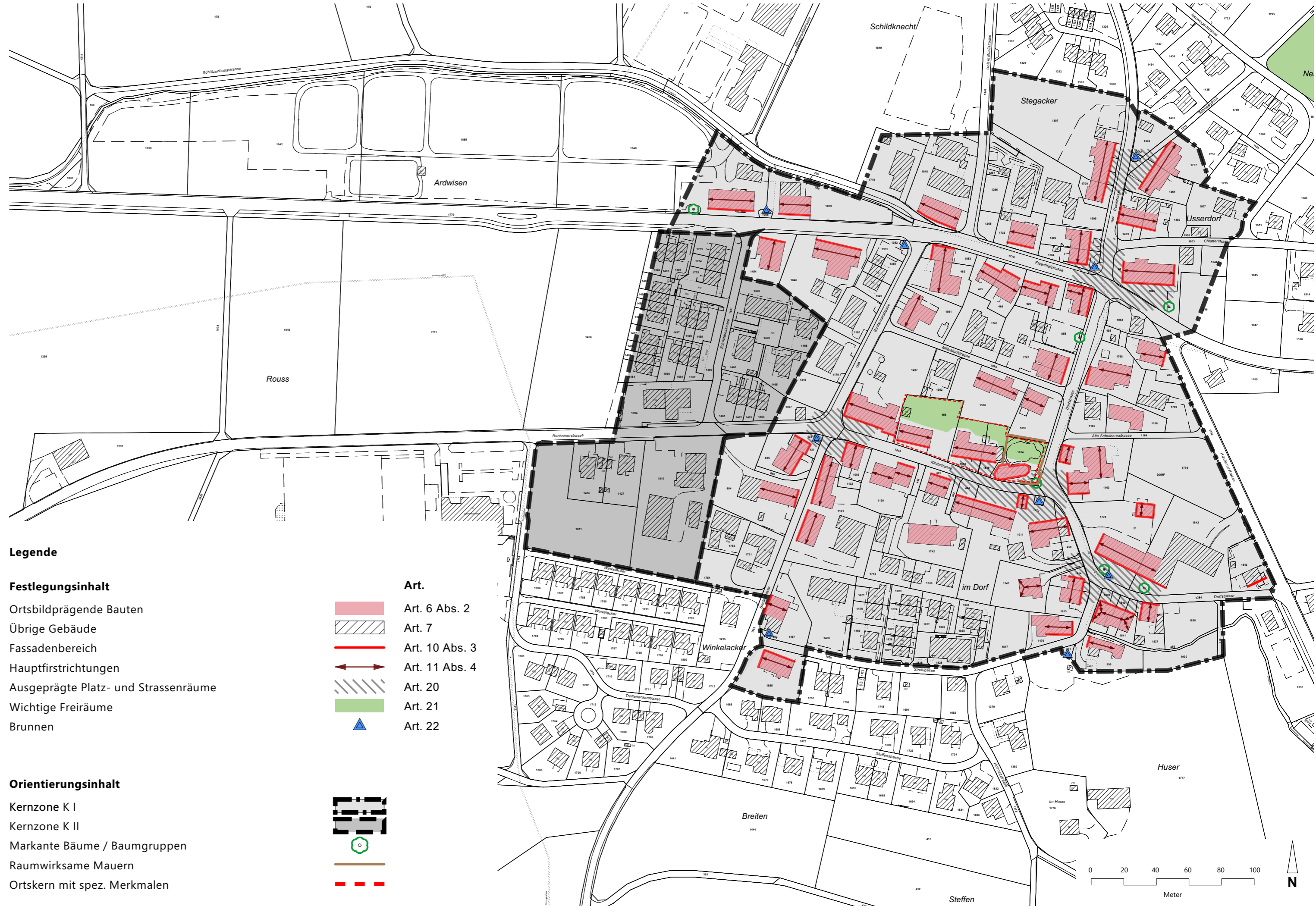
Plan-Nummer	Version: 1.0	
1	Format: 63 x 29.7	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	18.06.2024	Kie
Geprüft:	18.06.2024	Hem
Dateiname:	do.1001_BZO_Rev_Dorf_5000.vwx	
Druckdatum:	18.06.2024	



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

Die Schreiberin:

BDV Nr.



Legende

Festlegungsinhalt

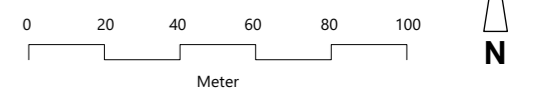
- Ortsbildprägende Bauten
- Übrige Gebäude
- Fassadenbereich
- Hauptfirstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Wichtige Freiräume
- Brunnen

- | | |
|--|----------------|
| | Art. 6 Abs. 2 |
| | Art. 7 |
| | Art. 10 Abs. 3 |
| | Art. 11 Abs. 4 |
| | Art. 20 |
| | Art. 21 |
| | Art. 22 |

Orientierungsinhalt

- Kernzone K I
- Kernzone K II
- Markante Bäume / Baumgruppen
- Raumwirksame Mauern
- Ortskern mit spez. Merkmalen

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |





Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Fassung für die Genehmigung

Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

Linke Spalte	Mittlere Spalte	Rechte Spalte
Rechtsgültige Fassung BZO Gemeinde Dorf vom 04. Dezember 2009 (Stand: 2012)	BZO-Revision: blau markierte Textstellen = neue oder gestrichene Bestimmungen rot markierte Textstellen = Änderungen nach der öffentlichen Auflage / GV vom 7. Juni 2024	Bemerkungen / Erläuterungen und Angaben zur Bestimmungsvorlagen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
7. Juni 2024

- 7. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Sep. 2024

BDV Nr. KS-0195/24

Für die Baudirektion:



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure

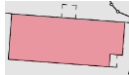
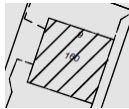
Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
<p>Gemeinde Dorf</p> <p>Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 2009 (Stand: 2012)</p> <p>Einleitung</p> <p>1. Zonenordnung Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung, Pläne</p> <p>2.1 Bauzonen, Kernzonen Zweck / Um- und Ersatzbau Grundmasse und Nutzung Stellung und Form der Bauten Dachform und -neigung, Dachvorsprünge Bedachungsmaterial, und Dachaufbauten Dachflächenfenster, Energieanlagen, Dacheinschnitte Fassaden und Fassadenteile Fenster, Empfangsanlagen, Umgebungsgestaltung Reklame, Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>2.2 Bauzonen, Wohnzone Grundmasse, Nutzung, Dachgestaltung, Bedachungsmaterial Energiegewinnungsanlagen, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte</p> <p>2.3 Zone für öffentliche Bauten Grundmasse, Dachform und Energiegewinnungsanlagen</p> <p>3.1 Abstandsvorschriften Grundabstand, Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge Geschlossene Bauweise Unterirdische- und Besondere Gebäude</p> <p>3.2 Abstellplätze</p> <p>3.3 Diverses Besondere Gebäude, Terraingestaltung, Freilegen von Untergeschossen, Spiel- und Ruheflächen Kehrichtbeseitigung</p>	<p>Gemeinde Dorf</p> <p>Bau- und Zonenordnung vom xx. Monat 202x</p> <p>1. Einleitung</p> <p>1-2. Zonenordnung Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung-Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Pläne-Massgebliche Pläne</p> <p>3. Mehrwertausgleich Verzicht Mehrwertabgabe</p> <p>2-4. Bauzonen 2-4.1 Bauzonen, Kernzonen K I und K II Zweck und Nutzung-, Kernzonenplan, Um- und Ersatzbau, Übrige Gebäude, Besonders gute Projekte Grundmasse und Nutzung, Stellung und Form der Bauten, Dachgestaltung, Dachform und -neigung, Dachvorsprünge Bedachungsmaterial, und Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Energieanlagen, Dacheinschnitte, Fassaden und Fassadenteile, Fenster, Empfangsanlagen, Umgebungsgestaltung, Ausgeprägte Platz- und Strassenräume, Wichtige Freiräume, Brunnen, Reklamen, Zusätzliche-Bewilligungspflicht-Abbruch und Renovation</p> <p>2-4.2 Bauzonen, Wohnzone Wa 20 und Wb 20 Grundmasse, Nutzung, Dachgestaltung, Bedachungsmaterial, Energiegewinnungsanlagen, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte</p> <p>2-4.3 Zone für öffentliche Bauten Grundmasse, Dachform und Energiegewinnungsanlagen</p> <p>5. Ergänzende Vorschriften</p> <p>3-1 5.1 Abstandsvorschriften Grundabstand, Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge, Geschlossene Bauweise</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
<p>4. Schlussbestimmungen Inkrafttreten</p> <p>Anhang</p>	<p>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten und Besondere Gebäude</p> <p>5.1 5.2 Abstellplätze Fahrzeugaustellplätze, Abstellflächen Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>5.2 5.3 Diverses Besondere Gebäude Klein- und Anbauten, Terraingestaltung, Freilegen von Untergeschossen, Energiegewinnungsanlagen Spiel- und Ruheflächen, Baumschutz, Kehrichtbeseitigung</p> <p>4 6. Schlussbestimmungen Inkrafttreten</p> <p>Anhang</p>	
	<p>1. Einleitung</p>	Ergänzung Überschrift
	<p><u>Vorbemerkung</u></p>	
<p>Die Gemeinde Dorf erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die Gemeinde Dorf erlässt, gestützt auf die Bestimmungen §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalen Recht), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p><i>Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.</i></p>
<p>Gemäss § 309 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist für folgende Vorhaben ein Baugesuch einzureichen:</p>	<p>Baugesuche sind bei Vorhaben gemäss der Auflistung des § 309 PBG einzureichen.</p> <p>Gemäss § 309 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist für folgende Vorhaben ein Baugesuch einzureichen:</p>	Umformulierung
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Erstellung neuer oder bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke ◆ Nutzungsänderungen von Räumen und Flächen ◆ Abbruch von Gebäuden in der Kernzone 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Erstellung neuer oder bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke ◆ Nutzungsänderungen von Räumen und Flächen ◆ Abbruch von Gebäuden in der Kernzone 	<p><i>Aufhebung - Auflistung entspricht einer Wiederholung des § 309 PBGs</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen ◆ Unterteilung von Grundstücken ◆ wesentliche Geländeänderungen ◆ Änderung der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone ◆ Mauern oder Einfriedungen ◆ Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze ◆ Empfangsanlagen ◆ Reklameanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen ◆ Unterteilung von Grundstücken ◆ wesentliche Geländeänderungen ◆ Änderung der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone ◆ Mauern oder Einfriedungen ◆ Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze ◆ Empfangsanlagen ◆ Reklameanlagen 	
<p>Legende der in den Hinweisen verwendeten Abkürzungen:</p> <p>PBG = Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich LSV = Lärmschutzverordnung ABV = Allgemeine Bauverordnung BBV II = Besondere Bauverordnung II § = Paragraph § 238/2 PBG Paragraph 238 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz §§ = Paragraphen ff = fortfolgende NHV = Natur- und Heimatschutzverordnung RPG = Raumplanungsgesetz</p>	<p>Legende der in den Hinweisen verwendeten Abkürzungen Abkürzungsverzeichnis:</p> <p>BZO = Bau- und Zonenordnung ES = Empfindlichkeitsstufen PBG = Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ABV = Allgemeine Bauverordnung EFH = Einfamilienhaus MAG = Mehrwertausgleichsgesetz mBGF= massgebliche Bruttogeschossfläche RPG = Raumplanungsgesetz LSV = Lärmschutzverordnung BBV II = Besondere Bauverordnung II § = Paragraph § 238/2 PBG = Paragraph 238 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz RRB Nrn. = Regierungsratsbeschluss Nummer</p> <p>§§ = Paragraphen ff = fortfolgende NHV = Natur- und Heimatschutzverordnung</p>	<p>Präzisiert und aktualisiert</p> <p>Geordnet nach Institution (Gemeinde, Kanton Bund)</p>
<p>Besondere Gebäude Im Sinne des PBGs sind das Gebäude, welche nicht zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, z.B. Garage, Stall etc.</p>	<p>Besondere Gebäude Im Sinne des PBGs sowie ABVs sind Kleinbauten das freistehende Gebäude, welche nicht zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, z.B. Garage, Stall etc.</p>	<p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Regelung zu Klein- und Anbauten verschoben / zusammengefasst unter Art. 39</p>



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen																																										
1. Zonenordnung	1-2. Zonenordnung																																											
Art. 1 Einleitung	Art. 1 Einleitung Zonen und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	Titelpräzisierung																																										
Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:	¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:																																											
<table border="0"> <tr> <td></td> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone</td> <td>K I</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone</td> <td>K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- 1-geschossige Wohnzone</td> <td>W 1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- 2-geschossige Wohnzone</td> <td>W 2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>II</td> </tr> </table>		Zone	ES	- Kernzone	K I	III	- Kernzone	K II	III	- 1-geschossige Wohnzone	W 1	II	- 2-geschossige Wohnzone	W 2	II	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II	- Freihaltezone	F	II	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone</td> <td>K I</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone</td> <td>K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- 1-geschossige Wohnzone Wa</td> <td>W-1 Wa 20</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- 2-geschossige Wohnzone Wb</td> <td>W-2 Wb 20</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>II</td> </tr> </table>		Zone	ES	- Kernzone	K I	III	- Kernzone	K II	III	- 1-geschossige Wohnzone Wa	W-1 Wa 20	II	- 2-geschossige Wohnzone Wb	W-2 Wb 20	II	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II	- Freihaltezone	F	II	
	Zone	ES																																										
- Kernzone	K I	III																																										
- Kernzone	K II	III																																										
- 1-geschossige Wohnzone	W 1	II																																										
- 2-geschossige Wohnzone	W 2	II																																										
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II																																										
- Freihaltezone	F	II																																										
	Zone	ES																																										
- Kernzone	K I	III																																										
- Kernzone	K II	III																																										
- 1-geschossige Wohnzone Wa	W-1 Wa 20	II																																										
- 2-geschossige Wohnzone Wb	W-2 Wb 20	II																																										
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II																																										
- Freihaltezone	F	II																																										
Art. 2 Zonenplan	Art. 2 Zonenplan-Massgebliche Pläne	Titelpräzisierung																																										
Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan (RRB Nrn. 137/1995 und 2789/1996) und für die Kernzonen der Kernzonenplan (RRB Nrn. 1115/1984 und 137/1995).	¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der gilt der Zonenplan (RRB Nrn. xxx /xxxx und xxx/xxxx) im Massstab 1:5'000 massgeblich und für die Kernzonen der Kernzonenplan im Massstab 1:2'000 (RRB Nrn. xxx/xxxx und xxx/xxxx).	Präzisierung																																										
	² Der Kernzonenplan und die weiteren Ergänzungspläne gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.	Neu: Präzisierung Verhältnisse der Pläne																																										
	3. Mehrwertausgleich																																											
	Art. 3 Verzicht Mehrwertabgabe	Neu: Gemäss Musterbestimmungsvorlage ARE																																										
	Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe (siehe GR Beschluss vom 8. April 2024)																																										

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
2. Bauzonen	2 4. Bauzonen	
2.1 Kernzonen K 1 und K 2	2.1 4.1 Kernzonen K I- und K II 2	Übernahme der korrekten Zonennamen
Art. 3 Zweck	Art. 4 3 Zweck und Nutzung	Titelpräzisierung
Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns.	¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und dessen charakteristischen Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns.	Präzisierung Grundsatzzweckbestimmung für die Kernzone
	² In den Kernzonen K I und K II sind Wohnungen, nicht störende und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	Ehemals Art. 7 BZO inkl. Ergänzung von nicht störenden Betrieben
	³ Die Kernzone K I dient dem Erhalt des bestehenden Dorfbildes.	Übernahme von ehemaligen Art. 4
	⁴ Die Kernzone K II dient der Anpassung an das bestehende Dorfbild.	Übernahme von ehemaligen Art. 4
Art. 4	Art. 5 4 Kernzonenplan	Titelpräzisierung
Es werden zwei Zonen ausgedient: a) Kernzone I (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes) b) Kernzone II (Anpassung an das bestehende Dorfbild)	⁴ Es werden zwei Zonen ausgedient: a) Kernzone I (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes) b) Kernzone II (Anpassung an das bestehende Dorfbild)	Verschoben nach Art. 4 Abs. 3 und 4 BZO
	¹ Im Kernzonenplan sind - ergänzend zum Zonenplan - folgende Elemente bezeichnet: a) Ortsbildprägende Bauten b) Übrige Gebäude c) Fassadenbereich d) Hauptfirstrichtungen e) Ausgeprägte Platz- und Strassenräume f) Wichtige Freiräume g) Brunnen	Neu: Erläuterung zum Inhalt des Kernzonenplans
Art. 5 Um- und Ersatzbauten	Art. 6 5 Um- und Ersatzbauten	Titelbeibehaltung
Der Dorfkern soll als solcher erkennbar bleiben. Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.	¹ Der Dorfkern soll als solcher erkennbar bleiben. Um- und Ersatzbauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.	Neubauten in Art. 9 BZO

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
Die im Kernzonenplan 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.	² Die im Kernzonenplan 1:2'000 rot bezeichneten Gebäude sind «ortsbildprägende Bauten» , welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen. Diese dürfen nur gemäss Art. 7 BZO unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, der Dachgestaltung, des gesamten Gebäudeprofils und des Erscheinungsbildes 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sind nicht zulässig.	Präzisierung 
Die im Kernzonenplan 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 2 oder nach Art. 6 umgebaut oder ersetzt werden.	² Die im Kernzonenplan 1:2000 entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 2 oder nach Art. 6 umgebaut oder ersetzt werden.	Aufhebung
Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.	Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden. ³ Kleinere und untergeordnete Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese als Ergebnisse einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten sind, aus Gründen der Wohnhygiene (insbesondere für Sanitärräume), der Sicherheit (z.B. für Treppenanlagen) oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes (z.B. veränderte Fensteranordnung) nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.	Präzisierung: Voraussetzungen für Um- und Ersatzbau, Abweichungen und Unterschutzstellungen,
Abweichungen bezüglich der Erscheinung sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie durch eine geänderte Nutzweise bedingt sind.	⁴ Grössere Abweichungen insbesondere bei ortsprägenden Bauten, die über die Fassaden- und Dachgestaltung resp. in Erscheinung tretenden Gestaltungsvorgaben hinausgehen sind für Um- und Ersatzbauten nicht zulässig. bezüglich der Erscheinung sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie durch eine geänderte Nutzweise bedingt sind.	Präzisierung: grössere Abweichungen, die äusserlich in Erscheinung treten sind bei Um- und Ersatzbauten nicht gestattet.
Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen von Objekten zur Erhaltung des Dorfbildes.	⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen von Objekten zur Erhaltung des Dorfbildes. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.	Präzisierung
	Art. 7 Übrige Gebäude	
	Alle als «übrigen Gebäude» im Kernzonenplan eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Neubauten nach Art. 9 BZO sind in Abweichung der bisherigen Lage zulässig, sofern keine Hauptfirstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.	Neu: Erläuterungen zu den im Kernzonenplan als bestehend ausgewiesenen Gebäude. 


Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen																																										
	Art. 8 Besonders gute Projekte																																											
	Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie Grenzabstände zu öffentlichem Grund (Gemeindefrassen) mit Vorbehalt der Verkehrssicherheit bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.	Neu: Artikel zur Förderung von attraktiven, architektonisch hochstehenden Projekten in den Kernzonen.																																										
Art. 6 Grundmasse	Art. 9 6 Grundmasse																																											
Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.	Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten. Es ist keine Ausnützungsziffer in der Kernzone vorhanden.	Verschoben nach Art. 6 BZO																																										
	¹ Neubauten haben den Anforderungen gemäss Art. 1 BZO zu entsprechen.	Präzisierung für Neubauten																																										
Für die übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse für beide Kernzonen:	² Für die übrigen Neubauvorhaben gelten folgende Grundmasse für beide in den Kernzonen:	Neu Abs.-Nummerierung																																										
<table border="0"> <tr><td>a. Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>b. Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>c. Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung</td><td>max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>d. Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>25 m</td></tr> <tr><td>e. grosser Grundabstand</td><td>mind.</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>f. kleiner Grundabstand</td><td>mind.</td><td>4 m</td></tr> </table>	a. Vollgeschosse	max.	2	b. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	c. Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung	max.	1	d. Gebäudelänge	max.	25 m	e. grosser Grundabstand	mind.	6 m	f. kleiner Grundabstand	mind.	4 m	<table border="0"> <tr><td>a. Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>a. b. Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr><td>b. c. Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung</td><td>max.</td><td>1</td></tr> <tr><td>c. Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>25 m</td></tr> <tr><td>d. Fassadenhöhe</td><td>max.</td><td>7.6 m</td></tr> <tr><td>d. Allseitiger Grundabstand</td><td>min.</td><td>4 m</td></tr> <tr><td>e. grosser Grundabstand</td><td>mind.</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>f. kleiner Grundabstand</td><td>mind.</td><td>4 m</td></tr> </table>	a. Vollgeschosse	max.	2	a. b. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	b. c. Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung	max.	1	c. Gebäudelänge	max.	25 m	d. Fassadenhöhe	max.	7.6 m	d. Allseitiger Grundabstand	min.	4 m	e. grosser Grundabstand	mind.	6 m	f. kleiner Grundabstand	mind.	4 m	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr via "Vollgeschosszahl" vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Neu ist dafür zwingend die maximal zulässige Fassadenhöhe festzulegen. Anstatt von maximal 2 Vollgeschossen wird neu festgehalten, dass Bauten maximal eine Fassadenhöhe von 7.60 m aufweisen dürfen. Die <u>Fassadenhöhe</u> im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe, werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss</p>
a. Vollgeschosse	max.	2																																										
b. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1																																										
c. Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung	max.	1																																										
d. Gebäudelänge	max.	25 m																																										
e. grosser Grundabstand	mind.	6 m																																										
f. kleiner Grundabstand	mind.	4 m																																										
a. Vollgeschosse	max.	2																																										
a. b. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																										
b. c. Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung	max.	1																																										
c. Gebäudelänge	max.	25 m																																										
d. Fassadenhöhe	max.	7.6 m																																										
d. Allseitiger Grundabstand	min.	4 m																																										
e. grosser Grundabstand	mind.	6 m																																										
f. kleiner Grundabstand	mind.	4 m																																										



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
		<p>bisherigem Recht, offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.</p> <p>In den Kernzonen sind neu zwei Dachgeschosse zulässig.</p> <p>Die Grundabstände werden vereinheitlicht und auf 4m reduziert.</p>
<p>Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>³ Die Gebäudelängen und -breiten haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.</p>	<p>Neu – Vermeidung von Widersprüchen zwischen Art. 10 und Art. 11 BZO</p>
<p>Art. 7 Nutzung</p>	<p>Art. 7 Nutzung</p>	
<p>In den Kernzonen I und II sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>⁴In den Kernzonen I und II sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Verschieben nach Art. 4 BZO</p>
<p>Art. 8 Stellung und Form der Bauten</p>	<p>Art. 10 8 Stellung und Form der Bauten</p>	
<p>Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale zu übernehmen. Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p>	<p>¹ In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzone beitragen. haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit Bauten und Anlagen haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale und Farbgebung am bestehenden Ortsbild zu entsprechen und sollen sich gut in die Umgebung einfügen. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen. zu übernehmen. Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p>	<p>Präzisierung der Vorschriften</p>
	<p>² Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- und Freiraumgrenzen ist unter Vorbehalt von der Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig.</p>	<p>Neu: Zulässig nur, wenn Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gegeben sind</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
	<p>³ Die in dem Kernzonenplan bezeichneten «Fassadenbereiche» sind aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Stellung von besonderer Bedeutung. Bei Ersatz- und Umbauten sind Fassadenbereiche zu berücksichtigen. Die Fassadenstellung ist bei Ersatzbauten zu übernehmen. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes ist. Kleinere und untergeordnete Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese als Ergebnisse einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten sind.</p>	<p>Neu: Erläuterungen zu den im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenbereiche.</p> 
<p>Art. 9 Dachform und -neigung</p>	<p>Art. 11 9 Dachform und -neigung Dachgestaltung</p>	<p>Titelpräzisierung</p>
<p>Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.</p>	<p>¹ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.</p>	
<p>Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschiebungen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.</p>	<p>² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und beidseitig gleicher Neigung von 35° 40°- 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschiebungen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.</p>	<p>Neu: Leichte Lockerung / Schaffung von mehr Gestaltungsspielraum</p>
<p>Für besondere Gebäude im Sinne des PBG und für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p>	<p>³ Für besondere Gebäude im Sinne des PBG und Für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.0 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als 35°, aber mindestens 15° gestattet.</p>	<p>Regelung zu Klein- und Anbauten verschoben / zusammengefasst unter Art. 39</p>
	<p>⁴ Soweit der Kernzonenplan für Hauptgebäude prägende «Hauptfirstrichtungen» bezeichnet, sind diese einzuhalten.</p>	<p>Neu: Erläuterungen zu den im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen.</p> 
<p>Art. 10 Dachvorsprünge</p>	<p>Art. 12 10 Dachvorsprünge</p>	
<p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>Das Dach ist allseitig vorspringend und ortsbildgerecht auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>Präzisierung</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
Art. 11 Bedachungsmaterial	Art. 13 11 Bedachungsmaterial	
<p>Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Tonziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken.</p> <p>Im Bereich der Dachvorsprünge traufseits können oberhalb von Fenstern Glasziegel bewilligt werden, wenn sie zu einer erheblichen Verbesserung der natürlichen Raumbelichtung beitragen. Die maximale Breite des Glasziegelfeldes darf nicht breiter als 1/2 des dazugehörigen Fensters sein. Die maximale Glasziegelfläche darf höchstens 0.3 m² pro Glasfeld betragen. Werden mehrere Glasfelder vorgesehen, darf die maximale Glasziegelfläche gesamthaft 1 m² nicht überschreiten.</p>	<p>¹ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit der Umgebung angepassten Tonziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken.</p>	<p><i>Präzisierung: Klein- und Anbauten verschoben / zusammengefasst unter Art. 39</i></p>
	<p>² Im Bereich der Dachvorsprünge traufseits können oberhalb von Fenstern Glasziegel bewilligt werden, wenn sie zu einer erheblichen Verbesserung der natürlichen Raumbelichtung beitragen. Die maximale Breite des Glasziegelfeldes darf nicht breiter als 1/2 des dazugehörigen Fensters sein. Die maximale Glasziegelfläche darf höchstens 0.3 m² pro Glasfeld betragen. Werden mehrere Glasfelder vorgesehen, darf die maximale Glasziegelfläche gesamthaft 1 m² nicht überschreiten.</p>	<p><i>Trennung in Abs. 1 und 2</i></p>
Art. 12 Dachaufbauten	Art. 14 12 Dachaufbauten	
<p>Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.</p>	<p>¹ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind sinngemäss nur in einem im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.</p>	<p><i>Präzisierung, da neu zwei Dachgeschosse zulässig sind</i></p>
<p>Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von 2.5 m², Schleppegauben eine Konstruktionshöhe von 1.4 m und eine Frontfläche von 2.0 m² nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mindestens 1 m senkrecht unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p>² Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/5 ^{1/4} der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von 2.5 m², Schleppegauben eine Konstruktionshöhe¹⁾ von 1.4 m und eine Frontfläche von 2.0 m² nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mindestens 1 m senkrecht unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>¹⁾ Die Konstruktionshöhe definiert sich wie folgt: OK Ziegel Hauptgebäude bis OK Ziegel Schleppegaupe plus Zusatzpräzisierung äusserer Fenstersims (max. 30 cm horizontal).</p>	<p><i>Leichte Lockerung der maximal zulässigen Dachaufbauten</i></p> <p><i>Präzisierung: Ergänzung Definition Konstruktionshöhe</i></p>
<p>Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.</p>	<p>³ Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
Art. 13 Dachflächenfenster	Art. 15 13 Dachflächenfenster	
Einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m ² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	¹ In der Kernzone K I sind einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m ² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	
	² In der Kernzone K II sind einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.80 m ² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 5 % der Dachfläche sein.	Neu analog Wohnzonen
Art. 14 Energieanlagen	Art. 14 Energieanlagen	
Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt.	Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt.	Verschoben / zusammengefasst unter Art. 41
Art. 15 Dacheinschnitte	Art. 16 15 Dacheinschnitte	
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
Art. 16 Fassaden, Fassadenteile	Art. 17 16 Fassaden, Fassadenteile	
Die Materialwahl und Farbgebung haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. Die Brüstungen sind in der Regel in Holz zu gestalten oder zu verkleiden.	Die Materialwahl und Farbgebung haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. Die Brüstungen sind in der Regel in Holz zu gestalten oder zu verkleiden.	
Art. 17 Fenster	Art. 18 17 Fenster	Aufteilung in zwei Absätze
Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen. In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden. Innenliegende Sprossen können nur bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Es sind Fensterläden in ortsüblicher Form anzubringen.	¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen.	Präzisierung: Allgemeine Regelung für Kernzone K I und K II
	² In der Kernzone K I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden, wenn es dem Gebäude / dem Charakter des Dorfteils entspricht und es sich nicht um ein Ökonomiegebäude handelt. Innenliegende Sprossen können nur bewilligt	Präzisierung: Innenliegende Sprossen wurden in der heutigen Praxis bereits bewilligt. Der Satzteil wird zwecks Anwendungs- und Praxiserleichterung aufgehoben. Bei Ökonomiegebäuden wird

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
	werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Es sind Fensterläden in ortsüblicher Form anzubringen.	künftig auf Fenster mit Sprossenteilung verzichtet.
Art. 18 Empfangsanlagen	Art. 18 Empfangsanlagen	
Am Haus angebrachte Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen Empfangsanlagen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten. Freistehende Empfangsanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.	Am Haus angebrachte sowie freistehende Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen Empfangsanlagen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten. Freistehende Empfangsanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.	Wird gestrichen – bereits übergeordnet geregelt (§ 1 lit i BVV)
Art. 19 Umgebungsgestaltung	Art. 19 Umgebungsgestaltung	
Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig. Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Die Gestaltung hat gemäss Art. 38 zu erfolgen. Die Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.	¹ Die herkömmliche sowie ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen) ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig und auf gute klimatische Verhältnisse hin auszurichten, insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung. Material- und Farbkonzepte sowie detaillierte Umgebungspläne sind bei den Baugesuchen einzureichen. Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Die Gestaltung hat gemäss Art. 38 37 BZO zu erfolgen. Die Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.	Präzisierungen <i>Ergänzung – erhöhte Anforderungen bei der Umgebungsgestaltung zur Förderung des Siedlungsklimas und der Biodiversität</i>
	² Einzelne Abstellplätze / Besucherparkplätze sind bezüglich Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Tiefgaragen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig einzuhausen /zu überdachen / im Hauptgebäude oder in einen Anbau zu integrieren.	Präzisierungen Abstellplätze / TG
	Art. 20 Ausgeprägte Platz- und Strassenräume	
	¹ Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der «ausgeprägten Platz- und Strassenräume» sind mit Bezug auf das Ortsbild als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.	Neu: Erläuterungen zu den im Kernzonenplan bezeichneten Ausgeprägten Platz- und Strassenräumen. 
Es sind vorzugsweise standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.	² Es sind vorzugsweise standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
	Art. 21 Wichtige Freiräume	
	Die im Kernzonenplan abgegrenzten « wichtige Freiräume » sind als prägende Elemente des Ortsbildes entsprechend zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Autoabstellplätze genutzt werden. Bei einer Unterbauung ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen weiterhin möglich ist. Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.0 m sein.	<p>Neu: Erläuterungen zu den im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräumen.</p> <p>Entscheid GV – Änderung Abstellplätze zu Autoabstellplätze</p> 
	Art. 22 Brunnen	
	Die im Kernzonenplan bezeichneten « Brunnen » sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.	 <p>Neu: Erläuterungen zu den im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen</p>
Art. 20 Reklamen	Art. 23 20 Reklamen	
<p>Reklameanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur im Zusammenhang mit einem auf der betreffenden Liegenschaft betriebenen Gewerbe zulässig. Sie sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.</p>	<p>Reklamen Reklameanlagen sind nur im Zusammenhang mit einem auf der betreffenden Liegenschaft betriebenen Gewerbe zulässig. Sie sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.</p>	<p>Bewilligungspflicht ist in § 1 lit. f BVV geregelt, deswegen wird es hier nicht mehr erwähnt. Wortänderung – Reklameanlagen ist neu nur noch Reklame</p>
Art. 21 Zusätzliche Bewilligungspflicht	Art. 24 21 Zusätzliche Bewilligungspflicht-Abbruch und Renovation	Titelpräzisierung
<p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassaden- elementen, Änderung der Nutzung von Gebäude oder einzelnen Räumen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, Änderung der Nutzung von Gebäude oder einzelnen Räumen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.</p>	
<p>Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.</p>	<p>² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaus durch ein rechtskräftiges Ersatzprojekt gesichert ist.</p>	<p>Präzisierung und Formulierungsübernahme gemäss VP-Bericht vom 22.03.2023</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen																																																																												
<p>2.2 Wohnzonen W1 + W2</p>	<p>2.2 4.2 Wohnzonen Wa 20 und Wb 20</p>																																																																													
<p>Art. 22 Grundmasse</p>	<p>Art. 25 22 Grundmasse</p>																																																																													
<p>Es gelten die folgenden Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="100 470 862 726"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Überbauungsziffer %</td> <td>max.</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>b. Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c. Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d. Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e. Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>20 m</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>f. grosser Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>6 m</td> <td>6 m</td> </tr> <tr> <td>g. kleiner Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>h. Firsthöhe</td> <td>mind.</td> <td>6 m</td> <td>6 m</td> </tr> </tbody> </table>			W1	W2	a. Überbauungsziffer %	max.	20	20	b. Vollgeschosse	max.	1	2	c. Anrechenbare Dachgeschosse		1	1	d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	e. Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	f. grosser Grundabstand	mind.	6 m	6 m	g. kleiner Grundabstand	mind.	4 m	4 m	h. Firsthöhe	mind.	6 m	6 m	<p>Es gelten die folgenden Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="929 470 1691 758"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Wa 20</th> <th>Wb 20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. Überbauungsziffer %</td> <td>max.</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>b. Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b. Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>c. d. Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d. e Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>20 m</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>e. f. grosser Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>8 m</td> <td>8 m</td> </tr> <tr> <td>f. g. kleiner Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>g. Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>4.3 m</td> <td>7.6 m</td> </tr> <tr> <td>h. Firsthöhe Gesamthöhe</td> <td>max.</td> <td>6-10.3 m</td> <td>6 13.6 m</td> </tr> </tbody> </table>			Wa 20	Wb 20	a. Überbauungsziffer %	max.	20	20	b. Vollgeschosse	max.	1	2	b. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	c. d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	d. e Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	e. f. grosser Grundabstand	mind.	8 m	8 m	f. g. kleiner Grundabstand	mind.	5 m	5 m	g. Fassadenhöhe	max.	4.3 m	7.6 m	h. Firsthöhe Gesamthöhe	max.	6-10.3 m	6 13.6 m	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, § 278 – 280 PBG: <i>Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr mittels "Vollgeschosszahl" vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Neu ist dafür zwingend die maximal zulässige Fassadenhöhe festzulegen. Anstatt von maximal 2 Vollgeschossen wird neu festgehalten, dass Bauten eine Fassadenhöhe von 4.3 m resp. 7.6 m aufweisen dürfen.</i> <i>Die <u>Fassadenhöhe</u> im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</u> Im Gegensatz zur Fassadenhöhe, werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht, offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.</i></p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: <i>Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist</i></p>
		W1	W2																																																																											
a. Überbauungsziffer %	max.	20	20																																																																											
b. Vollgeschosse	max.	1	2																																																																											
c. Anrechenbare Dachgeschosse		1	1																																																																											
d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1																																																																											
e. Gebäudelänge	max.	20 m	25 m																																																																											
f. grosser Grundabstand	mind.	6 m	6 m																																																																											
g. kleiner Grundabstand	mind.	4 m	4 m																																																																											
h. Firsthöhe	mind.	6 m	6 m																																																																											
		Wa 20	Wb 20																																																																											
a. Überbauungsziffer %	max.	20	20																																																																											
b. Vollgeschosse	max.	1	2																																																																											
b. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1																																																																											
c. d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1																																																																											
d. e Gebäudelänge	max.	20 m	25 m																																																																											
e. f. grosser Grundabstand	mind.	8 m	8 m																																																																											
f. g. kleiner Grundabstand	mind.	5 m	5 m																																																																											
g. Fassadenhöhe	max.	4.3 m	7.6 m																																																																											
h. Firsthöhe Gesamthöhe	max.	6-10.3 m	6 13.6 m																																																																											

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
		<p>der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem Lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u></p>
<p>Art. 23 Nutzung</p>	<p>Art. 26 23 Nutzung</p>	
<p>In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchsten 1/2 der gesamten Geschossflächen betragen darf.</p>	<p>In den Wohnzonen Wa 20 und sowie Wb 20 sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchsten 1/2 der gesamten Geschossflächen betragen darf.</p>	<p>Präzisierungen</p>
<p>Art. 24 Dach- und Gestaltung</p>	<p>Art. 27 24 Dachgestaltung</p>	
<p>Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringer Neigung gestattet.</p>	<p>¹ Auf Hauptbauten Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringer Neigung gestattet. Flachdächer sind nicht gestattet.</p>	<p>Präzisierung Klein- und Anbauten verschoben / zusammengefasst unter Art. 39 BZO</p>
<p>Art. 25 Bedachungsmaterial</p>	<p>Art. 25 Bedachungsmaterial</p>	<p><i>Aufhebung und Zusammenfassung in Art. 27 "Dachgestaltung"</i></p>
<p>Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Besondere Gebäude mit max. 6 m² Gebäudefläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,5 m sind auch alternative Bedachungsmaterialien zulässig, wenn sie in Aussehen, Struktur und Farbe einem Tonziegeldach nachempfunden sind.</p>	<p>² Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Besondere Gebäude mit max. 6 m² Gebäudefläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,5 m sind auch alternative Bedachungsmaterialien zulässig, wenn sie in Aussehen, Struktur und Farbe einem Tonziegeldach nachempfunden sind.</p>	<p><i>Regelung zur Farbgebung und Materialisierung nicht zulässig.</i> <i>Präzisierung</i> <i>Aufhebung – allgemeine Vorschriften Klein- und Anbauten zusammengefasst unter Art. 39 BZO</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
Art. 26 Energieanlagen	Art. 26 Energieanlagen	
Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. ¹	Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. ⁴	Energiegewinnungsanlagen verschoben / zusammengefasst unter Art. 41 BZO
Art. 27 Dachflächenfenster	Art. 28 27 Dachflächenfenster	
Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteck- form bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m ² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3 % der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	Einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteck- form bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m² max. 0.80 m ² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3 % 5 % der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	Erhöhung der Masse gemäss Praxiserfahrung 0.80 m ² entspricht einem Velux-Fenster von 78 x 98 cm oder z.B. 66 x 118 cm. Regelung zur Farbgebung und Materialisierung nicht zulässig.
Art. 28 Dacheinschnitte	Art. 29 28 Dacheinschnitte	
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
2.3 Zone für öffentliche Bauten	2.3 4.3 Zone für öffentliche Bauten	
Art. 29 Grundmasse	Art. 30 29 Grundmasse	
Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Zulässig sind 2 Vollgeschosse ist eine Fassadenhöhe von max. 7.6 m und 1 anrechenbares Dachgeschoss. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr mittels "Vollgeschosszahl" vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Neu ist dafür zwingend die maximal zulässige Fassadenhöhe festzulegen. Anstatt von maximal 2 Vollgeschossen wird neu festgehalten, dass Bauten in der Zone für öffentliche Bauten maximal eine Fassadenhöhe von 7.6 m aufweisen dürfen. Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
		jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe, werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht, offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.
Art. 30 Dachform	Art. 31 30 Dachform	
Auf Hauptbauten und besonderen Gebäuden sind Flachdächer nicht gestattet.	¹ Auf Hauptbauten Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden sind Flachdächer nicht gestattet.	Präzisierung Klein- und Anbauten verschoben / zusammengefasst unter Art. 39 BZO
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.	Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.	Regelung zur Farbgebung und Materialisierung nicht zulässig.
Art. 31 Energieanlagen	Art. 31 Energieanlagen	
Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. ¹	⁺Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt.⁺	Verschoben / zusammengefasst unter Art. 41 BZO

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
3. Ergänzende Vorschriften	3 5. Ergänzende Vorschriften	
3.1 Abstandsvorschriften	3-1 5.1 Abstandsvorschriften	
Art. 32 Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 32 Grosser und kleiner Grundabstand	
Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.	¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	
	² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.	
Art. 33 Mehrlängenzuschlag	Art. 33 Mehrlängenzuschlag	
In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.	¹ In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.	
Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.	² Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7.0 m beträgt.	
Art. 34 Gebäudelänge	Art. 34 Gebäudelänge	
Bei der Berechnung der Gebäudelänge werden besondere Gebäude bis 6 m Länge nicht mitgerechnet.	Bei der Berechnung der Gebäudelänge werden besondere Gebäude Anbauten bis 6.0 m Länge nicht mitgerechnet.	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit
Art. 35 Geschlossene Bauweise	Art. 35 Geschlossene Bauweise	
In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude sowie besondere Gebäude-Klein- und Anbauten bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit
Art. 36 Unterirdische Gebäude	Art. 36 Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Anpassung an IVHB, § 2b / 2c ABV:

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
		Aktualisieren Begrifflichkeit
Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.	Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdischen Gebäude Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 3.50 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.	
Art. 37 Besondere Gebäude	Art. 37 Besondere Gebäude	Aufhebung - Klein- und Anbauten verschoben / zusammengefasst unter Art. 39
Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG setzt voraus, dass keine kantonale oder kommunale Mindestabstände verletzt werden. Der Grenzbau bedarf immer der nachbarlichen Zustimmung.	Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG setzt voraus, dass keine kantonale oder kommunale Mindestabstände verletzt werden. Der Grenzbau bedarf immer der nachbarlichen Zustimmung.	
a) maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude	a) — maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude	
b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundfläche, höchstens aber 50 m ²	b) — Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundfläche, höchstens aber 50 m²	
c) Gebäudehöhe entlang der Grenze max. 4 m.	c) — Gebäudehöhe entlang der Grenze max. 4 m.	

3.2 Abstellplätze	3.2 5.2 Abstellplätze																																	
Art. 38 Fahrzeugabstellplätze	Art. 37 38 Fahrzeugabstellplätze																																	
<p>Es sind mindestens folgende Personenwagen- Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze — pro Wohnung bis 3 Zimmer 1 Abstellplatz, — Pro Wohnung mit über 3 Zimmer 2 Abstellplätze zusätzlich pro 4 Wohnungen 1 Abstellplatz für Besucher — pro 10 Sitzplätze in Restaurants 1 Abstellplatz — pro 40 m2 Ladenfläche 1 Abstellplatz — pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben 1 Abstellplatz — Spezialnutzungen gemäss VSS-Normen. 	<p>¹ Es sind mindestens folgende Personenwagen- Abstellplätze zu erstellen:</p> <table border="1" data-bbox="920 427 1677 1225"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Wohnnutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pro Wohnung bis 3 Zimmer</td> <td>1 Abstellplatz für Bewohner</td> </tr> <tr> <td>Pro Wohnung über 3 Zimmer</td> <td>2 Abstellplätze für Bewohner</td> </tr> <tr> <td>zusätzlich für Besucher</td> <td>10 % der Abstellplätze für Bewohner, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Pro Einfamilienhaus</td> <td>2 Abstellplätze für Bewohner 1 Abstellplatz für Besucher</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gastbetriebe: Restaurants, Café</td> </tr> <tr> <td>Pro 40 Sitzplätze</td> <td>1 Abstellplatz für Beschäftigte*</td> </tr> <tr> <td>Pro 10 Sitzplätze</td> <td>1 Abstellplatz für Kundschaft</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Verkaufsgeschäfte</td> </tr> <tr> <td>Pro 2 Beschäftigte</td> <td>1 Abstellplatz für Beschäftigte</td> </tr> <tr> <td>Pro 30 m² mBGF</td> <td>1 Abstellplatz für Kundschaft</td> </tr> <tr> <td>Pro 70 m²* Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)</td> <td>1 Abstellplatz für Kundschaft</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gewerbe und Industrie</td> </tr> <tr> <td>pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben</td> <td>1 Abstellplatz für Beschäftigte</td> </tr> <tr> <td>Pro 100 m² * mBGF (publikumsorientierte DL-Betriebe)</td> <td>1 Abstellplatz für Kundschaft</td> </tr> <tr> <td>Pro 300 m² * mBGF (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe)</td> <td>1 Abstellplatz für Kundschaft</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> — pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze — pro Wohnung bis 3 Zimmer 1 Abstellplatz, — Pro Wohnung mit über 3 Zimmer 2 Abstellplätze zusätzlich pro 4 Wohnungen 1 Abstellplatz für Besucher — pro 10 Sitzplätze in Restaurants 1 Abstellplatz — pro 40 m2 Ladenfläche 1 Abstellplatz 	Wohnnutzung		Pro Wohnung bis 3 Zimmer	1 Abstellplatz für Bewohner	Pro Wohnung über 3 Zimmer	2 Abstellplätze für Bewohner	zusätzlich für Besucher	10 % der Abstellplätze für Bewohner, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen	Pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze für Bewohner 1 Abstellplatz für Besucher	Gastbetriebe: Restaurants, Café		Pro 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz für Beschäftigte*	Pro 10 Sitzplätze	1 Abstellplatz für Kundschaft	Verkaufsgeschäfte		Pro 2 Beschäftigte	1 Abstellplatz für Beschäftigte	Pro 30 m ² mBGF	1 Abstellplatz für Kundschaft	Pro 70 m ² * Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)	1 Abstellplatz für Kundschaft	Gewerbe und Industrie		pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben	1 Abstellplatz für Beschäftigte	Pro 100 m ² * mBGF (publikumsorientierte DL-Betriebe)	1 Abstellplatz für Kundschaft	Pro 300 m ² * mBGF (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe)	1 Abstellplatz für Kundschaft	<p><i>Darstellungsänderung</i></p> <p><i>Ergänzung Nutzungsart: neben Restaurants auch Cafés</i></p> <p><i>Ergänzung Nutzungsart und Unterscheidung Beschäftigte und Kundschaft: Verkaufsgeschäfte für Nicht-Lebensmittelläden –Hinweis: für Lebensmittelläden gelten andere Anforderungen</i></p> <p><i>* gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Stand: 15.06.2018 ergänzt und nach Bewohner / Beschäftigte sowie Besucher / Kundschaft getrennt.</i></p>
Wohnnutzung																																		
Pro Wohnung bis 3 Zimmer	1 Abstellplatz für Bewohner																																	
Pro Wohnung über 3 Zimmer	2 Abstellplätze für Bewohner																																	
zusätzlich für Besucher	10 % der Abstellplätze für Bewohner, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen																																	
Pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze für Bewohner 1 Abstellplatz für Besucher																																	
Gastbetriebe: Restaurants, Café																																		
Pro 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz für Beschäftigte*																																	
Pro 10 Sitzplätze	1 Abstellplatz für Kundschaft																																	
Verkaufsgeschäfte																																		
Pro 2 Beschäftigte	1 Abstellplatz für Beschäftigte																																	
Pro 30 m ² mBGF	1 Abstellplatz für Kundschaft																																	
Pro 70 m ² * Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)	1 Abstellplatz für Kundschaft																																	
Gewerbe und Industrie																																		
pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben	1 Abstellplatz für Beschäftigte																																	
Pro 100 m ² * mBGF (publikumsorientierte DL-Betriebe)	1 Abstellplatz für Kundschaft																																	
Pro 300 m ² * mBGF (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe)	1 Abstellplatz für Kundschaft																																	

	<p>— pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben 1 Abstellplatz</p> <p>– Spezialnutzungen gemäss VSS-Normen.</p>	
	<p>² Bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen wird der Pflichtbedarf der Bauten und Anlagen fallweise aufgrund der jeweils gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion.</p>	<p>Ergänzung Bestimmung zu Abstellplätzen bei anderen resp. Spezialnutzungen</p>
<p>Die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.</p>	<p>³ Die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.</p>	
<p>Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.</p>	<p>⁴ Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.</p>	
<p>Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind - wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.</p>	<p>⁵ Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind - wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.</p>	
<p>Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Auto- Abstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.</p>	<p>⁶ Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Auto- Abstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.</p>	
<p>Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Die Parkplätze dürfen nicht auf die Strasse entwässert werden.</p>	<p>⁷ Fahrzeugabstellplätze-Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit grundsätzlich so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (z.B. mittels wasserdurchlässigen Belags: z.B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen versickert werden kann. Die Parkplätze Abstellplätze dürfen nicht auf die Strasse entwässert werden.</p>	<p>Präzisierung und Schärfung der Abstellplatzbestimmung "nach Möglichkeit" ist gelöscht</p>
<p>Art. 39 Fahrräder und Kinderwagen</p>	<p>Art. 38 39 Abstellflächen Fahrräder und Kinderwagen</p>	<p>Präzisierung</p>
<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und überdeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen: pro Wohneinheit mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz.</p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und überdeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen: pro Wohneinheit mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz.</p>	<p>Aufhebung</p>
	<p>^{1 (neu)} Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche und überdeckte Abstellflächen für Fahrräder und Spezialfahrräder bereitzustellen. Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der jeweils gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion.</p>	<p>Neu: Anpassung gemäss aktueller Gesetzesvorgaben und gemäss VP-Bericht vom 22.03.2023</p>
	<p>^{2 (neu)} Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen zu erstellen.</p>	<p>Neu: Präzisierung und Trennung der Abstellplätze von Velo- und Kinderwagen / Mobilitätshilfen</p>

<p>3.3 Diverses</p>	<p>3.3 5.3 Diverses</p>	
<p>Art. 40 Besondere Gebäude</p>	<p>Art. 39 40-Besondere-Gebäude Klein- und Anbauten</p>	<p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit</p>
<p>Besondere Gebäude bis 30 m² überbaute Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.</p>	<p>¹ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten richten sich nach den Anforderungen gemäss § 2a ABV. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen max. eine Fläche von 50 m² aufweisen. bis 30 m² überbaute Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.</p>	<p>Präzisierung / Aktualisierung</p>
	<p>² Die summierte Fläche aller Klein- und Anbauten ist bis 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar. Bei Grundstücken unter 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind bis max. 50 m² Klein- und Anbauten nicht anrechenbar.</p>	<p>Präzisierung: Durch die neue Regelung soll das maximal zulässige Mass an Klein- und Anbauten in Abhängigkeit zur anrechenbaren Grundstücksfläche geregelt werden.</p>
	<p>³ In der Kernzone K I und K II sind für besondere Gebäude Klein- und Anbauten, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als 35° gestattet. Flachdächer sind nicht zulässig.</p>	<p>Übernahme und Präzisierung des ehem. Art. 9 Abs. 4 BZO</p>
	<p>⁴ In der Wohnzone können Flachdächer gestattet werden.</p>	<p>Übernahme Inhalt des ehem. Art. 24 BZO</p>
	<p>⁵ In der Zone für öffentliche Bauten sind Flachdächer auf Klein- und Anbauten nicht zulässig.</p>	<p>Übernahme Inhalt des ehem. Art. 30 BZO</p>
	<p>⁶ In der Kernzone K I sind die Dächer von Klein- und Anbauten mit Tonziegeln einzudecken. In der Kernzone K II sind alternative Bedachungsmaterialien zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einordnen.</p>	<p>Übernahme Inhalt des ehem. Art. 11 BZO Neu: Lockerung der Bedachungsmaterialien für Klein- und Anbauten in der Kernzone K II</p>
	<p>⁷ In der Wohnzone und der Zone für öffentliche Bauten können nebst Tonziegeln auch andere alternative Bedachungsmaterialien verwendet werden.</p>	
<p>Art. 41 Terraingestaltung</p>	<p>Art. 40 41 Terraingestaltung</p>	
<p>Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Bauten in Hanglage, Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.</p>	<p>Das gewachsene <u>massgebende</u> Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Bauten in Hanglage, Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.</p>	<p>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit</p>

<p>Art. 42 Freilegung von Untergeschossen</p>	<p>Art. 42 Freilegung von Untergeschossen</p>	
<p>Anrechenbare Untergeschosse dürfen talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/4 ihrer jeweiligen Länge, sofern die Fassaden in der Falllinie des Geländes liegen, ansonst bis zu 1/3 freigelegt werden. Freigelegte Untergeschosse sind als Sockelgeschosse zu gestalten.</p>	<p>1 Anrechenbare Untergeschosse dürfen talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/4 ihrer jeweiligen Länge, sofern die Fassaden in der Falllinie des Geländes liegen, ansonst bis zu 1/3 freigelegt werden. Freigelegte Untergeschosse Fassaden sind als Sockelgeschosse zu gestalten.</p>	<p><i>Aufhebung: Art. nicht IVHB-konform und kaum in der Praxis angewendet</i></p>
	<p>Art. 41 Energiegewinnungsanlagen</p>	
	<p>Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.</p>	<p><i>Neu: Artikel für alle Zonen, Zusammenfassung der ehem. Art. 14, 26 und 31 BZO</i></p>
<p>Art. 43 Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze</p>	<p>Art. 42 43 Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze</p>	
<p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH- Siedlungen sind Kinderspielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze vorzusehen. Sie sind an besonnener Lage anzulegen.</p>	<p>¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH- Siedlungen sind KindersSpielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze im Freien an geeigneter Lage vorzusehen. Sie sind abseits vom Verkehr, und an besonnener Lage anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p>	<p><i>Präzisierung: Ergänzung zwecks erhöhtem Sicherheitsaspekt sowie erhöhte Qualitätsanforderungen zu Gunsten der Siedlungsökologie / Ortsklima</i></p>
<p>Die Grundfläche hat mindestens 5.0 m² pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.</p>	<p>² Die Grundfläche hat mindestens 5 m² pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.</p>	
	<p>Art. 43 Baumschutz</p>	<p><i>Neu: Artikel zum Baumschutz um den bestehenden Baumbestand in der Gemeinde zu sichern.</i></p>
	<p>¹ Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.</p>	
	<p>² Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.</p>	
	<p>³ Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume vorzusehen.</p>	
<p>Art. 44 Kehrichtbeseitigung / Kompostierung</p>	<p>Art. 44 Kehrichtbeseitigung / Kompostierung</p>	
<p>In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.</p>	<p>¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Kehrichtentsorgung zu schaffen. In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen und zu sichern.</p>	<p><i>Ergänzung bzgl. Neubauten und wesentliche Umbauten</i> <i>Umstellung des Artikels</i></p>

	² In Mehrfamilienhäusern ist sind für die Bereitstellung des Kehrriechts-Container pro 6 Wohnungen 1 Kehrriechtcontainer anzuschaffen, nämlich. und zu sichern.	Formulierung und Präzisierung
Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und von Kompostierplätzen.	Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und von Kompostierplätzen.	Aufhebung, da überholt
4. Schlussbestimmungen	4 6. Schlussbestimmungen	
Art. 45 Inkrafttreten	Art. 45 Inkrafttreten	
Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. ¹ Die im Rahmen der Gesamtrevision von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 2024 beschlossenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.	Präzisierung
Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen. Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 30. September 1994 aufgehoben. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 04. Dezember 2009.	² Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen. Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 30. September 1994 4. Dezember 1994 aufgehoben. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Juni 2024	Aktualisierung
Namens der Gemeindeversammlung	Namens der Gemeindeversammlung Dorf	Präzisierung
Der Präsident Die Schreiberin	Patric Eisele Der Präsident Ursula Müller Die Schreiberin	Namensergänzung
Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/133/2010 am 20. Dezember 2010 genehmigt.	Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/133/2010 am 20. Dezember 2010 genehmigt. Von der Baudirektion am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: xx. Monat 20xx	Präzisierung



**Gemeinde
Dorf**

Fassung für die Genehmigung

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001 / Ber, Hem



Gossweiler

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



member of
suisse.ing

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Dorf
Gossweiler Ingenieure AG
1.5

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.1	24.11.2022	Hem/Ber	Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.2	08.06.2023	Ber	Überarbeitung gem. VP-Bericht vom 22.3.23
1.3	26.02.204	Ber	Überarbeitung gemäss Einwendungsbericht
1.4	24.04.2024	Ber	Verzicht MAG - gem. GR-Beschluss vom 8.4.24
1.5	18.06.2024	Ber	Änderungen / Ergänzungen gem. GV vom 7.6.24

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	6
1.3	Planungsablauf	6
1.4	Mitwirkung und Anhörung	7
1.5	Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich	8
2	Grundlagen	11
2.1	Bund	11
2.1.1	Sachpläne	11
2.1.2	Bundesinventare	11
2.2	Kanton	12
2.2.1	Kantonaler Richtplan	12
2.2.2	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung	14
2.2.3	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	15
2.3	Regional	16
2.3.1	Regionaler Richtplan	16
2.4	Kommunal	19
2.4.1	Kommunaler Richtplan, Verkehrsplan	19
2.4.2	Bau- und Zonenordnung	19
3	Entwicklung Gemeinde Dorf	20
3.1	Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung	20
3.2	Siedlungsentwicklung	23
4	Erläuterungen zur IVHB	29
5	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	31
5.1	Unterschied kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich	31
5.2	Mehrwert	32
5.3	Verwendung der Erträge	33
6	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	34
6.1	Anpassungen aufgrund IVHB	34
6.1.1	Massgebendes Terrain	34
6.1.2	Klein- und Anbauten	34
6.1.3	Fassadenhöhe	35
6.1.4	Gesamthöhe	36
6.2	Anpassungen aufgrund MAG	38
6.2.1	Freifläche	38
6.2.2	Fazit Flächenspiegel	40
6.2.3	Regelung in der Bauordnung	41
6.3	Weitere Anpassungen	42
6.3.1	Kernzonen	42

6.3.2	Wohnzonen	47
6.3.3	Zone für öffentliche Bauten	48
6.3.4	Zonenübergreifende Vorschriften	48
7	Anpassung des Zonenplans	51
7.1	Arrondierung	52
7.2	Anpassung Zonenplan an KOBI	54
8	Anpassung des Kernzonenplans	56
9	Auswirkungen und Fazit der Revision	60

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Dorf ist eine der kleinsten Gemeinden des Kantons Zürich und liegt an der Strasse von Henggart nach Flaach-Rüdlingen-Rafz im Flaachtal. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurde 2009 durchgeführt und 2013 teilrevidiert. Der Ortsbildschutz resp. Kernzonenplanung stammt aus dem Jahr 1983 und wurde 1994 ergänzt. Die Gemeinde Dorf sieht eine technische Revision ihrer Ortsplanung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen sowie die Fehlwirkungen der Praxisanwendungen aufzuheben.

IVHB
Siehe Erläuterungen in Kap. 4

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit. Die Justierung des PBGs sieht jedoch eine Fristerstreckung um weitere 3 Jahre vor, wonach die Gemeinden für die IVHB-Umsetzung bis zum 28. Februar 2028 Zeit hätten.

Kommunaler Mehrwertausgleich
Siehe Erläuterungen in Kap. 5

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Überprüfung Kernzone und
Abstimmung KOB
Siehe Erläuterungen in Kap. 2.2.2

Ein Grossteil des Gemeindegebiets liegt in der Kernzone. Beim Dorfkern der Gemeinde Dorf handelt es sich sogar um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Ortsbild weist topographische, räumliche und architektonische Qualitäten auf, die schützenswert sind. Die Gemeinde Dorf kommt dem gesetzlichen Auftrag des kantonalen Richtplans nach und trägt im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch die Kernzonen und detailierte Kernzonenpläne. Der rechtskräftige Kernzonenplan samt Bestimmungen wurde überprüft und mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) abgestimmt. Das KOB beschreibt mit einem Inventarplan und Ortsbildbeschreibung die wichtigen Elemente der Bebauungsstruktur sowie die Aussen- und Freiraumstruktur, formuliert Schutzziele und ist behördenverbindlich. Das KOB wurde 2001-2006 festgesetzt und wird seit 2017 aktualisiert.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung vom 18. Juni 2024
- ◆ Bau- und Zonenordnung vom 18. Juni 2024
- ◆ Zonenplan vom 18. Juni 2024
- ◆ Zonenplanänderungen vom 18. Juni 2024
 - ◆ Kat. Nrn. 1757, 1853, 1855
 - ◆ Kat. Nrn. 1315, 1507, 1509, 1736, 1737
 - ◆ Kat. Nr. 1810
 - ◆ Kat. Nrn. 1046, 1180, 1348, 1350, 1351, 1352, 1397, 1399, 1454
- ◆ Kernzonenplan vom 18. Juni 2024
- ◆ Bericht zu den Einwendungen vom 18. Juni 2024

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend) vom 18. Juni 2024

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- | |
|--|
| ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV) |
| ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE) |
| ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung (Vorprüfbericht) |
| ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage |
| ◆ Öffentliche Auflage während 60 Tagen gemäss § 7 PBG |
| ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen mit Bericht |
| ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung |
| ◆ Gemeindeversammlung |
| ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich |
| ◆ Publikation und Rekurs Möglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG) |

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

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

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

1.4 Mitwirkung und Anhörung

Stellungnahme ARE

Mit dem Schreiben vom 8. Dezember 2022 wurde die technische Revision der Bau- und Zonenordnung beim Kanton Zürich zur 1. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfbericht - datiert auf den 22. März 2023 - beinhaltet die Stellungnahme der kantonalen Ämter zur Revision. Gemäss dem Vorprüfbericht kann der Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Folgende Auflagen und Empfehlungen gemäss dem Vorprüfbericht, welche die BZO-Revision betreffen, wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Diese sind (ohne redaktionelle Anpassungen sowie Streichungen):

- ◆ Die Darstellung des Zonenplans wurde gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) überarbeitet
- ◆ Die massgebenden Artikel sind im Festlegungsinhalte im Kernzonenplan wurden aufgeführt.
- ◆ Bereinigung der unterschiedlichen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im Zonen- und Kernzonenplan sowie in der BZO
- ◆ Der wichtige Freiraum zwischen dem Pfarrhaus und dem Gebäude der Kirchstrasse 4 wurde bis zur Parzellengrenze um 220 m² erweitert.
- ◆ Art. 2 Abs. 2 BZO - Massgebliche Pläne: wird gestrichen, um Missverständnisse vorzubeugen.
- ◆ Neubauten werden ausschliesslich im Art. 10 BZO geregelt. Deshalb wurde der Art. 7 BZO – Um- und Ersatzbauten entsprechend betitelt.
- ◆ Art. 7 Abs. 3 und Art. 11 Abs. 3 BZO: Kleinere und untergeordnete Abweichungen können nun bewilligt werden, wenn u.a. diese als Ergebnisse einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten sind.
- ◆ Art. 9 BZO – Besonders gute Projekte: Die Verkehrssicherheit muss u.a. beachtet werden und wird neu in dem Artikel aufgenommen.
- ◆ Art. 10 BZO – Grundmasse Kernzonen: Neu wurde mit dem Art.10 Abs. 3 BZO eingefügt, dass sich die Gebäudelängen und -breiten auf das ortsübliche Mass zu beschränken haben. Damit soll keine maximale Gebäudelängenangaben gemacht werden, um Widersprüche zwischen Art. 10 und Art. 11 BZO zu vermeiden.
- ◆ Art. 21 BZO (neu Art. 20) -Umgebungsgestaltung: Ergänzung hinsichtlich der schonenden Einpassung der Garagenzufahrten / Abstellplätze.
- ◆ Art. 22 BZO (neu Art. 21) - Ausgeprägte Platz und Strassenräume: Ergänzung der Gestaltungsanforderungen im Erläuterungsbericht.
- ◆ Art. 26 Abs. 2 BZO (neu Art. 25 Abs. 2) – Abbruch und Renovation: Konkretisierung des Artikels

- ◆ Art. 27 Abs. 2 (neu 26 Abs. 1) – Grundmasse Wohnzonen: Die Grenzabstände wurden im Sinne der Innenverdichtung sowie der Verträglichkeit erhöht
- ◆ Art. 40 Abs. 1 - Fahrzeugabstellplätze – Verweis auf "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen"(Stand: 15.06.2018), Unterscheidung nach Bewohnern/Beschäftigten und Besuchern/Kunden
- ◆ Art. 41 BZO (neu Art. 39) - Abstellflächen Fahrräder und Kinderwagen: Ergänzungen des Artikels sowie Verweis auf "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen"(Stand: 15.06.2018)
- ◆ Art. 42 BZO (neu Art. 40) - Klein- und Anbauten: IVHB-Begriffsanpassung, Flachdächer sowie alternative Bedachungsmaterialien nur in den Wohnzonen

In dem vorliegenden Planungsbericht wird im Kap. 2 das Inventar der Landschaftsschutzobjekten in Bezug auf die Gemeinde Dorf thematisiert.

Die Arrondierungen wurden hinsichtlich den Katasternummern überprüft und korrigiert.

Information der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde als Auftakt der öffentlichen Auflage über die Revisionsvorlage im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 6. September 2023 informiert.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage der technischen Revision der wurde während 60 Tagen vom 11. September 2023 bis 10. November 2023 öffentlich aufgelegt.

Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Die Region "Zürcher Planungsgruppe Weinland" hat mit Schreiben vom 6. November 2023 zur Revision Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 3 Einwendungen mit insgesamt 12 Anträgen zur technischen Revision der BZO eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

1.5 Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich

Chronologie der Ereignisse

Der Kanton Zürich sieht gemäss dem am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vor, dass Gemeinden auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichten können.

Basierend auf dem Bundesgerichtsurteil "Meikirch" vom 5. April 2022, welches festhielt, dass ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe basierend auf dem damaligen RPG bundesrechtswidrig sei, wurde die Baudirektion dazu angehalten, ihre Genehmigungspraxis zu ändern. Mittels Kreisschreib der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022 wurden die Gemeinden des Kantons Zürich darauf hingewiesen, dass ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe bis auf weiteres nicht genehmigungsfähig sei. Die Baudirektion machte zudem darauf aufmerksam, dass ein angemessener Abgabesatz festzusetzen sei. Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten sei aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung daher voraussichtlich nicht bundesrechtskonform.

Der Mehrwertausgleich ist bis zum 1. März 2025 in der BZO zu regeln. Auch der Gemeinderat Dorf wollte in der neuen Bau- und Zonenordnung festhalten,

dass bei Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Aufgrund der dazumal geltenden Rechtsprechung war der Gemeinderat jedoch dazu angehalten, **eine minimale Mehrwertabgabe von 20 % aufzunehmen**. Die vom 11. September 2023 bis 10. November 2023 öffentlich aufgelegenen Unterlagen wiesen hinsichtlich des kommunalen Mehrwertausgleichs im Art. 3 BZO daher die folgenden Festlegungen auf:

- ◆ Die Freifläche wurde auf 2000 m² angesetzt.
- ◆ Der Abgabesatz wurde auf 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts angesetzt.

Im Rahmen der zweiten Teilrevision des RPG wurde auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen seien. Die Referendumsfrist für die Teilrevision des RPG lief am 15. Februar 2024 unbeantwortet ab. Daraufhin informierte die Baudirektion am 11. März 2024 über eine erneute Änderung der Genehmigungspraxis und wies darauf hin, dass **Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich nun wieder zur Genehmigung eingereicht werden dürfen**.

Änderung der Vorlage

Wie bereits in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen und im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 6. September 2023 erläutert, verfolgt die Gemeinde Dorf die Strategie, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen daher auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum gemäss damaliger Praxis und Rechtsprechung. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen und Genehmigungspraxis der Baudirektion des Kantons Zürich entschied sich die Gemeinde Dorf dazu, **den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Nachgang zur öffentlichen Auflage in die Unterlagen der vorliegenden technischen Revision der BZO aufzunehmen**. Die Kapitel 5, 6.2 und 9 dieses Berichts wurden entsprechend überarbeitet. Die Bevölkerung der Gemeinde Dorf wurde mittels Information auf der Gemeindeforumseite (ab 11. April 2024) und einem Aushang in der Gemeindeverwaltung über die vorgenommene Änderung informiert.

Die Auswirkungen eines Verzichts auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind unter Kapitel 9 dieses Berichts ausgewiesen.

Änderung gemäss Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024

Im Vergleich zur "Fassung für die öffentliche Auflage" (datiert 8. Juni 2023) wurde aufgrund der Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege gemäss dem Vorprüfbericht vom 22. März 2023 der wichtige Freiraum zwischen dem Pfarrhaus Kirchstrasse 6 und dem Haus Kirchstrasse 4 bis zur Parzellengrenze um rund 220 m² erweitert worden war. Auf die Erweiterung der wichtigen Freifläche wurde jedoch nachträglich verzichtet. Die betroffene Parzelle Kat.-Nr. 456 befindet sich in der Kernzone KI sowie im Perimeter "Ortskern mit speziellen Merkmalen". Bei eingehenden Baugesuchen ist der Kanton zu involvieren, weitere kommunale Regelungen sind demnach nicht nötig.

Zum Art. 21 neuBZO – wichtige Freiflächen wurde ein Abänderungsantrag gestellt: Das Wort "Abstellplätze" soll in "Autoabstellplätze" geändert werden. Die 25 Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung stimmten bei der Änderung

mit 18 befürwortenden Stimmen, einer Nein-Stimme sowie 6 Enthaltungen zu.
Es gab keine weiteren Anträge.

Gesamtheitlich wurde die technische Revision der Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde grossmehrheitlich (23 Ja / 1 Nein / 1 Enthaltung) zugestimmt.

Die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans der Politischen Gemeinde Dorf wurde grossmehrheitlich (21 Ja / 1 Nein / 3 Enthaltungen) zugestimmt.

2 Grundlagen








2.1 Bund

2.1.1 Sachpläne

Die Sachpläne des Bundes erhalten keine Aussage, welche das Gemeindegebiet von Dorf betrifft.

2.1.2 Bundesinventare

Das Gemeindegebiet von Dorf ist von den folgenden Bundesinventaren betroffen:

- | | |
|--|---|
| Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung | Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung |
|  Historischer Verlauf mit viel Substanz | |
|  Historischer Verlauf mit Substanz | |
|  Historischer Verlauf | |
| Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung | |
|  Historischer Verlauf mit viel Substanz | |
|  Historischer Verlauf mit Substanz | |
|  Historischer Verlauf | |
|  Sakralbau | Naturwerksteine an Bauwerken (Ref. Kirche) |

Quelle :
www.map.geo.admin.ch

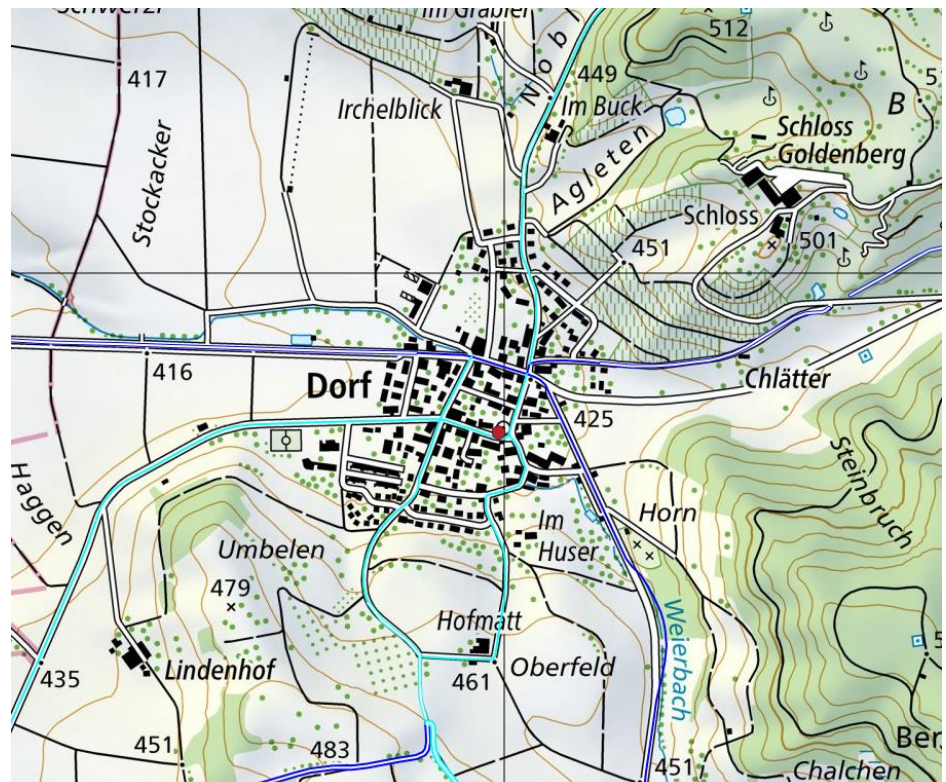


Abbildung 1 Bundesinventare, Gemeindegebiet Dorf

2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Im Raumordnungskonzept zum kantonalen Richtplan Zürich mit Stand vom 7. Juni 2021 ist das Gemeindegebiet Dorf dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet, in welchem folgende Anforderungen gestellt wurden:

- ◆ Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen;
- ◆ Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen;
- ◆ Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten;
- ◆ Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten;
- ◆ Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten;
- ◆ Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern.

Quelle: Richtplantext Stand:
22.08.2022

Handlungsräume	
■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

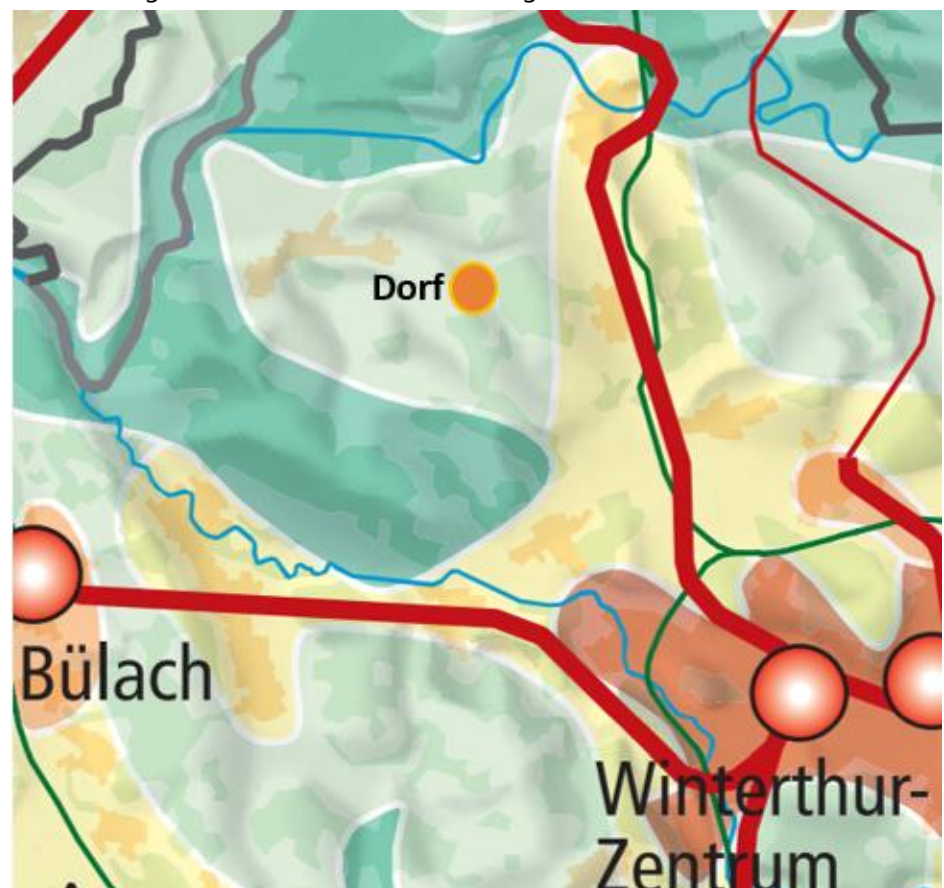




Abbildung 2 Planausschnitt Raumordnungskonzept

Der kantonale Richtplan (Blatt Nord) weist das Gemeindegebiet Dorf wie folgt aus:

-  Siedlungsgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet

Ansonsten ist kein überkommunales Ortsbild oder sonstigen Einträge vorhanden.

Quelle: GIS-ZH

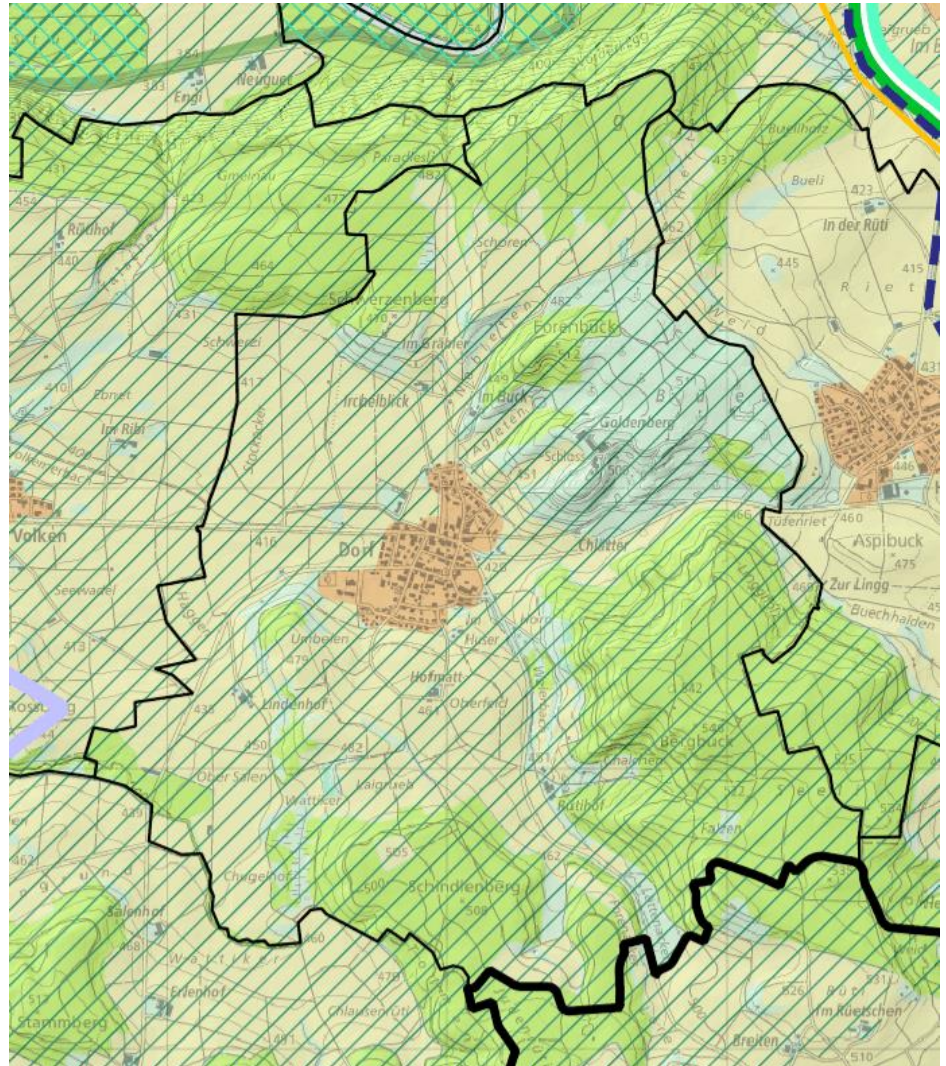


Abbildung 3 Kantonaler Richtplan, Gemeindegebiet Dorf

2.2.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Erläuterungen

Der Ortskern von Dorf ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) als "Ortsbild von regionaler Bedeutung" aufgeführt.

Das KOB definiert die folgenden Schutzziele für das Ortsbild von Dorf:

- ◆ Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.
- ◆ Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind.
- ◆ Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
- ◆ Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.
- ◆ Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.
- ◆ Der Grünbereich zwischen Kirch- und Mitteldorfstrasse ist von Hauptgebäuden freizuhalten und zu sichern. Eine Freilegung der eingedolten Bachläufe im Bereich der Dorfstrasse und eventuell der Flaachtalstrasse ist bei zukünftigen Planungen in Erwägung zu ziehen.

Bezug zur Revision

Mit vorliegender Revision sollen die Inhalte des KOB in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt werden. Insbesondere werden dafür die Kernzonenvorschriften und der Kernzonenplan überprüft und aktualisiert.

Quelle: GIS-ZH, Stand: 2018

Legende:

- Bebauungsstruktur**
- ▬ Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
 - Prägende oder strukturbildende Gebäude
 - ▬ Prägende Firststrichungen
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 - ▲ Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 - ▬ Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
 - ▬ Raumwirksame Mauern
 - ▬ Ortsbildprägende Stadtmauer
 - ▬ Ehemalige Kanäle
 - Markante Bäume / Baumgruppen
 - ▲ Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)

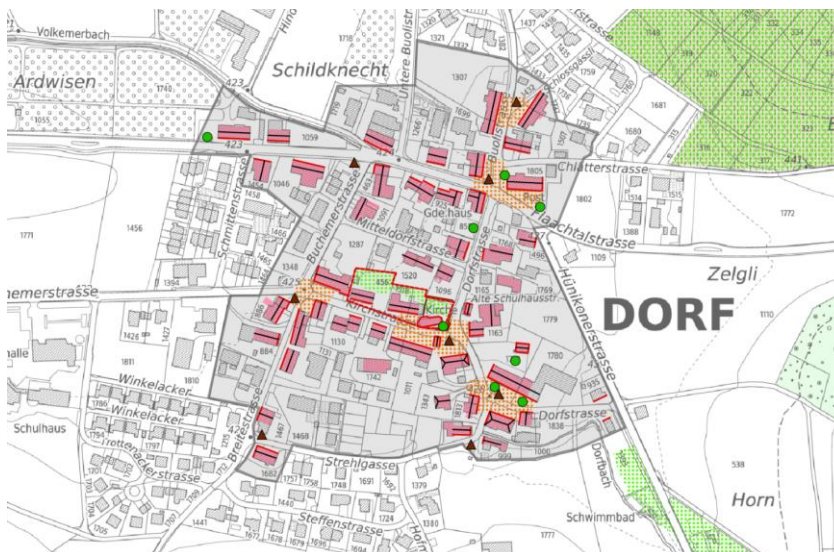


Abbildung 4 KOB, Ortskern Dorf

2.2.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Mit Verfügung AREV-Nr. 1124/21 wurde am 14. Januar 2022 das Kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) festgesetzt. Das Siedlungsgebiet von Dorf wird dabei von den beiden Objekten Nrn. 5505 (Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach) sowie 4012 (Reblandschaft Schloss Goldenberg) umrahmt.

Quelle: GIS-ZH

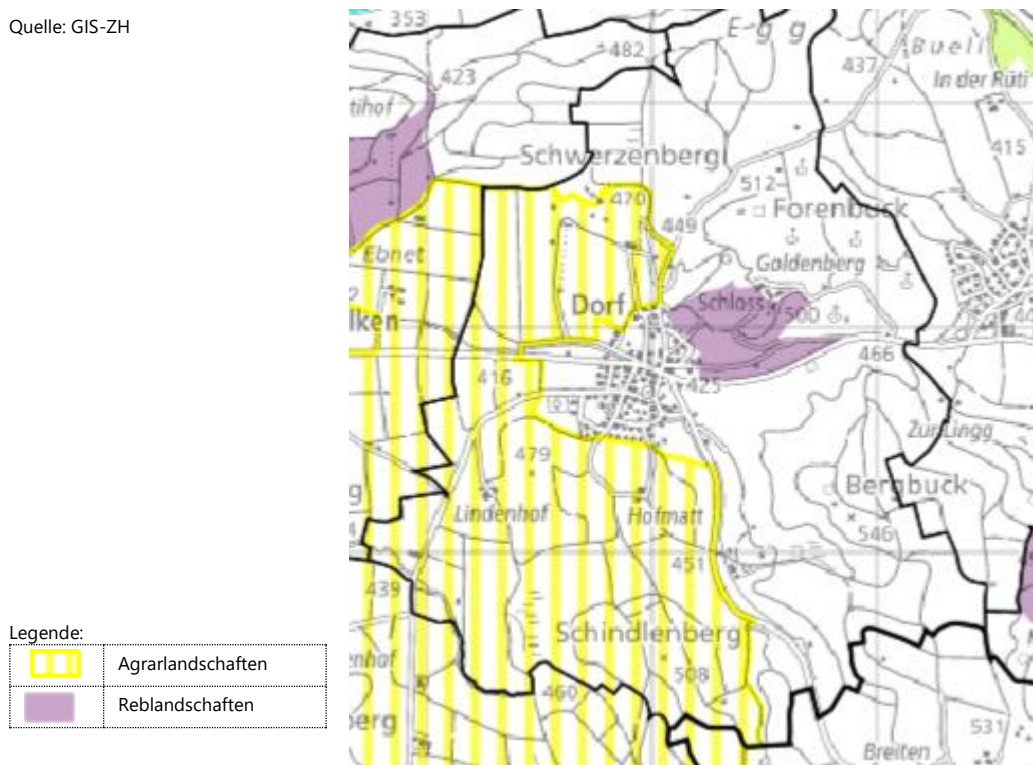


Abbildung 5 Planauszug KILO

Im Objektblatt der Reblandschaft Schloss Goldenberg wird der Siedlungsrand von der Gemeinde Dorf zum Rebberg hin als sehr abrupt bezeichnet und stellt eine Beeinträchtigung dar. Die Gebäude und deren naturferne Aussenraumgestaltung kontrastieren stark mit dem traditionell kulturlandschaftlichen Erscheinungsbild des Goldenbergs.

Im Objektblatt der Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach wird die weitläufige Landschaft und ihr Erscheinungsbild nur an wenigen Orten lokal durch störende Elemente wie beispielsweise kantonale Nebenstrassen oder intensive Obstkulturen beeinträchtigt.

Grundsätzlich sind die allgemeinen und spezifischen Schutzziele beider Objektblätter zu berücksichtigen.

2.3 Regional

2.3.1 Regionaler Richtplan

Zukunftsbild Weinland

Gemäss dem Zukunftsbild Weinland aus dem Jahr 2011, welches dem regionalen Richtplan (rRP) zu Grunde liegt, ist die Gemeinde Dorf der "Siedlung im ländlichen Umfeld" mit dem Erholungsschwerpunkt "Ortskerne als Erlebnisräume" zugeteilt.

Quelle:
RegioROK Weinland, 2011

Legende

Bestehend	
	Siedlungen im ländlichen Umfeld
	Siedlungsbegrenzungslinien
	Kulturlandschaft
	Ökologische Vernetzung
	Ortskerne als Erlebnisräume



Abbildung 6 Planausschnitt Zukunftsbild Weinland

Es sind folgende Siedlungseigenschaften zu erhalten und sicherzustellen:

- ◆ Siedlungsgebiete mit vielfältigem Angebot an Wohnformen
- ◆ lokales Gewerbe
- ◆ lockere bis mittlere Dichte
- ◆ gute Verzahnung mit den Landschaftsräumen
- ◆ Teilweise Aufwertungspotenzial am Siedlungsrand

Die Gemeinde Dorf liegt im Einzugsgebiet des regionalen Richtplans der Region Weinland.

Teil Siedlung und Landschaft

Im Teil Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans ist das Gemeindegebiet von Dorf dem Siedlungsgebiet und dem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte zugewiesen. Der Ortskern wird als schutzwürdiges Ortsbild aufgeführt. Gemäss Richtplankarte ist im nördlichen Rand Siedlungsgebiets Freihaltegebiete geplant. Ansonsten sind keine weiteren Massnahmen geplant, welche die Gemeinde Dorf betreffen.

Quelle:
Regionaler Richtplan Weinland, Teil
Siedlung und Landschaft, Stand 17.
März 2021

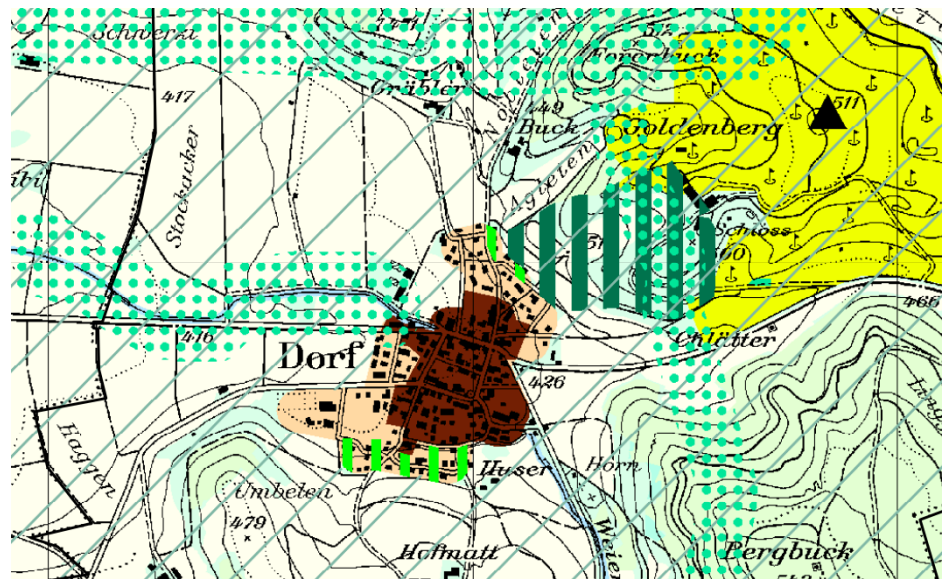


Abbildung 7 Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft

Bauliche Dichte

Ziele

Eine Hauptstrategie zur Erhöhung der Einwohnerkapazität in der Region Weinland ist die Innenentwicklung und Verdichtung. Der nördliche sowie südliche Dorfrand der Gemeinde Dorf (N6 / N7) wird als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte ausgewiesen. Das restliche Gemeindegebiet ist der mittleren baulichen Dichte zugeteilt (nicht gekennzeichnet im rRP). Für Gebiete niedriger baulicher Dichte gelten folgende Ziele:

"Die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte sind sensible Gebiete, wie z.B. im Umfeld von schützenswerten Ortsbildern, an exponierten und einsehbaren Lagen sowie im Nahbereich von Landschafts- oder Naturschutzgebieten, Waldrändern, Aussichtspunkten und Rebbergen. Angestrebt wird für die bezeichneten Gebiete vor allem in Hanglagen eine lockere, durchgrünte Bebauung und eine gute Einordnung in das Landschaftsbild. (Quelle: Richtplantext, S. 30)"

Für Gebiete mittlerer baulicher Dichte gelten folgende Ziele:

"Die mittlere bauliche Dichte entspricht der Dichtestufe zwischen der niedrigen und der hohen baulichen Dichte. Es werden Vorgaben an die Entwicklung der neuen Siedlungsgebiete gemacht, unter anderem die Erreichung einer mittleren Dichte. (Quelle: Richtplantext, St. 31)"

Dichtestufe

Für Wohn- und Mischzonen für Gebiete mit niedriger sowie mittlerer baulicher Dichte gelten folgende Richt- und Zielwerte der Nutzungsdichten:

Quelle: Richtplandtext ZPW, Stand: 17. März 2021 (RRB. Nr. 258 / 2021)

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m ³ /m ²]	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 %	

Abkürzungen

AZ: Ausnutzungsziffer; BMZ: Baumassenziffer; ÜZ: Überbauungsziffer

Teil Verkehr

Der Teil Verkehr des regionalen Richtplans gibt Aufschluss über die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen. Auf dem Gemeindegebiet von Dorf ist auf regionaler Stufe die Erstellung einer neuen Radwegverbindung geplant.

Quelle:
Regionaler Richtplan Weinland, Teil Verkehr, Stand 17. März 2021

Legende

- Bestehend
- Verbindungsstrasse
- Radweg
- Fuss- und Wanderweg
- - - Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
- Geplant
- Radweg

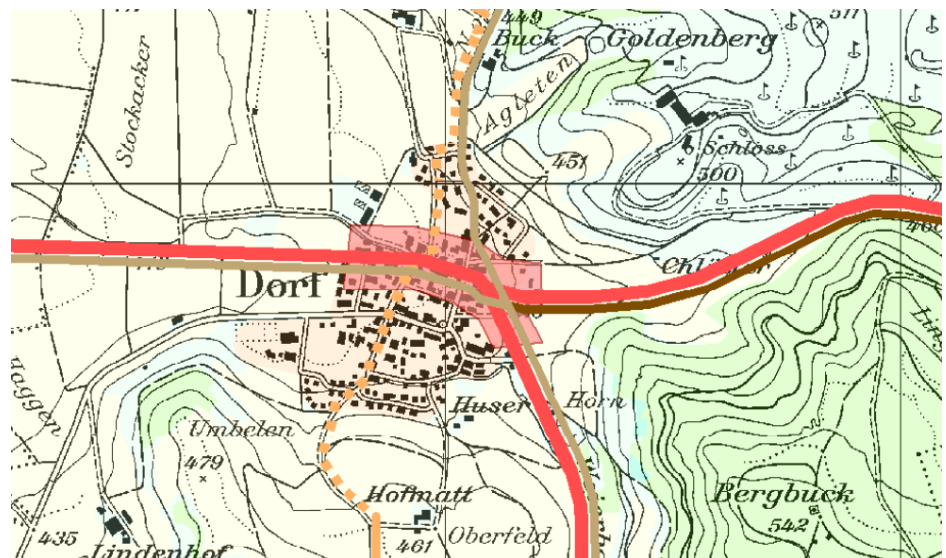


Abbildung 8 Regionaler Richtplan, Verkehr

Teil Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen

Gemäss regionalem Richtplan Teil Versorgung, Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen sind auf dem Gemeindegebiet Dorf keine Massnahmen geplant.

Quelle:
Regionaler Richtplan Weinland, Teil Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen, Stand 17. März 2021

Legende

- Bestehend
- Schmutz- oder Mischabwasser

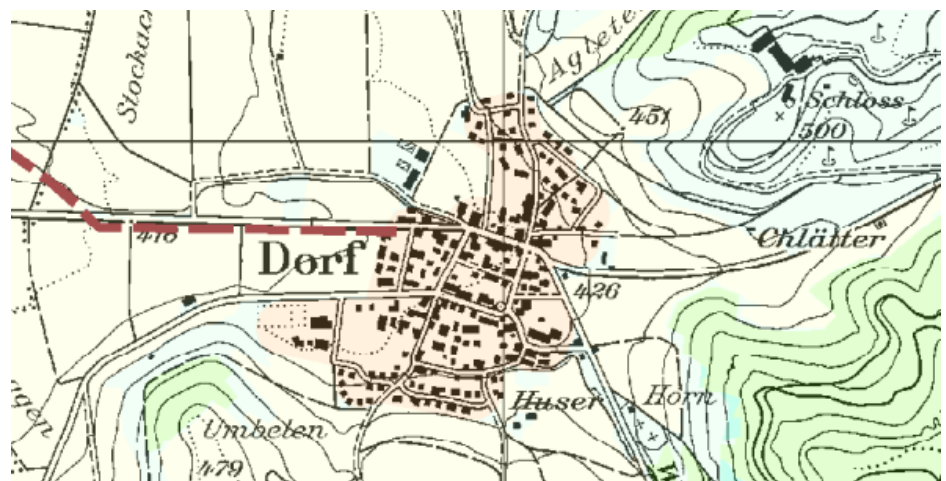


Abbildung 9 Regionaler Richtplan, Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten u. Anlagen

2.4 Kommunal

2.4.1 Kommunalen Richtplan, Verkehrsplan

Stand

Der rechtsgültige kommunale Verkehrsrichtplan der Gemeinde Dorf stammt aus dem Jahr 1983. In der Zwischenzeit haben sich die übergeordneten Grundlagen geändert, weswegen der Richtplan einer Revision unterzogen wird. Die Erläuterungen zur Revision des kommunalen Verkehrsplans sind dem separaten Planungsbericht zu entnehmen. Das revidierte Dossier wurde der kantonalen Vorprüfung vorgelegt. Mit dem Vorprüfbericht vom 16. Juni 2023 kann unter Berücksichtigung der darin erwähnten Auflagen eine Genehmigung der Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans in Aussicht gestellt werden.

2.4.2 Bau- und Zonenordnung

Stand

Die BZO der Gemeinde Dorf und der dazugehörige Zonenplan wurde von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2009 festgesetzt und am 20. Dezember 2010 von der Baudirektion genehmigt. Der Ortsbildschutz- und Kernzonenplan wurde 1983 genehmigt und 1994 mit einer Erweiterung des Kernzonen K I-Perimeters ergänzt.

Im Jahr 2013 wurde die BZO einer Teilrevision unterzogen, welche unter anderem Präzisierungen für Energiegewinnungsanlagen in den Artikeln 14 (betreffend Kernzone K I und K II), 26 (betreffend Wohnzone Wa 20 und Wb 20) und 31 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) beinhaltete. Die Teilrevision wurde am 26. Februar 2013 durch die Baudirektion genehmigt.

Die zweite Teilrevision der BZO wurde am 26. November 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Der Vollzug der Bestimmungen betreffend Energieanlagen erwies sich in der Praxis schwierig umzusetzen und wurden deshalb angepasst. Am 30. März 2022 wurde die Teilrevision durch die Baudirektion genehmigt.

3 Entwicklung Gemeinde Dorf

Die Nutzungsplanung schafft mit der Nutzung bestehender Reserven und einer qualitätsbewussten Innenentwicklung die planerischen Voraussetzungen, damit genügend Wohn- und Arbeitsraum für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung mit all ihren Zielgruppen entstehen kann.

Die Zonierung ist im Rahmen der BZO-Revision so auszugestalten, dass die Siedlungskapazität unter Berücksichtigung der inneren Reserven dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspricht (Art. 15 RPG).

Vorliegend wird die Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die den nächsten 15 Jahre abgeschätzt und mit den bestehenden Bauzonenreserven verglichen.

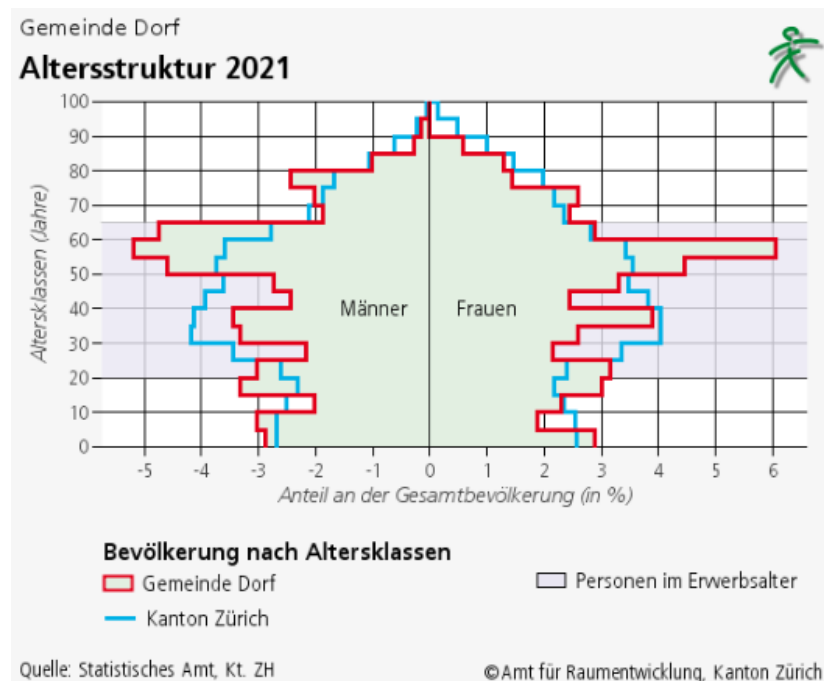
3.1 Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Bestand

In der Gemeinde Dorf sind - gemäss der Bevölkerungsstatistik von 31.12.2021 - derzeit 695 Personen ansässig. Die 40- bis 64- Jährigen stellen mit 38.8 % den grössten Bevölkerungsanteil der Gemeinde Dorf dar und liegt damit auch über dem Durchschnitt des Kantons Zürichs (34.8 %). Auch liegt der Anteil der 15- bis 19-Jährigen mit 6.3 % (Kanton 4.5 %) sowie der Anteil der 65- bis 79-Jährigen mit 12.8 % (Kanton 12.2 %) über den Durchschnitt des Kantons.

Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich, Stand: 2021



Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl der Gemeinde Dorf in den vergangenen 15 Jahren um ca. 4 Einwohner oder ca. 0.6 Prozent pro Jahr.

Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich

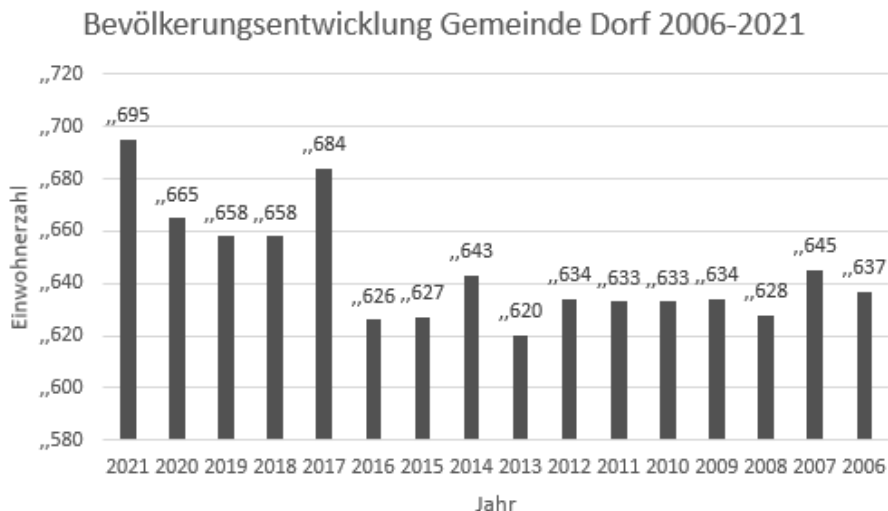


Abbildung 10 Diagramm Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre

Statistisches Wachstum

Nimmt man den durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg der letzten 15 Jahre und prognostiziert diese auf die nächsten 18 Jahre, so sollte die Gemeinde Dorf bis 2040 insgesamt ca. 780 Einwohner aufweisen.

Tatsächliches Wachstum

Gemäss den aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinde liegt die Bevölkerung jedoch schon im 4. Quartal des Jahres 2022 bei über 717 Einwohnern. Die laufenden Bautätigkeiten führen zudem dazu, dass in den nächsten zwei Jahren mindestens 70 neue Einwohner und Einwohnerinnen dazu kommen werden. Das statistische Wachstum wird demnach vor dem Planungshorizont von 15 Jahren überschritten.

Fazit

Abgeleitet vom prozentualen Wachstum und den aktuellen Bevölkerungszahlen mit Stand September 2022 ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Dorf innert der nächsten 15 Jahre über 800 Einwohnerinnen und Einwohner aufweisen wird (entspricht einem Wachstum von ca. 105 Einwohnerinnen und Einwohner).

Gemäss dem kantonalen Richtplan soll das Wachstum zu 80 % in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft stattfinden. Die Gemeinde Dorf ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet und spielt daher, bezogen auf das kantonale Bevölkerungswachstum, eine untergeordnete Rolle.

Bevölkerungskapazität

Für die Berechnung der Bevölkerungskapazität werden folgende Annahmen getroffen.

- ◆ Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Kanton Zürich bei 44.9 m² pro Kopf. Der heutige Median des Flächenverbrauchs pro Kopf in der Gemeinde Dorf liegt bei ca. 76.4 m². Da die Gemeinde Dorf gemäss Raumkonzept des Kantons Zürich dem Handlungsraum " Kulturlandschaft" zugeteilt ist, wird mit einem pro Kopf Verbrauch von 50 m² gerechnet.
- ◆ Für unbebaute und bereits bebaute Grundstücke wird eine mögliche Ausnutzung von 80 % angenommen. Das Verhältnis zwischen Einwohnenden

und Beschäftigten wurde bei bereits bebauten Flächen in Mischzonen beibehalten. Bei unbebauten und bebauten Flächen in Wohnzonen wurde von einer vollständigen Wohnnutzung ausgegangen. Bei unbebauten Flächen in Mischzonen wurde von einem Verhältnis von 80 % Wohnnutzung und 20 % gewerblicher Nutzung ausgegangen.

Basierend auf dieser Berechnungsmethodik verfügt das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Dorf über ein theoretisches Potenzial von ungefähr 228 zusätzlichen Einwohnenden. Dies ergibt eine theoretische mögliche Bevölkerungsanzahl von ca. 894 Einwohnenden in der bestehenden BZO.

Quelle: GIS-ZH, Quartiersanalyse,
eigene Darstellung
Stand der Daten: 2022

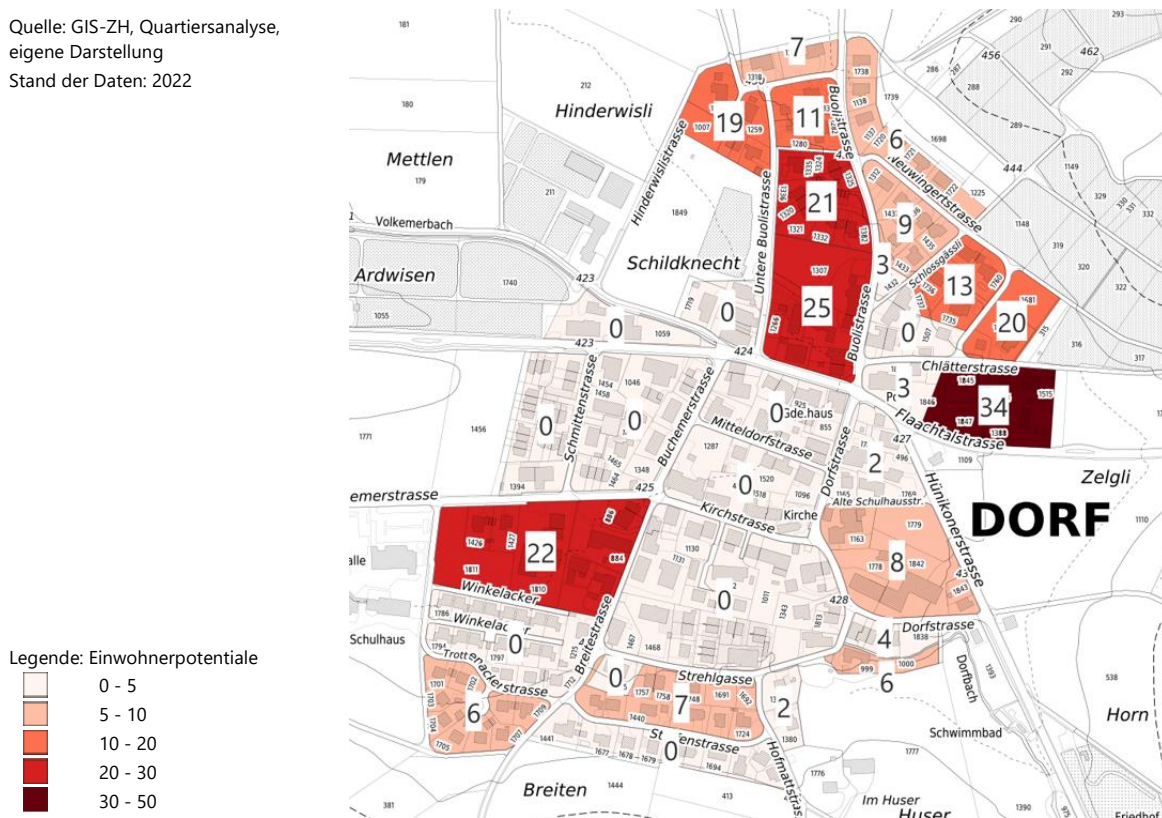


Abbildung 11 Analyseplan über die Einwohnerpotentiale in den bestehenden Bauzonen

Die grössten Potentiale für zusätzliche Einwohnende befinden sich in den Wohnzonen vor allem beim Wohnzonengebiet zwischen der Chlätterstrasse und Flaachtalstrasse mit ca. 34 Einwohnern und beim Gebiet zwischen Untere Buolstrasse und Buolstrasse mit ca. 46 Einwohnern. In der Kernzone beim Gebiet zwischen Buchemerstrasse und Winkelacker hätten theoretisch ca. 22 zusätzliche Einwohner Platz.

Beschäftigungsentwicklung

Bestand

Heute weist die Gemeinde Dorf insgesamt 54 Arbeitsstätten auf (Quelle: Gemeindeportrait des statistischen Amtes Kt. Zürich von 2020). Der Tertiärsektor stellt mit 36 Arbeitsstätten den grössten Anteil dar, gefolgt von dem Primärsektor mit 11 Arbeitsstätten und 7 Betrieben des Sekundärsektors. Von den 54 Arbeitsstätten werden 53 als Mikrobetriebe (Betriebe mit einer Beschäftigung von weniger als 10 Vollzeitäquivalente) ausgewiesen. In diesen Betrieben sind insgesamt 154 Beschäftigte registriert (Quelle:

Gemeindeportrait des statistisches Amtes Kt. Zürich von 2020). Gross- und Mittelbetriebe sind in der Gemeinde Dorf nicht ansässig.

Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich

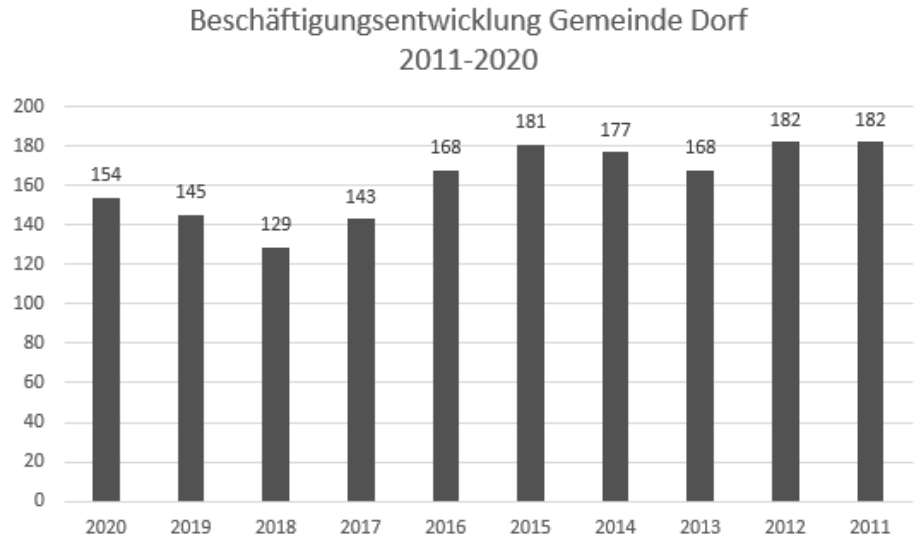


Abbildung 12 Diagramm Beschäftigungsentwicklung der letzten neun Jahre

Im Durchschnitt sind pro Jahr drei Beschäftigte weniger in der Gemeinde Dorf tätig gewesen. In den letzten drei Jahren ist jedoch ein Anstieg der Beschäftigungszahlen in der Gemeinde Dorf zu beobachten.

3.2 Siedlungsentwicklung

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Dorf wird zusammen mit der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung nachfolgend anhand der Faktoren Überbauungsgrad, Nutzungsdichte, Ausbaugrad, Bauzonenreserven sowie Gebäudealter analysiert.

Überbauungsgrad

Die Gemeinde Dorf ist mehrheitlich überbaut und entspricht mit einem Überbauungsgrad (überbaute Bauzone in Prozent der Bauzone) von ca. 90 % dem Durchschnitt des Kantons und der Region Weinland.

Stand: 2022

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif

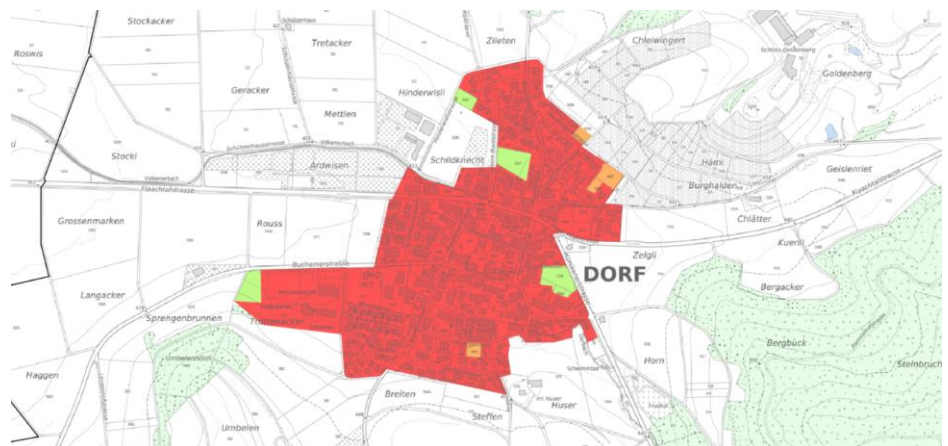


Abbildung 13 Planausschnitt Überbauungs- und Erschliessungsstand

Nutzungsdichte (Quartieranalyse)

Die Quartieranalyse zeigt für die berechneten Quartiere im gesamten Kanton zentrale Merkmale im Kontext der Siedlungsentwicklung auf. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf Wohn- und Mischzonen und es werden mehrheitlich Einwohner- und Gebäudeinformationen dargestellt. Für die Nutzungsdichte werden Einwohner und Beschäftigte addiert und ins Verhältnis zur Fläche des Quartiers gesetzt. Die Zahl der Einwohner wird über das kantonale Einwohnerregister (EWR) bestimmt und beinhaltet alle Personen mit Haupt-, Neben- oder anderem Wohnsitz innerhalb des Quartierperimeters. Die Zahl der Beschäftigten beinhaltet alle Personen, die in den Arbeitsstätten innerhalb des Quartierperimeters gemeldet wurden.

Quelle: maps.zh.ch, Stand: 31.12.2022

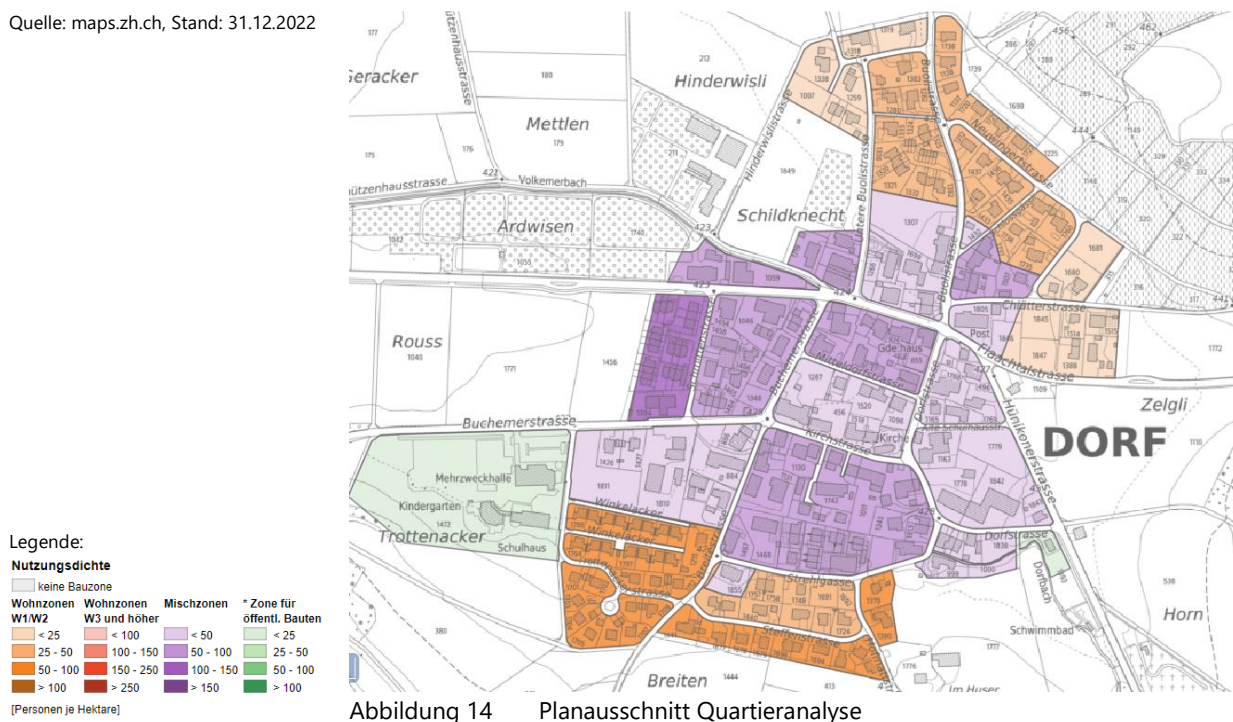


Abbildung 14 Planausschnitt Quartieranalyse

Die Kernzone (Mischzone) der Gemeinde weist die höchste Nutzungsdichte auf.

Zielbild 2030

Gemäss den Dichtevorgaben aus dem Zielbild 2030 des regionalen Richtplans Weinland (vgl. Kap.2.3.1) wird der nördliche sowie südliche Dorfrand der Gemeinde Dorf als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte (<50 Einwohner [E] + Beschäftigte [B] /ha) ausgewiesen. Das restliche Gemeindegebiet ist der mittleren baulichen Dichte zugeteilt (50 - 100 E+ B/ha).

Bezug zu den regionalen Dichtevorgaben

In Gebieten niedriger baulicher Dichte ist gemäss regionalem Richtplan bei einem Vollgeschoss eine Überbauungsziffer von maximal 20 % zu sichern. In Gebieten mittlerer baulicher Dichte ist eine Überbauungsziffer von 15 bis 25 % zu sichern. Die in der BZO der Gemeinde Dorf geltenden Überbauungsziffern für die Wohnzonen entsprechen den regionalen Dichtevorgaben.

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad gibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich möglichen Geschossfläche wieder. Daraus kann abgeleitet werden, welche Teilgebiete respektive Siedlungsstrukturen die heute rechtlich möglichen Rahmenbedingungen (BZO) noch nicht ausschöpfen und wo zur weiteren Entwicklung eine Anpassung der Rahmenbedingungen angezeigt ist – insofern zweckmässig.

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. Zürich, Stand: 2022

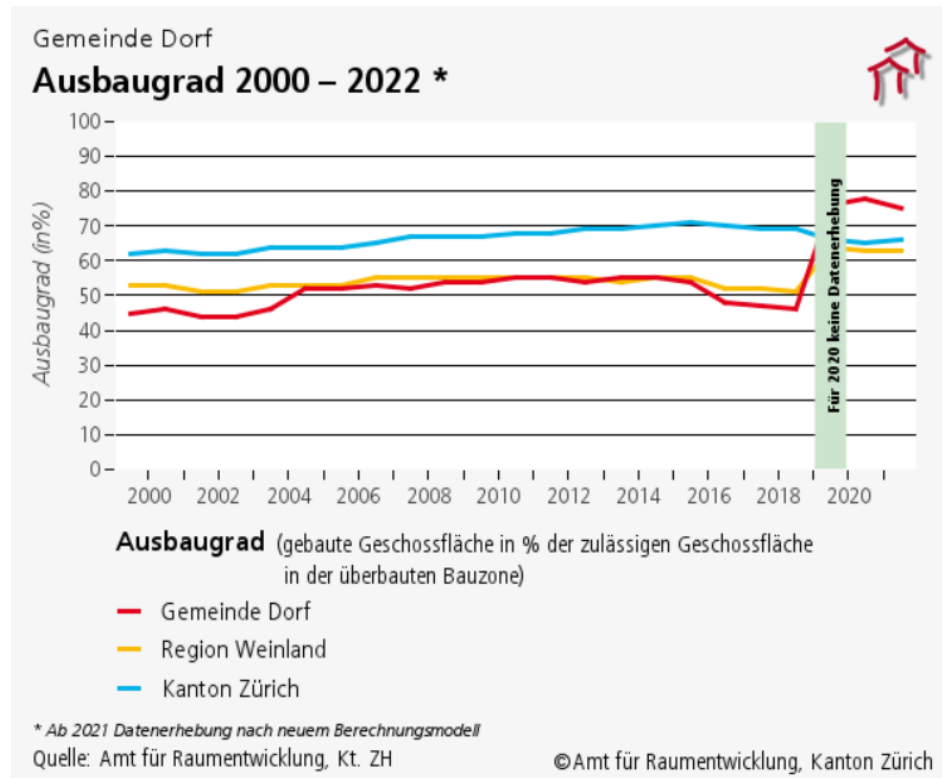


Abbildung 15 Diagramm Ausbaugrad im Vergleich mit der Region und Kanton
Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt. Der Ausbaugrad liegt bei der Gemeinde Dorf mit rund 75.3 % über dem Durchschnitt der Region Weinlands (63.4 %) und des Kantons (66.4 %).

Quelle: Quelle: GIS-ZH, Quartiersanalyse, Stand der Daten: 2022

Legende:

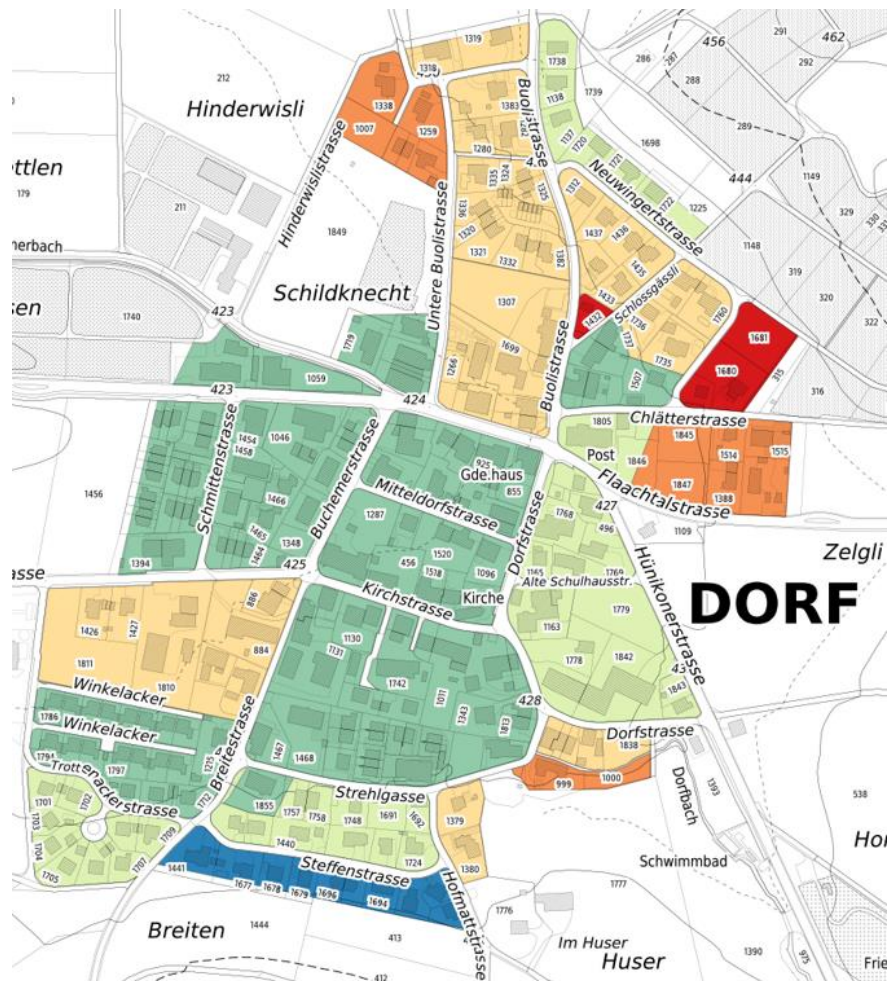
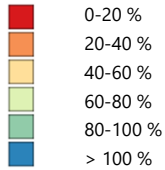


Abbildung 16 Bestand Ausbaugrad gemäss Quartieranalyse

Der Dorfkern (Mischzonen: Kl + K II) der Gemeinde Dorf weist einen Ausbaugrad von 85.7 % auf und ist im KOB aufgeführt. Eine Erhöhung des Ausbaugrades ist, abgesehen von der Entwicklung von Bauzonenreserven, kaum möglich.

In der Wohnzone Wb 20, welche mehrheitlich einen Ausbaugrad zwischen 40 und 60 % aufweisen, besteht Potenzial zur Innenentwicklung im Rahmen der heute geltenden Nutzungsziffern gemäss BZO.

Bauzonenreserven

Die Gemeinde Dorf weist insgesamt eine bebaubare Fläche von 21.2 ha auf. Davon sind bereits 20.1 ha überbaut und 1.1 ha nicht überbaut. Nur 0.3 ha sind aktuell baureif. Der 15-Jahresverbrauch beträgt 1.1 ha, was rund 5.2 % der gesamten Bauzonenfläche entspricht.

Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich, Bauzonenstatistik - Stand: 2022

Bauzonen Gemeinde Dorf	Total in ha	Überbaut in ha	Nicht überbaut in ha
Wohnzonen (W1 & W2)	7.4	7.0	0.4
Mischzonen (Kernzone I & II)	11.6	11.1	0.5
Zone für öffentliche Bauten	2.2	2.0	0.2
Total	21.2	20.1	1.1

Abbildung 17 Auswertung Bauzonen Gemeinde Dorf

Die höchste Nutzungsdichte und die meisten Gebäude der Gemeinde Dorf befinden sich in der Kernzone (Mischzone). Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (32.8 %) und Mischnutzungen (18.1 %) liegt verglichen mit dem Kanton Zürich über dem Durchschnitt.

Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Rund 45.1 % aller Gebäude der Gemeinde stammen vor 1945 und 31.8 % wurden zwischen 1946 bis 1980 gebaut. Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Das schlummernde Sanierungs- und Umstrukturierungspotential ist vorhanden.

Quelle: GIS-ZH, Stand: 31.12.2019

Baujahr Gebäude

- ab 2011
- 2001-2010
- 1991-2000
- 1981-1990
- 1971-1980
- 1961-1970
- 1951-1960
- 1925-1950
- 1901-1925
- 1876-1900
- 1850-1875
- vor 1850
- unbekannt

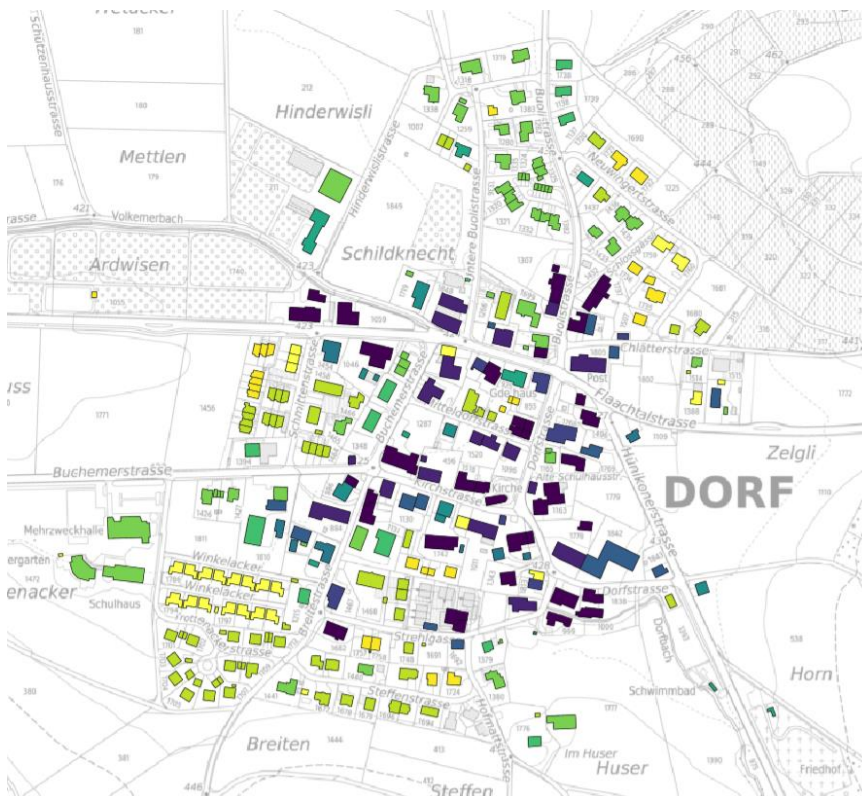


Abbildung 18 Planausschnitt Gebäudealter

Fazit

Die Gemeinde Dorf strebt eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven an. Die Gemeinde Dorf ist mehrheitlich überbaut und weist 1.2 ha nicht bebaute Flächen auf.

Das in den nächsten 15 Jahren mögliche Bevölkerungswachstum von ca. 105 Einwohner und Einwohnerinnen kann grundsätzlich innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven von 1.2 ha sowie mit einer Mobilisierung der in den Wohn- und Kernzonen bestehenden Innenentwicklungsreserven erfolgen.

Die gemäss BZO der Gemeinde Dorf gesicherten Nutzungsdichten entsprechen den regionalen Vorgaben.

4 Erläuterungen zur IVHB

IVHB-Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

- ◆ Massgebendes Terrain
- ◆ Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- ◆ Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- ◆ Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite)
- ◆ Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- ◆ Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- ◆ Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- ◆ Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Baumassenziffer, verwenden. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich. Die Gemeinde Dorf weist einen rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan «Golfanlage Schloss Goldenberg» vom 11. Oktober 1995 auf.

Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Kniestockhöhe	Beträgt neu - bei geänderter Messweise – generell 1.5 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.3 m (bei vorm dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.

Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringenden Gebäudeteilen Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.5 m zulässig.
Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Verkehrsflächen werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Unterniveaubauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

5 Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

5.1 Unterschied kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des Mehrwertausgleichs (MAG) und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung 1 links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W1.7 = Wohnzone mit BMZ 1.7

Legende Abbildung 2 rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W1.7 = Wohnzone mit BMZ 1.7

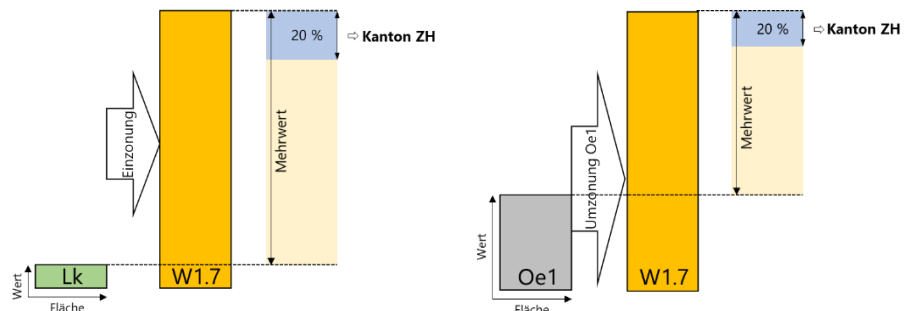


Abbildung 19 Beispiel Einzonung

Abbildung 20 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde ein Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung 3 links
 W1.4 = Wohnzone mit BMZ 1.4
 W1.7 = Wohnzone mit BMZ 1.7

Legende Abbildung 4 rechts
 G = Gewerbezone
 WGa = Wohnzone mit
 Gewerbeerleichterung

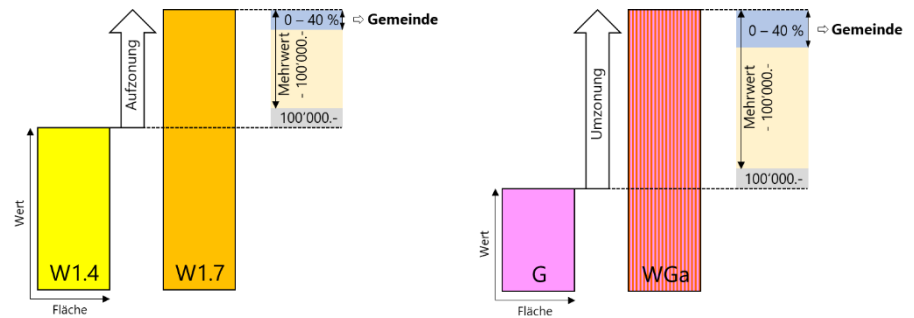


Abbildung 21 Beispiel Aufzoning

Abbildung 22 Beispiel Umzoning

5.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton ausgearbeitet wird.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung des Mehrwertausgleichs in der BZO ab dem 1. Januar 2021 geregelt sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist.

5.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs 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 blosse Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

6 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Anwendung BZO

Die besten Resultate lassen sich erzielen, wenn Planungen und Bauvorhaben in einem Dialog zwischen den Behörden und der Bauherrschaft durchgeführt werden. Dazu gehört neben der Setzung klarer Kriterien von Seiten der Verwaltungen, eine frühzeitige Meldung des Vorhabens bei der Gemeinde, und zwar noch möglichst vor der eigentlichen Projektierung.

Struktur

Die Grundstruktur der rechtskräftigen BZO werden beibehalten. Zur besseren Handhabung und Lesbarkeit werden die Artikel der BZO neu nummeriert. In den nachfolgenden Erläuterungen wird auf die neue Artikelnummerierung verwiesen und die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der BZO kurz dokumentiert und beschrieben.

6.1 Anpassungen aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Anpassungen aufgrund der IVHB erläutert.

6.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

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

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

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "gewachsenes Terrain" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt.

6.1.2 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

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

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

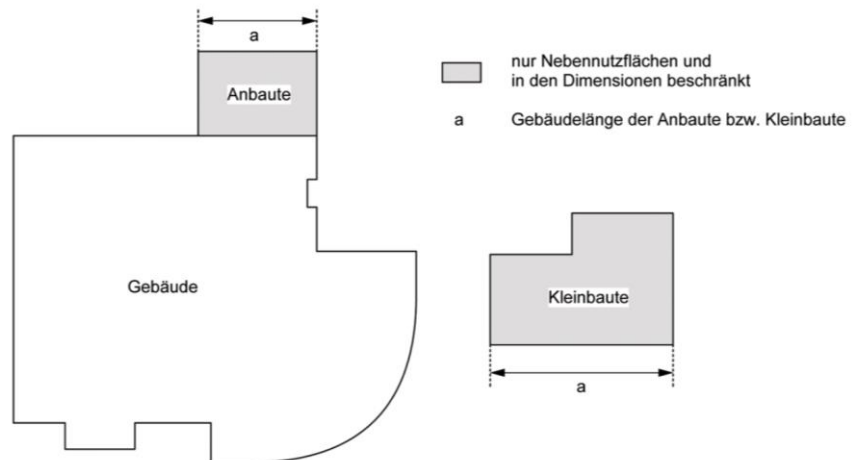


Abbildung 23 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a ABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wurde durch den Begriff "Klein- und an-bauten" ersetzt. Die Bestimmungen zu den Klein- und Anbauten werden unter Art. 39 BZO zusammengefasst.

6.1.3 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe (vgl. Kapitel 6.1.4).

Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr über die Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Stattdessen müssen Gemeinden neu zwingend das maximal zulässige Mass der Fassadenhöhe in ihrer BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

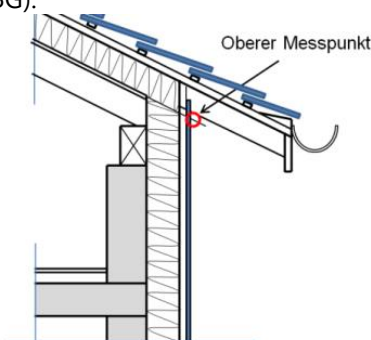


Abbildung 24 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

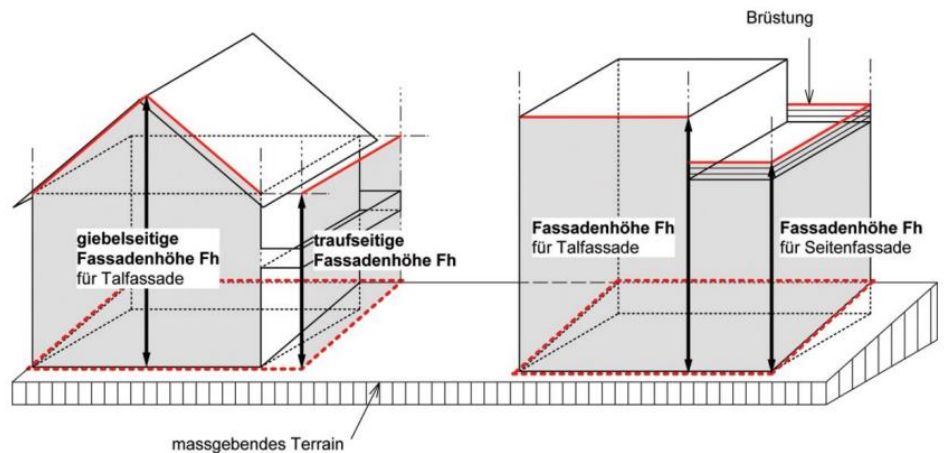


Abbildung 25 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Dorf wurde die zulässige Fassadenhöhe bisher grundsätzlich über die Anzahl Vollgeschosse reguliert. Diese Messweise ist nicht mehr mit dem neuen PBG konform und ist daher aufzuheben.

Es werden die folgenden Fassadenhöhen neu festgelegt:

- Wohnzone W1: 4.3 m
- Kernzonen / Wohnzone W2 / Zone für öff. Bauten: 7.6 m

Die neuen Masse berücksichtigen die Tatsache, dass Gebäude nach neuer Messweise in Zukunft geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden können.

6.1.4 Gesamthöhe

Begriffserläuterung

Bisher wurde die Maximalhöhe von Gebäuden mittels der Begriffe "Gebäudehöhe" und "Firsthöhe" ermittelt. Beide Begriffe sind nicht mehr mit den Vorgaben der IVHB zu vereinbaren.

Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die "Gesamthöhe" umfasst dabei den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht des darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Faktisch können Gebäude respektive der Gebäudefirst nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

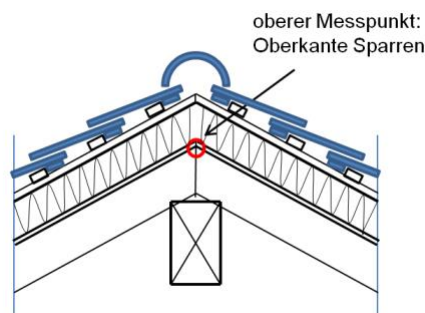


Abbildung 26 Schema oberer Messpunkt der Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

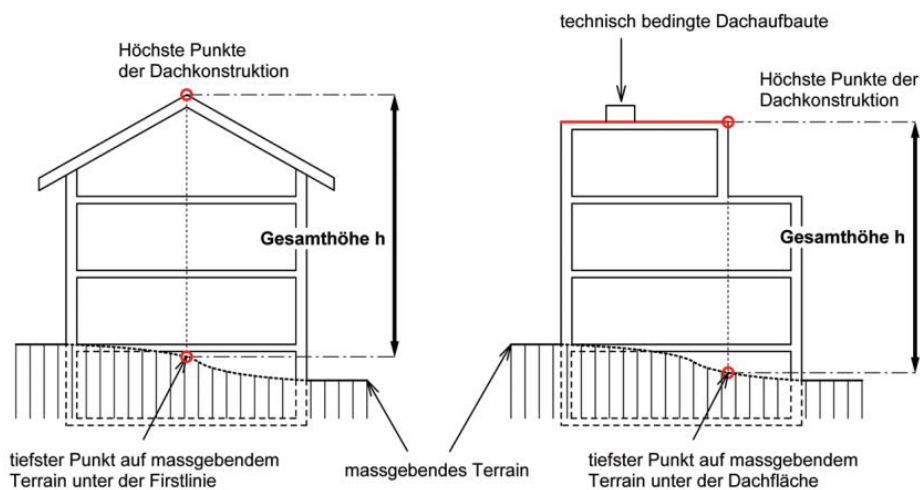


Abbildung 27 Schema Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Dorf wurde der Begriff der "Firsthöhe" durch die "Gesamthöhe" ersetzt (siehe Art. 25 BZO – Grundmasse Wohnzonen Wa 20 und Wb 20). Die Gesamthöhe setzt sich dabei aus den bisherigen Mass der Firsthöhe und aus dem Mass der neu definierten Fassadenhöhe zusammen.

6.2 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO.

Die Gemeinde Dorf übernimmt die Musterbestimmungen, was den Vorteil hat, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden.

Insofern sich die Gemeinde für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entscheidet, sind die Musterbestimmungen um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen.

6.2.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

6.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 88 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 52 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

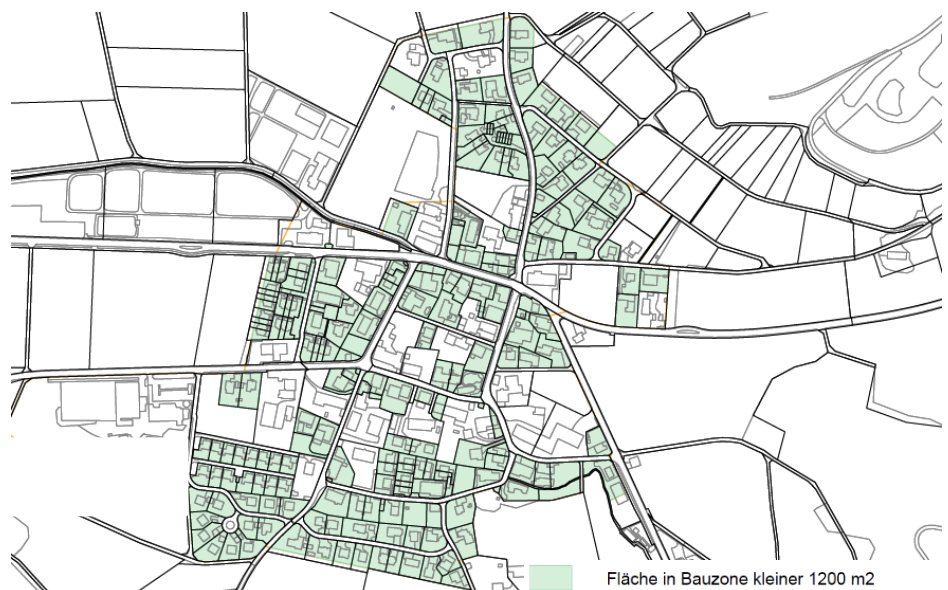


Abbildung 28 Übersichtplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

6.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 7 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, weisen eine Fläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 12 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

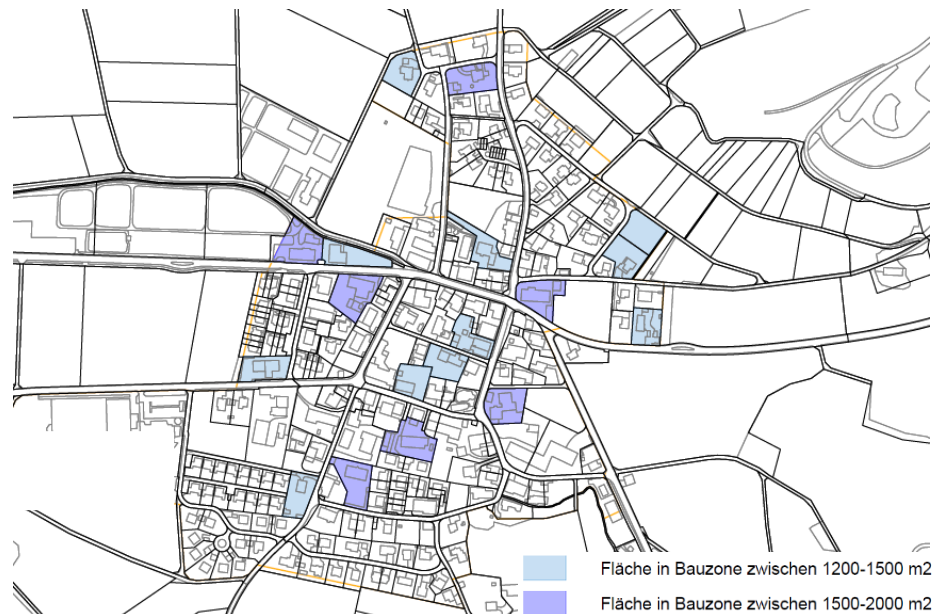


Abbildung 29 Übersichtplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

6.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 5 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 36 % der Fläche, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommt, liegt in Grundstücken grösser als 2'000 m².

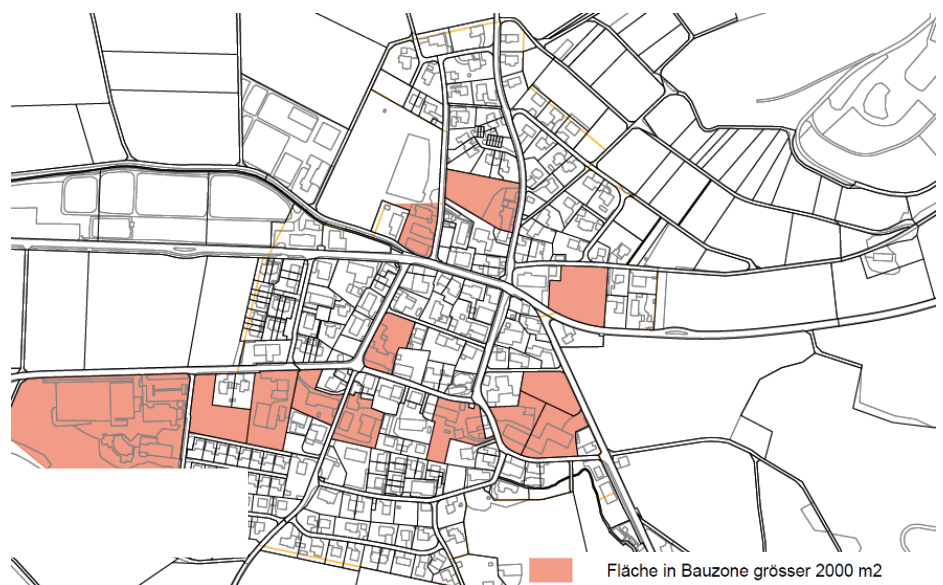
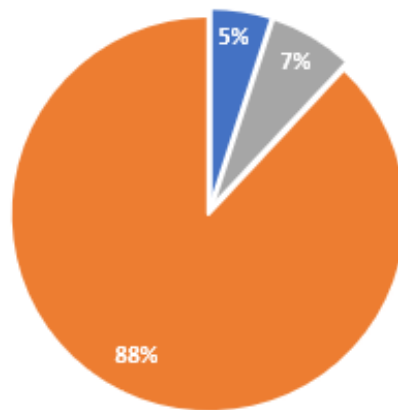


Abbildung 30 Übersichtplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

6.2.2 Fazit Flächenspiegel

Der Bestand der Baulandparzellen zeigt gemäss den Übersichtsplänen auf, dass eine Mehrheit von 88 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 12 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 12 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 48 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Dorf nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

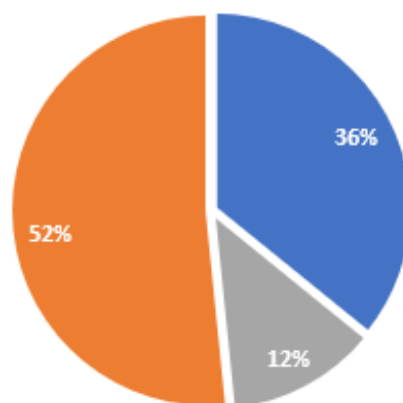
Anteil Grundstücke



Legende

- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²

Fläche



Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²

6.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Dorf sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet.

In der Bau- und Zonenordnung wurde folgender Artikel ergänzt:

(...)

3 Mehrwertausgleich

Art. 3 Verzicht Mehrwertabgabe

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

(...)

6.3 Weitere Anpassungen

6.3.1 Kernzonen

Die Gemeinde Dorf verfügt über ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommener Bedeutung, welches als von "regionaler Bedeutung" im KOBİ aufgeführt wird. Die Gemeinden sind dazu verpflichtet, die im KOBİ definierten Schutzziele (vgl. Kapitel 2.2.2) in ihrer Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen. Die Kernzonenvorschriften wurden entsprechend den definierten Schutzziele des KOBİ überarbeitet.

Art. 4 - Zweck und Nutzung

Präzisierung

Der Zweck und die Nutzung der Kernzonen K I und K II werden mit der vorliegenden Revision präzisiert. Der Erhalt des schutzwürdigen Ortsbildes steht im Vordergrund sowie dessen charakteristische Umgebungsgestaltung. Dies wird als Zweck explizit erwähnt und präzisiert. Die ehemaligen Zweck-Bestimmungen der Kernzonen K I und K II werden zusammengefasst und in den Art. 5 BZO integriert. Die Mischnutzung von Wohn- und Gewerbe ist erwünscht und soll bestehen bleiben. Auch nicht störende Betriebe sollen in den Kernzonen explizit weiterhin zulässig sein.

Art. 5 - Kernzonenplan

Bezeichnete Elemente

Die Gemeinde Dorf verfügt bereits über einen Kernzonenplan. Dieser wird mit vorliegender Revision jedoch überarbeitet / aktualisiert und an das KOBİ angeglichen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die im Kernzonenplan bezeichneten Elemente unter Art. 6 BZO aufgelistet.

Art. 6 - Um- und Ersatzbauten

Bezeichnete Gebäude

Die Bedeutung der im Kernzonenplan als ortsbildprägend bezeichneten Gebäude wird gegenüber der ehemaligen Fassung des Artikels zusammengefasst sowie präzisiert und die Anforderungen für Um- und Ersatzbauten festgelegt. Neubauten werden neu im Art. 9 BZO geregelt. Die ortsprägenden Bauten dürfen explizit nur nach Art. 6 BZO ersetzt werden.

Abweichungen vom heutigen Zustand

Wie bis anhin können bei Um- und Ersatzbauten kleinere und untergeordnete Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden, insofern sie nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen wird. Neu sind solche Abweichungen nicht mehr nur aufgrund der Wohnhygiene, sondern auch aus Gründen der Sicherheit (z.B. Treppenanlagen) oder einer neuen Zweckbestimmung des Gebäudes möglich. Mögliche Abweichungen sind zum Beispiel eine veränderte Fensteranordnung aufgrund einer neuen Nutzung oder eine aussenliegende Treppenanlage zu Gunsten der Sicherheit (Fluchtwege). Entsprechende Abweichungen sind im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen resp. herzuleiten.

Neu wird festgehalten, dass bei ortsprägenden Bauten grössere Abweichungen für Um- und Ersatzbauten, die über die Fassaden- und Dachgestaltung resp. in Erscheinung treten hinausgehen, nicht zulässig sind. Ortsprägende Bauten können auch nicht mit einem Neubau ersetzt werden. Die Differenzierung zum Art. 8 – "besonders gute Projekte" liegt in der kleineren / untergeordneten Abweichungen, die nicht im Sinne einer zeitgenössischen oder innovativen Architektur liegen und somit kein Fachgutachten voraussetzen.

Verhältnis zu Unterschutzstellungen	<p>Unterschutzstellungen von Objekten zur Erhaltung des Dorfbildes gehen dem Kernzonenplan und den Kernzonenvorschriften weiterhin vor. Gegenüber der bisherigen Fassung wird dies in der revidierten Fassung unter Art. 6 Abs. 4 BZO konkretisiert.</p> <p>Art. 7 - Übrige Gebäude</p>
Nicht gekennzeichnete Gebäude	<p>Die im Kernzonenplan als "übrige Gebäude" bezeichneten Bauten sind bestehend und dürfen umgebaut oder unter der Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Sofern im Kernzonenplan keine Hauptfirstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind, können Neubauten in Abweichung der bisherigen Lage umgesetzt werden.</p> <p>Art. 8 - Besonders gute Projekte</p>
Qualitätsvolle Weiterentwicklung der Kernzone	<p>Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten - im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung - Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird der Artikel aufgenommen. Mit dem neuen Art. 8 BZO soll eine solche Weiterentwicklung durch gute Projekte mit zeitgenössischer Architektur, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, möglich sein. Abweichungen von den Bestimmungen können bspw. bei Dach-, Fassade- und Umgebungsgestaltung sowie Grenzabstände zu öffentlichem Grund bewilligt werden, insofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Interessen der Nachbarn sind dabei möglichst zu wahren und abzustimmen. Entsprechende Abweichungen setzen jedoch ein zustimmendes Fachgutachten voraus, um eine Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität sicherzustellen. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium in Absprache mit der Bauherrschaft.</p> <p>Art. 9 – Grundmasse</p>
Präzisierung	<p>Der bestehende Artikel wird dahingehend konkretisiert, dass die Grundmasse für Neubauvorhaben gelten.</p>
Einordnung	<p>Der bestehende Artikel wird dahingehend konkretisiert, dass erhöhte Anforderungen an Neubauvorhaben gestellt werden. Die erhöhten Anforderungen sind im Art. 10 Abs. 1 BZO "Stellung und Form der Bauten" genauer beschrieben sodass bei den Grundmassen lediglich darauf verwiesen wird. Grundsätzlich haben sich Neubauten im massgebenden Ensemble der umgebenen Bauten gut zu integrieren und einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herzustellen.</p> <p>Die geltenden Grundmasse für Neubauvorhaben wurden wie folgt präzisiert:</p>
Zwei Dachgeschosse	<p>In der Kernzone sind neu zwei Dachgeschosse gestattet. Mit dieser Anpassung wird ein allgemeines Bedürfnis der Bevölkerung berücksichtigt.</p>
Vereinheitlichung des Grundabstands	<p>Die bisherigen Abstandsmasse für den Grenz- und Grundabstand entsprechen eher einer Wohnzonentypologie. In den Kernzonen sind für gewöhnlich geringere Abstände, engere Gassen etc. üblich. Deswegen findet der kleine und grosse Grundabstand neu unter Art. 9 BZO keine Anwendung mehr. Der Grundabstand wird allseitig auf 4 m geregelt. Diese Vereinheitlichung vereinfacht die Handhabung des Grundabstands und bezweckt eine leichte innere</p>

	<p>Verdichtung durch die Zulässigkeit von mehr Spielraum. Zudem entspricht der Abstand den umliegenden Gemeinden und ist um 0.5 m höher als der gesetzliche Mindestabstand von 3.5 m.</p>
Gebäuelänge	<p>Die bisher festgelegte maximale Gebäuelänge von 25 m wird aufgehoben, um Widersprüche zum "Art. 10 – Stellung und Form der Bauten" zu vermeiden. Zudem wird so gewährleistet, dass eine Gebäuelänge von 25 m nicht als herkömmliches Erscheinungsmerkmal verstanden wird. Neu ist das ortsübliche Mass für die Gebäuelängen- und -breiten als wegleitend. Dadurch wird sichergestellt, dass sich auch Neubauten an der bestehenden Bebauungsstruktur orientieren und sich dadurch gut in den Bestand integrieren.</p>
	<p>Art. 10 - Stellung und Form der Bauten</p>
Präzisierung	<p>Der bisherige Artikel wird betreffend Anforderungen an die Stellung und Form von Bauten konkretisiert und so eine qualitative Weiterentwicklung der Kernzonen sichergestellt. Die neu vorgesehene Klarstellung der Stellung und Form der Bauten weist auf die zu erbringende Gestaltungsleistung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hin. Massgebend ist die Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen als auch deren einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass, Form und Massstäblichkeit und Farbgebung. Sie haben den traditionellen und ortstypischen Erscheinungsmerkmalen respektive dem bestehenden Ortsbild zu entsprechen und sollen sich gut in die Umgebung einfügen.</p>
Bauen bis auf die Strasse	<p>Zulässig sind nun Bauen bis auf die Strasse-, Platz- und Freiraumgrenze unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und Wohnhygiene.</p>
Fassadenbereiche	<p>Die Qualitäten aus einem authentisch – traditionell geprägten Dorfkern und dem Zusammenspiel von Vorplätzen, Platzbereichen und Brunnen und Bäumen gilt es zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln. Durch die neu ausgewiesenen Fassadenbereiche werden die wichtigen Begrenzungen dieser Strassen-, Platz- und Freiräumen (gemäss KOB) sichergestellt. Diesen Fassadenbereichen gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau / Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk. Kleinere und untergeordnete Abweichungen vom heutigen Zustand sind zulässig, wenn diese durch eine fundierte Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen begründet werden.</p>
	<p>Art. 11 - Dachgestaltung</p>
Präzisierung	<p>In der revidierten Fassung der BZO wird präzisiert, dass auf Hauptgebäuden ausschliesslich Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung zulässig sind. Zusätzlich wird der Gestaltungsspielraum der zulässigen Dachneigung von ehemals 40 bis 45 Grad auf 35 bis 45 Grad erweitert.</p>
Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Klein- und Anbauten	<p>Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude dürfen auch Pult- oder Schleppdächer aufweisen. Neu wird festgehalten, dass die Neigung der Dächer zwischen 15 und 35 Grad zu betragen hat. Die Regelung zur Dachgestaltung von Klein- und Anbauten wird neu unter Art. 39 BZO zusammengefasst.</p>
Festlegung der Hauptfirstrichtungen	<p>Im Kernzonenplan werden in der revidierten Fassung die prägende Hauptfirstrichtungen für Hauptgebäude, entsprechend dem KOB, verbindlich festgelegt. Eine entsprechende Regelung wird unter Art. 11 Abs. 4 BZO aufgenommen.</p>

	<p>Art. 13 - Bedachungsmaterialien</p> <p>Der Artikel zu den Bedachungsmaterialien regelte bis anhin die zulässigen Bedachungsmaterialien auf Gebäuden in der Kernzone. Neu gilt diese Regelung ausschliesslich für Hauptgebäude. Die zulässigen Bedachungsmaterialien bei Klein- und Anbauten wird in Art. 39 BZO, in welchem alle Bestimmungen zu den Klein- und Anbauten zusammengefasst werden, dargelegt.</p>
<p>Hauptgebäude</p>	
	<p>Art. 14 - Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sollen, obwohl neu zwei Dachgeschosse zulässig sind, wie bisher nur im 1. Dachgeschoss zulässig sein.</p>
<p>Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss</p>	
<p>Definition der Konstruktionshöhe</p>	<p>Zum besseren Verständnis wird unter Art. 14 Abs. 2 BZO neu dargelegt, wie die Konstruktionshöhe, welche für die Ermittlung der Höhe einer Schlepplage massgebend ist, definiert resp. gemessen wird. Die maximal zulässige Länge der Dachaufbauten wird leicht gelockert. Die Dachaufbauten dürfen neu gesamthaft $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge nicht überschritten werden.</p>
	<p>Art. 15 – Dachflächenfenster</p> <p>In der Kernzone K II werden, analog den Bestimmungen der Wohnzone, die maximal zulässige Glasflächen für Dachflächenfenster erhöht.</p> <p>Die Dachflächenfenster in der Kernzone K I können nicht analog den Bestimmungen der Dachflächenfenster in der Wohnzone angepasst werden. Die Erhöhung der Glasfläche sind mit der enthaltenen Wertung der Dachlandschaft gemäss dem KOBI nicht vereinbar. Dem Erhalt der Dachlandschaft und dessen Charakter gilt eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken.</p>
	<p>Art. 18 - Fenster</p>
<p>Fenster mit Sprossenteilung</p>	<p>Gemäss der bisherigen Regelung mussten in der Kernzone K I die herkömmlichen resp. traditionellen Fenstern mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein mit Sprossenteilung verwendet werden. Innenliegende Sprossen wurden nur bewilligt, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wurde.</p> <p>In der Anwendungspraxis der BZO wurden innenliegende Sprossen, entgegen der Regelung, jedoch grundsätzlich bewilligt, da daraus keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entstanden ist. Bei Ökonomiegebäuden wurde zudem auf Fenster mit Sprossenteilung verzichtet. Die BZO wird entsprechend der bisherigen Praxisanwendung angepasst. Fenster mit Sprossenteilung sind gemäss der revidierten Fassung zu verwenden, wenn es dem Gebäude / dem Charakter des Dorfteils entspricht und es sich nicht um ein Ökonomiegebäude handelt. Auf eine weiterführende Regelung bezgl. Innenliegender Sprossen wird künftig verzichtet.</p>
	<p>Art. 19 - Umgebungsgestaltung</p> <p>Unter herkömmlicher und ortsbildgerechter Umgebungsgestaltung sind insbesondere die in der Gemeinde ortstypischen sowie traditionellen Vorgärten in Form von Zier- und Nutzgärten, die chaussierten Vorplätze und freistehende Grünflächen zu verstehen. Diese sind zu erhalten und bei Sanierungen oder Umbauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Bei der Umgebungsgestaltung werden zudem neu erhöhte Anforderungen zur Förderung des Siedlungsklimas und der Biodiversität gestellt.</p>
<p>Herkömmliche und ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung</p>	

Garagenzufahrten und Abstellplätze	<p>Garagen-/Tiefgaragenzufahrten und Abstellplätze / Besucherparkplätze sind sorgfältig bezüglich der Lage und Materialisierung in die Umgebungsgestaltung einzupassen. Die ortstypische Umgebungsgestaltung ist dabei weitestgehend zu übernehmen / zu belassen. An Tiefgaragen werden erhöhte Anforderungen gestellt. Diese sollen bevorzugt eingehaust, überdacht oder möglichst im Hauptgebäude / Anbau integriert werden.</p> <p>Art. 20 - Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</p>
Verbindliche Festlegung	<p>Im Kernzonenplan werden neu die im KOBİ aufgeführten ausgeprägten Platz- und Strassenräume verbindlich festgelegt. Gemäss KOBİ prägen diese Platz- und Strassenräume das Siedlungsbild. Die Veränderung solcher Platz- und Strassenräume hat unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit, der Materialisierung, des Charakters, der Beibehaltung der Strassenfunktion, Gewährleistung der Strassensicherheit (vor allem die Einhaltung der Sichtweiten) und der ortstypischen Gestaltung zu erfolgen. In der BZO wird festgehalten, dass diese Bereiche als Aufenthaltsbereiche mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten sind.</p> <p>Im Kernzonenplan ist für den Perimeter Knoten Flaachtal-/ Dorfstrasse ein ausgeprägter Platz- und Strassenraum dargestellt. Bei der Gestaltung dieser Räume sind die Funktion der Staatsstrasse sowie die Sicherheit (insbesondere Sichtweiten) aller am Verkehr Beteiligten zu gewährleisten. Die Gestaltung des Knotens ist mit dem Kanton abzustimmen.</p> <p>Art. 21 - Wichtige Freiräume</p>
Verbindliche Festlegung	<p>Gemäss KOBİ verfügt die Gemeinde Dorf zwischen Kirch- und Mitteldorfstrasse über einen wichtigen Freiraum. Dieser wird im revidierten Kernzonenplan verbindlich festgelegt. In der BZO wird entsprechend festgehalten, dass diese Freiräume als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten sind und nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Autoabstellplätze genutzt werden dürfen. Eine Unterbauung (Tiefgarage) der Freiräume ist zulässig, sofern sichergestellt wird, dass eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen weiterhin möglich ist. Einfriedung innerhalb der wichtigen Freiräume dürfen in der Regel ein Maximalmass von 1.0 m nicht überschreiten.</p> <p>Art. 22 - Brunnen</p>
Übernahme KOBİ	<p>Neu werden die im KOBİ eingetragenen und im Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde aufgeführten Brunnen ausgewiesen. Diese sind mit ihrer Umgebung zu erhalten resp. bei bautechnischen Mängeln durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.</p> <p>Art. 24 – Abbruch und Renovation</p> <p>Der Artikel wird von "Zusätzliche Bewilligungspflicht" in "Abbruch und Renovation" umbenannt. Der Absatz 2 beinhaltet die Bewilligungsvoraussetzungen für den Abbruch der Gebäude und wurde entsprechend präzisiert.</p>

6.3.2 Wohnzonen

Art. 25 – Grundmasse

Im PBG sind die Berechnung der Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr vorgesehen. Neu wird das zulässige Mass der Fassadenhöhe festgelegt.

Gesamthöhe

Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.

Grundabstand

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser oder Windfänge). Neu sind vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel). Demnach können die effektiven Abstände wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden. Die Bestimmungen zu den Grundabständen wird vereinfacht und aus Gründen der Sicherheits-, wohngygenischen und des Nachbarschaftsschutzes wie folgt erhöht:

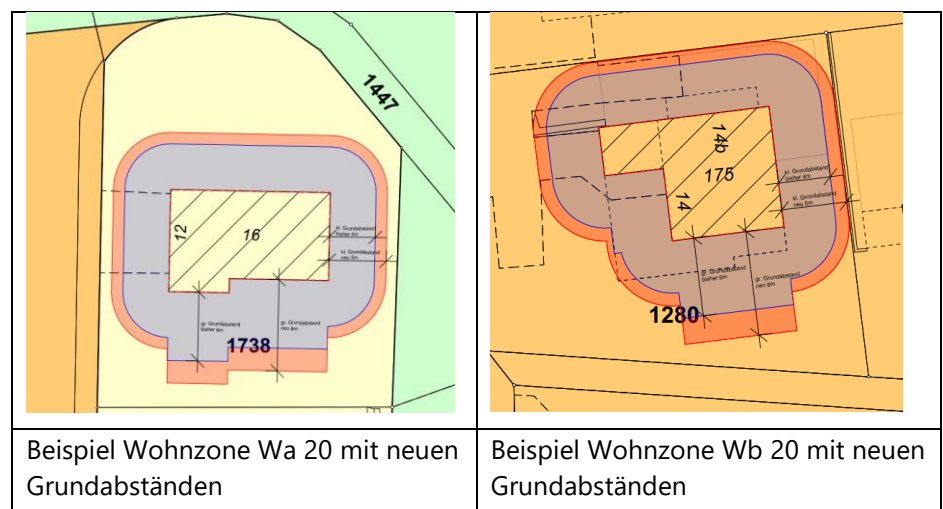
- ◆ Grosser Grundabstand von 6 m auf 8 m
- ◆ Kleiner Grundabstand von 4 m auf 5 m

Die Struktur der Wohnzonen in der Gemeinde Dorf verträgt sich gut mit leicht erhöhten Abständen.

Quelle: GIAG

Legende:

- Fassadenlinie 
- Grundabstand bisher kl. 4m / gr. 6m 
- Grundabstand neu kl. 5m / gr. 8m 



Art. 27 - Dachgestaltung

Dachgestaltung

Die Art. 27 BZO regelten bis anhin die zulässigen Dachgestaltungen und Bedachungsmaterialien für Gebäude in den Wohnzonen. Der ehemalige Artikel zu Bedachungsmaterialien wird aufgehoben und neu in diesen Artikel zur Dachgestaltung zusammengefasst. Das Bedachungsmaterial (Tonziegel) wird

vorgeschrieben. Neu gilt diese Regelung ausschliesslich für Hauptgebäude. Die zulässigen Dachgestaltungen und Bedachungsmaterialien für Klein- und Anbauten werden in Art. 39 BZO, in welchem alle Bestimmungen zu den Klein- und Anbauten zusammengefasst werden, dargelegt.

Art. 28 - Dachflächenfenster

Grösse der Glasflächen

Im bisherigen Baubewilligungsverfahren fiel auf, dass die angegebenen max. Glasflächen bei Dachflächenfenstern knapp bemessen waren resp. nicht mehr der heutigen Norm entsprachen. Die zulässigen Maximalmasse werden daher leicht erhöht resp. an das Regelmass von Velux Fenstern angepasst. In den Wohnzonen wird die maximale Lichtfläche von 0.50 m² auf 0.80 m² erhöht. Diese Glasfläche entspricht einem Velux-Fenster von 78 x 98 cm oder z.B. 66 x 118 cm.

6.3.3 Zone für öffentliche Bauten

Art. 30 Grundmasse

Grundmasse

Im PBG sind die Berechnung der Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr vorgesehen. Neu wird das zulässige Mass der Fassadenhöhe festgelegt. Diese beträgt in der Zone für öffentliche Bauten max. 7.6 m und ein anrechenbares Dachgeschoss.

Art. 31 - Dachform

Zusammenfassung der Regelung zu Klein- und Anbauten

Im Art. 31 BZO wurde bisher auf die Dachform für Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) geregelt. Die zulässigen Dachgestaltungen für Klein- und Anbauten werden in der revidierten Fassung in Art. 39 BZO zusammengefasst.

6.3.4 Zonenübergreifende Vorschriften

Art. 37 - Fahrzeugabstellplätze

Anzahl Abstellplätze

Unter Art. 37 Abs. 1 BZO wird die Anzahl zu erstellender Abstellplätze je nach Wohnungsgrösse resp. Nutzungsart und je nach Nutzer (Bewohner / Beschäftigte sowie Besucher / Kundschaft) dargelegt. Die bestehenden Vorschriften werden übernommen und konkretisiert. Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs für nicht in der Auflistung enthaltene Nutzungen / Spezialnutzungen erfolgt gemäss der jeweils gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion des Kantons Zürichs.

Entwässerung

In der bisherigen Regelung zu den Fahrzeugabstellplätzen war vorgeschrieben, dass Fahrzeugabstellplätze nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigen Belags (z.B. Kies, Verbundsteine oder Rasengitter etc.) anzulegen seien. Die revidierte Fassung sieht vor diese Regelung enger zu fassen. Oberirdische Abstellplätze sind demnach grundsätzlich so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich z.B. mittels Wasserdurchlässigem Belag (Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) versickert werden kann. Eine Entwässerung der Abstellplätze auf die Strasse ist nicht zulässig.

Art. 38 – Abstellflächen Fahrräder und Kinderwagen

Abstellflächen Fahrräder

Die bisherige Regelung für Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen wird neu formuliert und – gemäss der aktuellen Gesetzgebung – präzisiert sowie und von den Abstellplätzen der Kinderwagen getrennt (Abs. 2). Der Absatz 1

	regelt die bereitzustellenden Abstellflächen für Fahrräder und Spezialfahrräder und wie sie anzuordnen sind. Die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion des Kantons Zürichs bildet bei der Bedarfsermittlung die Grundlage.
Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen	Der Absatz 2 gibt vor, dass Abstellplätze für Kinderwagen und Mobilitätshilfen bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern zu erstellen sind. Nach bisher geltendem Recht mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5 Zimmer Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung scheint nicht verhältnismässig. Die Bemessung wird daher angepasst.
	Art. 39 - Klein- und Anbauten
Zusammenfassung aller Bestimmungen	Die Regelungen zu Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) werden in der revidierten Fassung der BZO gesamthaft unter Art. 39 BZO zusammengefasst.
Maximales Mass	Das maximale Mass an zulässigen Klein- und Anbauten wird, wie bisher unter Art. 37 BZO, gedeckelt. Die summierte Fläche aller Klein- und Anbauten ist bis 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar. Bei Grundstücken unter 500 m ² anrechenbarer Grundstücksfläche sind bis max. 50 m ² Klein- und Anbauten nicht anrechenbar. Mit dieser Regelung wird die Erstellung einer unverhältnismässigen Vielzahl von Klein- und Anbauten verhindert.
Dachformen in den Kernzonen	Die Regelung zu den zulässigen Dachformen auf Klein- und Anbauten in der Kernzone wird dem ehemaligen Art. 9 BZO entnommen und präzisiert. Wie bis anhin sind in den Kernzonen K I und K II auf Klein- und Anbauten nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer gestattet. Die maximale Neigung darf neu nicht mehr als 35 Grad betragen. Flachdächer sind nicht zulässig.
Dachformen in den Wohnzonen	In den Wohnzonen können nebst den vorhergehend dargelegten Dachformen auch Flachdächer gestattet werden. Der Inhalt dieses Absatzes entspricht dem ehemaligen Art. 24 BZO.
Bedachungsmaterialien in der Kernzone K I	In der Kernzone K I sind die Dächer von Klein- und Anbauten, wie bis anhin unter Art. 11 BZO geregelt, mit Tonziegeln einzudecken. Unter erhöhten Gestaltungsanforderungen sind in der Kernzone K II neu auch alternative Bedachungsmaterialien zulässig.
Bedachungsmaterialien in den übrigen Bauzonen	In den übrigen Bauzonen (Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten) können nebst Tonziegeln auch andere alternative Bedachungsmaterialien verwendet werden. Für Klein- und Anbauten in der Kernzone K II und der Zone für öffentliche Bauten, bei welchen die Dächer bisher nur mit Tonziegeln eingedeckt werden durften, entspricht diese Regelung einer Lockerung. Die Regelung der Wohnzone (ehemaliger Art. 25 BZO) wird aufgehoben, da der Absatz 7 alternative Bedachungsmaterialien zulässt.
	Ehemaliger Art. 42 - Freilegung von Untergeschossen
Aufhebung	Der Artikel wird aufgehoben, da er nicht IVHB-konform ist und in der Praxis kaum angewendet wurde.

Art. 41 - Energiegewinnungsanlagen

Zusammenfassung

In der bisherigen BZO waren pro Bauzone Regelungen zu den Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen) vorhanden (ehemalige Art. 14, 26 und 31 BZO). Diese Regelungen werden in der revidierten Fassung unter Art. 41 BZO zusammengefasst. Neu wird festgehalten, dass sich die Erstellung von Energieanlagen nach dem übergeordneten Recht richtet. Da übergeordneten Regelungen zu Energiegewinnungsanlagen aufgrund der laufenden Energiewende in Zukunft ändern könnten, ist eine Regelung auf kommunaler Stufe nicht zweckmässig.

Art. 42 - Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze

Präzisierung

Die Regelung zur Anlegung von Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätzen bei Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen wird konkretisiert. Die Formulierung des Artikels wird insofern angepasst, dass es sich um Flächen zu handeln hat, welche im Freien an geeigneter Lage, abseits vom Verkehr auszugestalten sind. Die Flächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 43 - Baumschutz

Schonung des Baumbestandes

Bäume im Siedlungsgebiet dienen nicht nur dem Mikroklima, der Beschattung und mindern die Hitze im Siedlungsgebiet, sondern fungieren auch als wichtiger Lebensraum für Vögel und Wildtiere. Die bestehenden Bäume, insbesondere Grossbäume, sind daher zu schonen. In der revidierten Fassung der BZO wird zum Schutz des bestehenden Baumbestandes ein neuer Artikel aufgenommen.

Art. 44 - Kehrrechtbeseitigung

Präzisierung

Der bisherige Artikel zur Kehrrechtbeseitigung, welcher insbesondere regelt, dass die entsprechenden Containerabstellplätze für die Kehrrechtabfuhr an gut zugänglichen Orten zu erstellen sind, wird präzisiert. In der revidierten Fassung wird festgehalten, dass die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Kehrrechtentsorgung bei Neubauten und wesentlichen Umbauten zu schaffen sind.






7 Anpassung des Zonenplans

Aktualisierung Layout

Zur besseren Lesbarkeit wird der Zonenplan einem neuen Layout zugeführt und dessen Darstellung aktualisiert.

Quelle:
Zonenplan, Massstab 1:5'000,
Stand: Fassung für die öffentliche
Auflage (23. Mai 2023)

Legende:

	Kernzone K I
	Kernzone K II
	Wohnzone Wa 20
	Wohnzone Wb 20
	Zone für öffentliche Bauten Oe
	Freihaltezone F

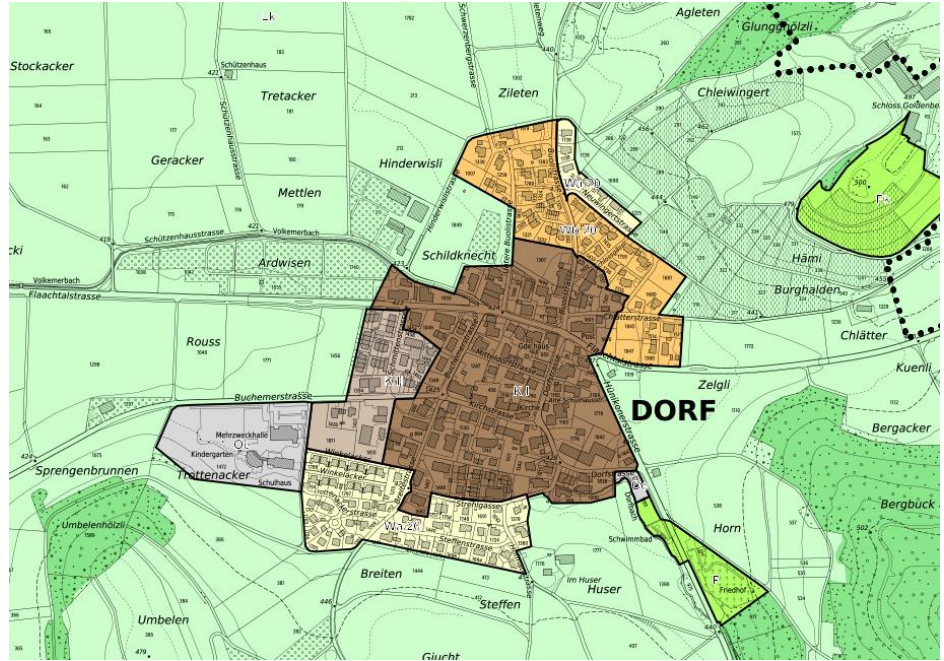


Abbildung 31 Ausschnitt revidierter Zonenplan

Die Überprüfung der Bauzonenkapazität (vgl. Kapitel 3.2) zeigt, dass die Gemeinde Dorf über genügend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre verfügt. Es werden dementsprechend keine zusätzlichen Reserven geschaffen.

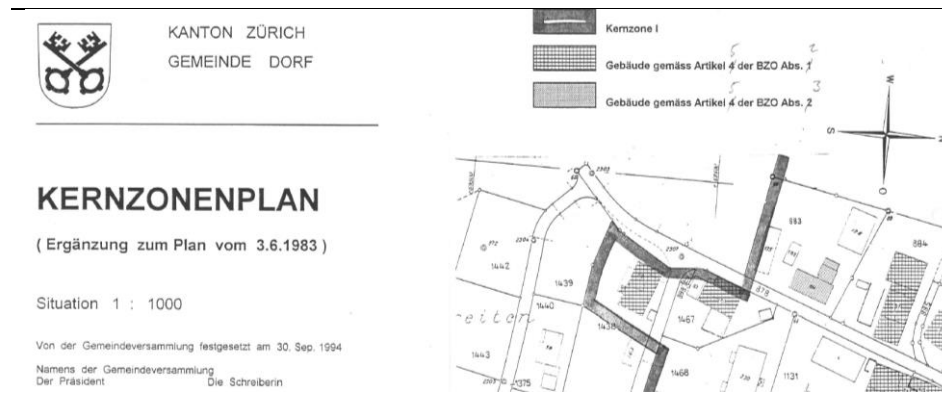
7.1 Arrondierung

Grundstücke Nrn. 1757, 1853, 1854, 1855

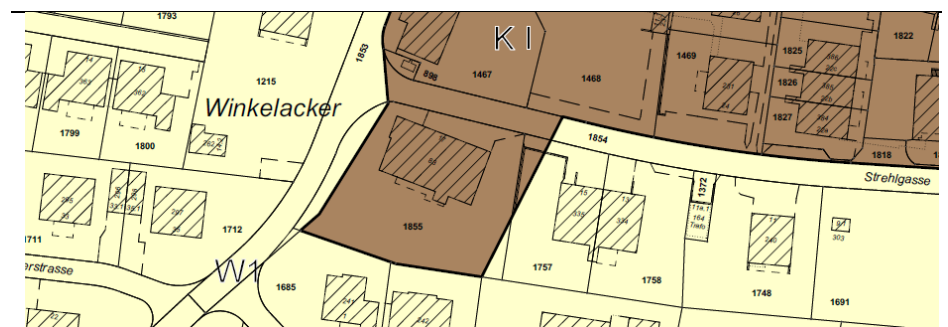
Der Bauzonengrenzverlauf zwischen der Kernzone K I und der Wohnzone W1 (neu Wohnzone Wa 20) verlief im Bereich der Grundstücke Nrn. 1855 und 1757 bisher nicht entlang der Grundstücksgrenze. Im Jahre 1994 wurde die Kernzonengrenze K I erweitert. Mit vorliegender Revision wird der Zonengrenzverlauf an die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nrn. 1855 und 1757 angepasst und somit korrigiert. Auf dem Grundstück Nr. 1854 (Strehlgasse) wird die Zonengrenze an den neuen Verlauf angeglichen.

Auf Wunsch der Gemeinde wird der Kernzonenverlauf zudem so angepasst, dass die visuell zum Grundstück Nr. 1855 zugehörige Rabatte entlang der Breitenstrasse ebenfalls der Kernzone zugeteilt ist. Da der Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Nrn. 1853 (Breitenstrasse, ehemals 878) und 1855 (ehemals 1682) bereits angepasst wurde, erfolgt die Anpassung des Bauzonengrenzverlauf auf Basis der neuen Grundstücksgrenzen.

Ergänzungsplan Kernzone von 1994

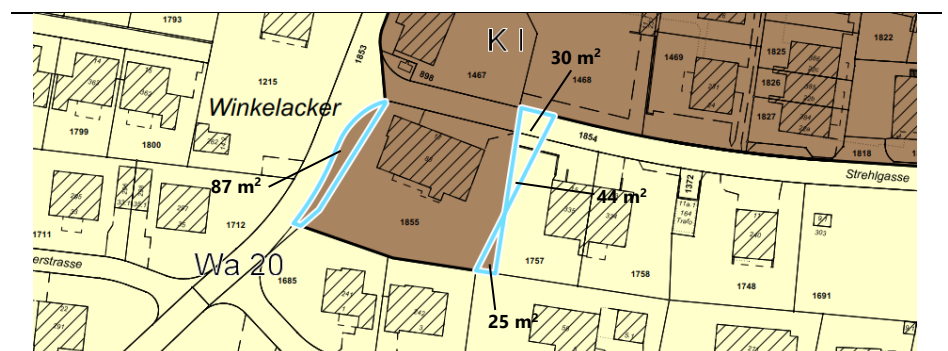


Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung

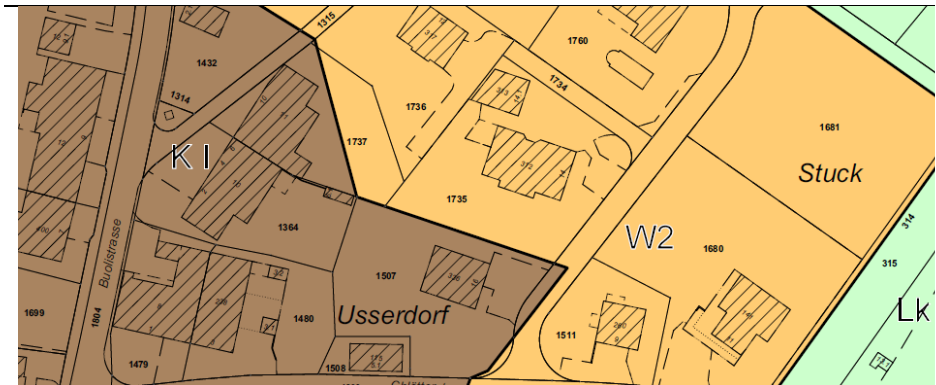
- Legende
- Kernzone K I
 - Wohnzone W 1
- Änderung
- Wohnzone Wa 20 zu Kernzone K I
 - Kernzone K I zu Wohnzone Wa 20



Grundstück Nr. 1315, 1507, 1509, 1736, 1737

Der Bauzonengrenzverlauf zwischen der Kernzone K I und der Wohnzone W1 (neu Wohnzone Wb 20) verlief im Bereich der Grundstücke Nrn. 1507 und 1737 bisher nicht entlang der Grundstücksgrenzen. Mit vorliegender Revision wird der Zonengrenzverlauf an die Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Nrn. 1736 / 1737 und 1507 / 1509 (Strassenparzelle) angepasst und korrigiert.

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung

- Legende
- Kernzone K I
 - Wohnzone W 2
 - Kantonale Landwirtschaftszone Lk
- Änderung
- Wohnzone Wb 20 zu Kernzone K I

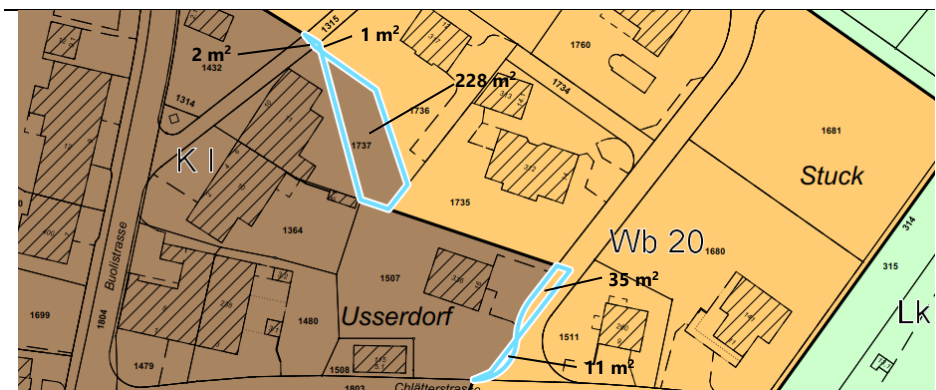


Abbildung 32 Ausschnitt Zonenplanänderung

Auswirkungen

Das Grundstück Nr. 1507 weist eine Fläche von insgesamt 922 m² auf. 11 m² befindet sich in der Wohnzone W 2 (neu Wohnzone Wb 20) und sollen nun in die Kernzone K I umgezont werden. Dies entspricht einer sogenannten "Schönheitskorrektur" des Bauzonengrenzverlaufs.

Das Grundstück Nr. 1737 weist eine Fläche von insgesamt 621 m² auf. Davon sind 228 m² (37 %) in der Wohnzone W 2 (neu Wohnzone Wb 20) und 393 m² (63 %) in der Kernzone K I. Die Fläche der Wohnzone W 2 (neu Wohnzone Wb 20) soll nun vollständig in die Kernzone K I umgezont werden. Es ist nicht von einem erheblichen Mehrwert aufgrund der Grösse auszugehen, welches eine Abgabe nach sich ziehen würde.

Die Durch die vorangehend dargelegten und erläuterten Arrondierungen entstehen für die Grundeigentümer und die direkt angrenzenden Grundstücke keine Nachteile. Die Korrektur des Zonengrenzverlaufs dient insbesondere der besseren und leichteren Handhabung der Bau- und Zonenordnung.

7.2 Anpassung Zonenplan an KOBİ

Erläuterungen

Der Perimeter des KOBİ umfasst gemäss rechtsgültigem Zonenplan die Flächen der Kernzone K I sowie Flächen der Kernzone K II. Da jedoch insbesondere die Vorschriften der Kernzone K I auf einen Erhalt des bestehenden Dorfbildes ausgelegt sind, scheint es zweckmässig, den Verlauf der Kernzonen anzupassen. Der Zonenplan wird daher so angepasst, dass die Kernzone K I grundsätzlich dem Perimeter des KOBİ entspricht.

Umzonung Kernzone K I zu Kernzone K II

Die Flächen des Grundstücks Nr. 1810 sind heute der Kernzone K I zugeteilt, liegen jedoch nicht innerhalb des KOBİ-Perimeters. Mit vorliegender Revision wird die Fläche des Grundstücks daher der Kernzone K II zugeteilt.

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung

Legende

- Kernzone K I
- Kernzone K II
- Wohnzone Wa 20
- Kantonale Landwirtschaftszone Lk

Änderung

- Kernzone K I zu Kernzone K II



Abbildung 33 Ausschnitt Zonenplanänderung

Umzonung Kernzone K II zu Kernzone K I

Die Flächen der Grundstücke Nrn. 1046, 1179, 1180, 1348, 1349, 1350, 1352, 1397, 1399 und 1454 sind heute der Kernzone K II zugeteilt, liegen jedoch innerhalb des KOBİ-Perimeters. Mit vorliegender Revision werden die entsprechenden Flächen der Kernzone K I zugeteilt.

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung

- Legende
- Kernzone K I
 - Kernzone K II
- Änderung
- Kernzone K II zu Kernzone K I

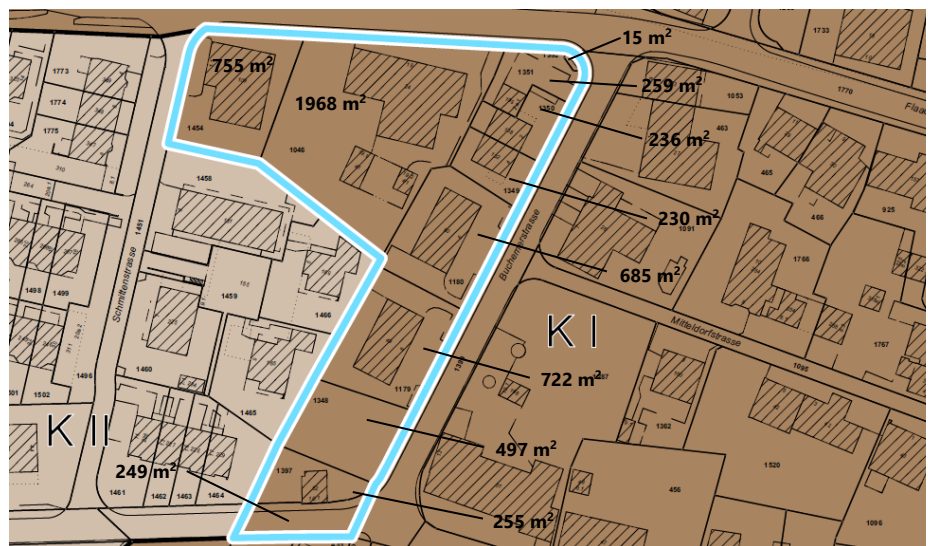


Abbildung 34 Ausschnitt Zonenplanänderung

Auswirkungen

Mit den vorhergehend erläuterten Anpassungen wird die übergeordnete Ortsbildschutzplanung (KOBİ) grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Für die Flächen, welche neu der Kernzone K I zugeteilt werden, gelten bezüglich Fenstern (Art. 17 Abs. 2 BZO) und Bedachungsmaterialien für Klein- und Anbauten (Art. 40 Abs. 6 BZO) künftig leicht höhere Anforderungen. Für das Grundstück, welches neu der Kernzone K II zugeteilt wird, lockern sich die entsprechenden Anforderungen. Aus quantitativer Sicht entstehen durch die Umzonungen keine Einschränkungen. Es können dieselben Volumina wie bis anhin gebaut werden.

8 Anpassung des Kernzonenplans

Rechtsgültiger Kernzonenplan aus dem Jahr 1983

Der rechtsgültige Kernzonenplan der Gemeinde Dorf stammt aus dem Jahr 1983 und ist überholt. Im bisherigen Kernzonenplan wurde ausschliesslich die Kernzonen und die ortsbildprägenden Bauten ausgewiesen.

Quelle:
Kernzonenplan Gemeinde Dorf,
festgesetzt am 3. Juni 1983

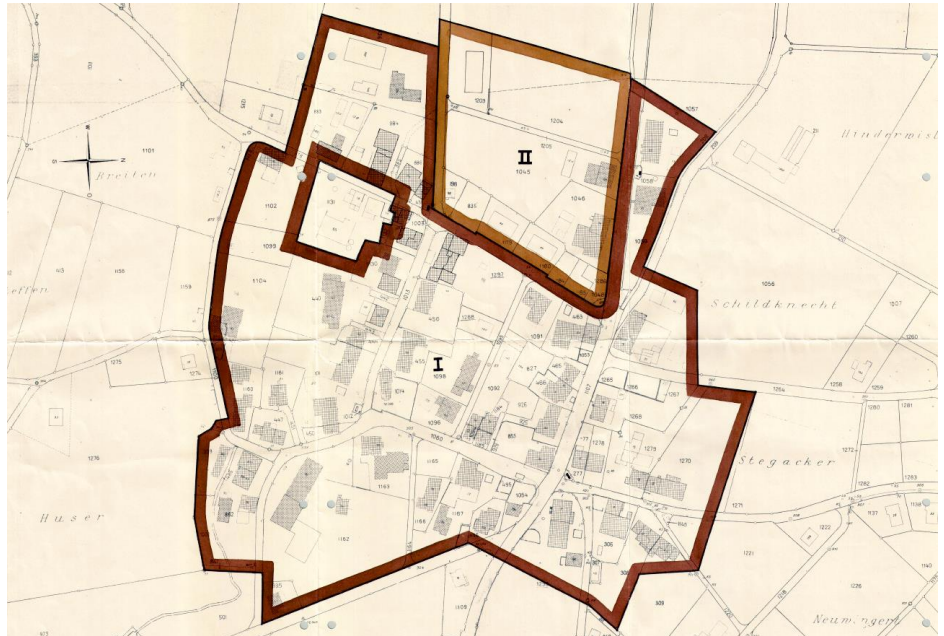









Abbildung 35 Ausschnitt Kernzonenplan Gemeinde Dorf

KOBI

Mit vorliegender Revision wird der Kernzonenplan aktualisiert und an die übergeordneten Grundlagen, das KOBI, angepasst (siehe Kap. 2.2.2.)

Quelle:
Revidierter Kernzonenplan,
Stand öffentliche Auflage (23. Mai
2023)

Legende:

-  Ortsbildprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereich
-  Hauptfirstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Wichtige Freiräume
-  Brunnen

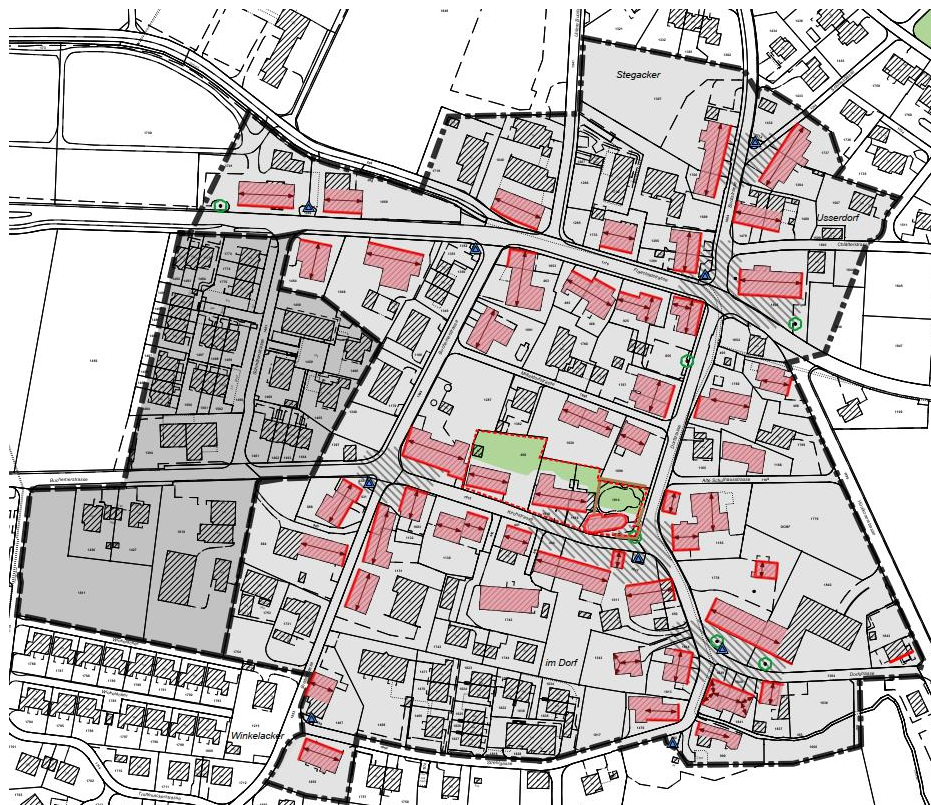


Abbildung 36 Ausschnitt revidierter Kernzonenplan Gemeinde Dorf

Kernzonenabgrenzung

Wie bereits erläutert, wird die Kernzone K I grundsätzlich an den Perimeter des KOBİ angeglichen. Die Anpassung erfolgt mittels Umzonung im Zonenplan (vgl. Kapitel 7). Im revidierten Kernzonenplan werden die Flächen der Kernzone K I und K II ausgewiesen. Es wird dabei berücksichtigt, dass das KOBİ nicht Parzellenscharf ist. Beim Übertrag in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsspielraum besteht daher ein gewisser Auslegungsspielraum.

Ortsprägende Bauten

Seit der letztmaligen Überarbeitung des Kernzonenplans hat sich die Gemeinde Dorf innerhalb der Kernzonen stark entwickelt. Durch diese Entwicklung sind gemäss KOBİ auch neue prägende und/oder strukturbildende Gebäude innerhalb der Kernzone K I entstanden, welche, aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild, im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BZO zu erhalten sind. In der revidierten Fassung des Kernzonenplans werden die gemäss KOBİ prägenden und strukturbildenden Gebäude übernommen.

Fassadenbereiche

Gemäss Erläuterungen zum KOBİ prägen die einfach ausgebildeten Fassaden und die zum Teil recht grossen, mehrheitlich noch chaussierten Vorplätze zusammen die breiten, wohlproportionierten Strassenräumen. Im KOBİ werden zum Erhalt dieser ortsbildprägenden Strassenräume Fassadenbereiche definiert. Die entsprechenden Fassadenbereiche werden in den revidierten Kernzonenplan übernommen. Entsprechend den Bestimmungen von Art. 10 Abs. 3 BZO sind die Fassadenbereiche bei Neubauten einzuhalten.



Im KOBI wird für den Schopf auf dem Grundstück Nr. 1393 ein Fassadenbereich in Richtung Dorfstrasse definiert. Auf die Übernahme dieses Fassadenbereichs in den Kernzonenplan wird verzichtet, da sich das Gebäude nicht in der Kernzone, sondern in der Zone für öffentliche Bauten befindet. Eine Zonenplananpassung, welche ausschliesslich der Sicherstellung des entsprechenden Fassadenbereichs bezweckt, wird als nicht verhältnismässig beurteilt.

Hauptfirstrichtungen



Die Gemeinde Dorf weist gemäss Erläuterungen zum KOBI eine gleichförmige Dachlandschaft auf, welche das Ortsbild prägt. Die Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist entsprechend Aufmerksamkeit zu schenken. Im KOBI werden dem Schutzzielentsprechend die prägende Firstrichtungen bei Bestandsbauten ausgewiesen. Diese werden in Rahmen der Überarbeitung des Kernzonenplans übernommen. Entsprechend Art. 11 Abs 4 BZO sind die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen verbindlich und somit bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.

Ausgeprägte Platz- und Strassenräume





Breite Vorplätze und die an den Eckpunkten gebildeten platzartigen Erweiterungen sind eine Besonderheit des Ortsbildes der Gemeinde Dorf, welche ausgeprägt an der Kirchstrasse, im Bereich der alten Post und des Schlossgässli sowie bei der Einmündung der Strehlgasse in die Dorfstrasse vorhanden sind. Mit der Revision des Kernzonenplans werden die im KOBI definierten Platz- und Strassenräume übernommen und im Art. 20 Abs. 1 BZO rechtlich gesichert.

Wichtige Freiräume



Bedingt durch die lockere Bebauung entlang der Strassen sind im Inneren der Gemeinde Dorf und auf dessen Ostseite noch mehrere, meist mit Obstbäumen bestockte Wiesenflächen erhalten geblieben. Insbesondere der Freiraum zwischen Kirch- und Mitteldorfstrasse, welcher sich über die Grundstücke Nrn. 456, 1014, 1518 und 1519 erstreckt, bildet zusammen mit dem Friedhof einen wichtigen Bestandteil der Siedlungsstruktur im Kernbereich. Der entsprechende Freiraum wird im revidierten Kernzonenplan gesichert und dessen Erhalt (Art. 21 BZO) so geschützt.

Der wichtige Freiraum zwischen dem Pfarrhaus (Kirchstrasse 6, Vers.: Nr. 47) und dem Haus Kirchstrasse 4 (Vers.-Nr. 240) auf Kat.-Nr. 456 wird wie folgt im Kernzonenplan umgesetzt:

	
<p>Planauszug KOBI</p>	<p>Planauszug Kernzonenplan</p>



Brunnen

Die im Kernzonenplan eingetragenen Brunnen sind wichtige Elemente der Aussenräume und ortstypisch für das Siedlungsbild der Gemeinde Dorf. Die Brunnen sind im Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde Dorf und im KOBİ aufgeführt. Mit vorliegender Revision wird der Erhalt der Brunnen gemäss Art. 22 BZO sichergestellt. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.

Abweichend vom KOBİ wurde ein zusätzlicher Brunnen bei Restaurant Taverne auf dem Grundstück Nr. 1058 im Kernzonenplan aufgenommen.



Bäume

Die im KOBİ eingetragenen Bäume sind nicht in einem kommunalen Inventar aufgeführt und können daher nicht verbindlich im Kernzonenplan festgelegt werden. Diese werden dementsprechend als Informationsinhalt aufgeführt.

Folgende Abweichungen bestehen zwischen den im KOBİ aufgeführten Bäumen und den in den Kernzonenplan als Informationsinhalt aufgenommenen Bäume:

- ◆ Der Baum auf dem Grundstück Nr. 1805 befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und wird daher nicht in den Kernzonenplan übernommen.
- ◆ Der Baum auf dem Grundstück Nr. 1780 wurde vom Blitz erschlagen und wird daher nicht in den Kernzonenplan übernommen.

9 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung	Die Gemeinde Dorf ist in den letzten Jahren zurückhalten gewachsen. Die bestehende Bauzonenreserve reichen für die Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre aus.
Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis	Mit der Revision wird möglichst der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben u.a. Harmonisierung Baubegriffe umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der Fehlwirkungen in der Praxis bereinigt und optimiert.
Mehrwertausgleich	<p>Es wird auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird daher keine Mehrwertabgabe erhoben. Folglich fliessen auch keine Mittel, welche für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden dürfen, in einen kommunalen Mehrwertabgabefonds.</p> <p>Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).</p>
Zonenplananpassungen	<p>Die vorgenommenen Arrondierungen (Zonengrenzkorrekturen) dienen der besseren Handhabung und Lesbarkeit der Bau- und Zonenordnung. Es entstehen keine Nachteile für die Grundeigentümer oder benachbarte Grundstücke.</p> <p>Die Umzonungen der Kernzone dienen in erster Linie der grundeigentümergebundlichen Umsetzung des KOBI. Die erhöhten Gestaltungsanforderungen an die neu der Kernzone K I zugewiesenen Flächen schränken die Bebaubarkeit nicht ein und sind zweckmässig.</p>
Ortsbildschutz	Mit der grundlegenden Überarbeitung des Kernzonenplans und der Konkretisierung der Kernzonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen und die übergeordneten behördenverbindlichen Festlegungen grundeigentümergebundlich festgelegt. Die Ziele des KOBI werden berücksichtigt.
Umwelt	<p>Durch die Revision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p> <p>Die Revision tangiert keine Fläche, welche im Kataster der belasteten Standorte (Kbs) verzeichnet sind.</p> <p>Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Im Baugebiet der Gemeinde Dorf besteht für einige Gebiete eine geringe bis maximal eine mittlere Gefährdung. Es werden keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen und somit das Gefährdungsrisiko nicht weiter erhöht. Es sind keine weiterführenden Massnahmen im Rahmen dieser Revision in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren angezeigt.</p> <p>Die Festlegung der Gewässerräume ist kein Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Hochwasserschutz ist in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau [WBG]). Die Gemeinden sind aufgefordert, in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen</p>

Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien zu beschränken (§ 9 Abs. 4 Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei [HWSchV]). Im Rahmen der vorliegenden Revision werden keine Um- oder Aufzonungen vorgesehen, die zu einer Erhöhung des Schadenpotentials führen könnten. Demnach müssen in dieser Revision keine raumplanerischen Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit festgelegt werden.

Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:

- ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf zum Erhalt von unverbauten Landschaftskammern wird berücksichtigt. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.
- ◆ Zur technischen Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.



Gemeinde
Dorf

Fassung für die Genehmigung

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 7. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:


Patric Eisele


Ursula Müller

Von der Baudirektion genehmigt am:

23. Sep. 2024

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

KS-0185/24

Kloten, 18. Juni 2024 / do.1001 / Ber



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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Behandlung der Einwendungen Richt- und Nutzungsplanung	4
2.1	Einwendung Nr. 1	4
2.1.1	Antrag 1	4
2.1.2	Antrag 2	5
2.2	Einwendung Nr. 2	6
2.2.1	Antrag 1	6
2.2.2	Antrag 2	7
2.3	Einwendung Nr. 3	8
2.3.1	Antrag 1	8
2.3.2	Antrag 2	9
2.3.3	Antrag 3	10
2.3.4	Antrag 4	11
2.3.5	Antrag 5	12
2.3.6	Antrag 6	13
2.3.7	Antrag 7	14
2.3.8	Antrag 8	15

1 Einleitung

Vorbemerkung	Der Gemeinderat Dorf hat mit Beschluss vom 29. August 2023 die technische Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie des kommunalen Verkehrsrichtplans (VRP) zu Handen der öffentlichen Auflage und Mittwirkung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.														
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Revisionsvorlage der technischen Revision der BZO sowie des VRP wurde während 60 Tagen vom 11. September 2023 bis 10. November 2023 öffentlich aufgelegt. Es gingen 3 Einwendungen mit insgesamt 12 Anträgen zur technischen Revision der BZO sowie 4 Einwendungen mit insgesamt 5 Anträgen zur Revision des VRP ein. Die Einwendungen zur Revision des VRP werden in einem separaten Bericht behandelt und nachfolgend nicht mehr erwähnt.														
Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden	<p>Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen Stellungnahmen der Gemeinde Andelfingen und der Zürcher Planungsgruppe Weinland ein.</p> <p>Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wies auf zwei Punkte in Bezug auf den die technische Revision der Bau- und Zonenordnung hin, die unter Einwendung Nr. 1 behandelt werden.</p>														
Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Beschluss GR für öffentliche Auflage</td> <td>29. August 2023</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Auflage</td> <td>11. September – 10. November 2023</td> </tr> <tr> <td>Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)</td> <td>13. November – 14. Dezember 2023</td> </tr> <tr> <td>Beschluss GR</td> <td>8. April 2024</td> </tr> <tr> <td>Gemeindeversammlung</td> <td>7. Juni 2024</td> </tr> <tr> <td>Genehmigung durch Baudirektion</td> <td>2024</td> </tr> <tr> <td>Inkrafttreten</td> <td>2024</td> </tr> </table>	Beschluss GR für öffentliche Auflage	29. August 2023	Öffentliche Auflage	11. September – 10. November 2023	Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)	13. November – 14. Dezember 2023	Beschluss GR	8. April 2024	Gemeindeversammlung	7. Juni 2024	Genehmigung durch Baudirektion	2024	Inkrafttreten	2024
Beschluss GR für öffentliche Auflage	29. August 2023														
Öffentliche Auflage	11. September – 10. November 2023														
Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)	13. November – 14. Dezember 2023														
Beschluss GR	8. April 2024														
Gemeindeversammlung	7. Juni 2024														
Genehmigung durch Baudirektion	2024														
Inkrafttreten	2024														

2 Behandlung der Einwendungen Richt- und Nutzungsplanung

2.1 Einwendung Nr. 1

2.1.1 Antrag 1

Antrag und Begründung

Innenentwicklung und Verdichtung: Die im regionalen Richtplan bezeichneten Richtwerte für die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte werden im Planungsbericht erwähnt. Dennoch geht nicht hervor in welcher Weise diese in der Planung berücksichtigt werden. Dies bedauert die ZPW. Allgemein werden Aussagen zur Innenentwicklung und Verdichtung vermisst.

Stellungnahme GR

Berücksichtigen

Entscheidung GR:

Dem Antrag wird entsprochen und das Kapitel 2.3.1 "Regionaler Richtplan" sowie das Kapitel 3 "Entwicklung Gemeinde Dorf" des Planungsberichtes wird mit dem Thema der Innenentwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten ergänzt. Es wird zudem erläutert, wie die vom regionalen Richtplan bezeichneten Richtwerte im Bezug auf die bauliche- sowie Nutzungsdichte in der Revision berücksichtigt wurde.

- Potential Baureserven – Hochrechnung auf 80 % Ausbaugrad inkl. Vergleich mit der Nutzungsdichte gemäss regionaler Richtplan
- Moderate Gemeindeentwicklung angestrebt
- Gemeinde Dorf ist mehrheitlich überbaut, nicht überbaute Fläche 1.8 ha von insgesamt 21.2 ha Gesamtfläche
- Die Gemeinde Dorf wird im regionalem Richtplan teilweise als Gebiet mit niedriger bis mittleren baulicher Dichte ausgewiesen.
- Richt- und Zielwerte werden eingehalten: ÜZ 20% in den Wohnzonen. In den Kernzonen ist neu eine Fassadenhöhe von 7.6 m zulässig anstatt 2 Vollgeschosse und es sind neu zwei Dachgeschosse möglich

2.1.2 Antrag 2

Antrag und Begründung

Siedlungsklima und Biodiversität: Siedlungsklimatische Veränderungen betreffen auch den ländlichen Raum und werden das Weinland künftig vor neue Herausforderungen stellen. Entsprechend erhält die klimaangepasste Gestaltung in den Gemeinden einen wichtigen Stellenwert aus Sicht des Vorstandes ZPW. 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. Im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe sowie im Zusammenhang mit dem Baumschutz wird auf diese Problematik zwar hingewiesen, was von der ZPW begrüsst wird. Nichtsdestotrotz wird das Thema Siedlungsklima aus unserer Sicht nur unbefriedigend behandelt, weshalb aus Sicht der ZPW eine Ergänzung der Vorschriften prüfenswert ist.

Stellungnahme GR

Teilweise berücksichtigen

Entscheidung GR:

Dem Antrag wird teilweise entsprochen und der Art. 19 Umgebungsgestaltung BZO wird wie folgt ergänzt:

"Die herkömmliche sowie ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen) ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig und auf gute klimatische Verhältnisse hin auszurichten, insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung. Material- und Farbkonzepte sowie detaillierte Umgebungspläne sind bei den Baugesuchen einzureichen. Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Die Gestaltung hat gemäss Art. 37 BZO zu erfolgen. Die Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten."

Weitere detailliertere Vorschriften zum Siedlungsklima sind nicht übertragbar auf ländliche Siedlungen, wie die Gemeinde Dorf. Bezüglich weiterer Vorschriften in der BZO, wie Anreize zur Wasserrückhaltung, sollen gemäss Gemeindeingenieur (D. Steinlin von der Ingesa AG) keine zusätzlichen Regelungen eingeführt werden. Die Ingesa AG prüft die Entwässerungsgesuche für die Gemeinde und setzt dabei die bundesrechtlichen Vorgaben um. Es wird bei der Überprüfung daher stets höchste Priorität auf eine Regenabwasserversickerung gelegt, auch wenn dies aufgrund der Geologie nicht überall möglich ist.

2.2 Einwendung Nr. 2

2.2.1 Antrag 1

Antrag

Hiermit wird der Antrag gestellt, die Grundstücksabstände im Sinne der inneren Verdichtung und dichterem Gebäudestruktur in der Kernzone K II auf allseitig 4 m festzulegen.

Begründung Einwender

Die vorgeschlagenen Grenzabstände entsprechen nicht den Begründungen. Die Gebäudeabstände werden dreiseitig vergrössert, womit sich automatisch und rein mathematisch ein lockereres Dorfgefüge ergibt. In der aktuellen BZO haben Gebäude, sofern sie bis auf die Grundstückabstandslinie gebaut sind, Abstände von 8-10 m. Nun würden es konstant 10 m werden. Dies widerspricht der erwähnten Begründung, «In den Kernzonen sind für gewöhnlich geringere Abstände, engere Gassen etc. üblich.»

Ebenfalls wurden die vorgesehenen Grundstücksabstände mit einer leichten inneren Verdichtung begründet. Mit den neuen Grundstücksabständen geht allerdings einiges an Gebäudefläche verloren [...].

Stellungnahme GR

Berücksichtigen

Entscheidung GR:

Dem Antrag wird entsprochen.

Die Festlegung des Grundabstands in der Kernzone K II wird allseitig von 5 m auf 4 m reduziert (siehe Art. 9 BZO). Dies entspricht den umliegenden Gemeinden und ist um 0.5 m höher als der gesetzliche Mindestabstand von 3.5 m.

2.2.2 Antrag 2

Antrag	<p>Hiermit wird der Antrag gestellt, die Grundstückabstände im Sinne der Inneren Verdichtung in der Wohnzone Wa 20 und Wb 20 wie bisher festzulegen.</p> <p>Kleiner Grundstückabstand 4 m, grosser Grundstückabstand 6 m.</p>
Begründung	<p>Die vorgeschlagenen Grenzabstände entsprechen nicht den Begründungen. Die Gebäudeabstände werden dreiseitig vergrössert, womit sich automatisch und rein mathematisch ein lockereres Dorfgefüge ergibt. In der aktuellen BZO haben Gebäude, sofern sie bis auf die Grundstückabstandslinie gebaut sind, Abstände von 8-10 m. Nun würden es konstant 10 m werden. Dies widerspricht der erwähnten Begründung, «In den Kernzonen sind für gewöhnlich geringere Abstände, engere Gassen etc. üblich.»</p> <p>Ebenfalls wurden die vorgesehenen Grundstückabstände mit einer leichten inneren Verdichtung begründet. Mit den neuen Grundstückabständen geht allerdings einiges an Gebäudefläche verloren [...].</p>
Stellungnahme GR	<p>Nicht berücksichtigen:</p> <p>Entscheidung GR: Der GR hält an der neuen Regelung der Grundabstände in den Wohnzonen fest. Die vergrösserten Grundabstände sind in der Gemeinde Dorf vertretbar. Neu sind vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte des betreffenden Fassadenschnitts zulässig (bisher ein Drittel). Demnach können die effektiven Abstände aufgrund vorspringender Gebäudeteile kleiner werden. Mit einem kleinen Grundabstand von nur 4 m können Gebäude mit gegenseitigen Vorbauten sehr nahe, bis auf 4 m aneinandergestellt werden (vorbehalten bleiben Brandschutzbestimmungen).</p> <p>Im Rahmen der Interessensabwägung sind die Aspekte der Wohnhygiene und des Nachbarschaftsschutzes höher zu gewichten als der Aspekt der inneren Verdichtung. Deshalb wurden die Grundabstände leicht erhöht.</p>

2.3 Einwendung Nr. 3

2.3.1 Antrag 1

Antrag	Betrifft Kernzonenbestimmung Art. 7 Abs. 2 Um- und Ersatzbauten BZO Letzter Satz in Abs. 2 «Neubauten sind nicht zulässig.» ist zu streichen.
Begründung	Der Verordnungstext von Abs. 2 ist nicht eindeutig, wenn er besagt, dass « ... die rot bezeichneten Gebäude ... dürfen ... umgebaut oder ersetzt werden» und dann mit der gegenteiligen Aussage schliesst: «Neubauten sind nicht zulässig.» «Ersatzbauten» und «Neubauten» sind inhaltlich als identisch zu bezeichnen, so dass die vorgeschlagene Bestimmung widersprüchlich ist oder eine Klarstellung erfordert.
Stellungnahme GR	Nicht berücksichtigen Entscheidung GR: Der Gemeinderat hält an dem Art. 6 Abs. 2 Um- und Ersatzbauten BZO fest. Die im Zonenplan ausgewiesenen ortsprägenden Bauten sind gemäss KOB überkommunal geschützt und können nicht durch Neubauten ersetzt werden. Gemäss dem Erläuterungsberichts des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind ortsbildprägende Bauten Gebäude, "[...] die durch ihre Grösse, Lage, Gestaltung und /oder historische Bedeutung herausragende Bestandteile des Ortsbildes sind; es kommt ihnen oft über den Ort hinausreichende Bedeutung zu." Zudem werden die Begrifflichkeiten "Ersatzbauten" und "Neubauten" wie folgt unterschieden und können nicht als identisch bezeichnet werden: <ul style="list-style-type: none">- Mit einem Ersatzbau kann ein bestehendes Gebäude im selben Ausmass (Grösse, Lage, Gestaltung) ersetzt werden.- Mit einem Neubau wird das bestehende Gebäude nicht mit dem gleichen Ausmass ersetzt, sondern mit einem neuen Gebäude mit neuen Ausmassen, wie Gebäudeform – und -art etc.

2.3.2 Antrag 2

Antrag

Betrifft Kernzonenbestimmung Art. 9 Grundmasse BZO

Die bisher gültigen Grenzabstände sind beizubehalten, nämlich:

- ◆ Grosser Grenzabstand mind. 6 m
- ◆ Kleiner Grenzabstand mind. 4 m

Begründung

Die ökonomische Grundstücknutzung kleiner bzw. schmaler Parzellen wird durch die Vergrösserung eingeschränkt, weil die mögliche Breite eines Gebäudes und eine Optimierung der Bodennutzung dadurch geschmälert werden. Die neu vorgeschlagenen Grenzabstände laufen einer verdichteten Bauweise entgegen, da die Bauten kleiner und die Zwischenräume grösser werden. Dadurch entstehen weniger Bauten auf den gegebenen Bauzonen. Das führt eher zum Bedürfnis nach grösseren Landparzellen als zu einer verdichteten Bauweise.

Die bisherigen Grenzabstände haben sich bewährt.

Stellungnahme GR

Berücksichtigen

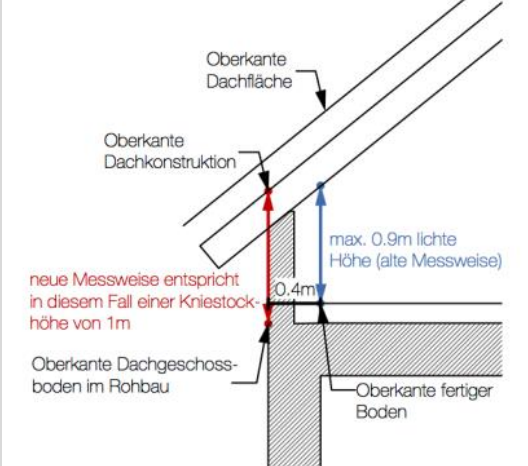
Siehe Einwendung Nr. 2 - Antrag 1

Entscheidung GR:

Dem Antrag wird entsprochen.

Die Festlegung des Grundabstands in der Kernzone K II wird allseitig von 5 m auf 4 m reduziert (siehe Art. 9 BZO). Dies entspricht den umliegenden Gemeinden und ist um 0.5 m höher als der gesetzliche Mindestabstand von 3.5 m.

2.3.3 Antrag 3

Antrag	<p>Betrifft Kernzonenbestimmung Art. 9 Grundmasse BZO</p> <p>Der maximale Kniestock ist in den ergänzenden Zeichnungen zur BZO auf max. 1.5 m festzusetzen.</p>
Begründung	<p>Bisher wurde der Kniestock von der Oberkante des fertigen Bodens bis zur Dachunterkante bemessen und auf max. 0.9 m fixiert.</p> <p>Gemäss Art. 275 Ziff. 5 PBG entspricht die Kniestockhöhe dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Durch diese neu geltenden Messpunkte wird die bisherige Vorgabe deutlich reduziert und die sinnvolle Ausnutzung der nutzbaren Wohnfläche reduziert.</p> <p>Durch die im Art. 10 nBZO (<i>neu Art. 9 ohne MAG</i>) ohnehin vorgegebene maximale Fassadenhöhe kann der Kniestock nicht beliebig hoch sein und bedarf keiner zusätzlichen Beschränkung unter 1.5 m.</p>
Stellungnahme GR	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Entscheidung GR:</p> <p>An der Kernzonenbestimmung Art. 9 BZO wird festgehalten und es wird auf eine Ergänzung der Kniestockregelung verzichtet. Das PBG regelt abschliessend, was ein Dachgeschoss ist: Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m. Abweichende Regelungen in der kommunalen BZO sind grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Bisher waren für Kniestöcke 0.9 m resp. 1.3 m (bei Gebäuden bis 1978) zulässig. Die neue Messweise stellt auf neue Messpunkte ab.</p>  <p>Damit nach neuer Messweise eine tatsächliche Verringerung der Kniestockhöhe entsteht, müsste die Summe der Differenzen zwischen Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau und Oberkante fertiger Dachboden sowie zwischen Oberkante und Unterkante Dachkonstruktion grösser als 0.6 m sein.</p>

2.3.4 Antrag 4

Antrag	Betrifft Kernzonenbestimmung Art. 15 Abs. 1 Dachflächenfenster BZO Die Grösse der Dachflächenfenster in der Kernzone K I sind denjenigen in der Kernzone K II anzupassen und auf 0.8 m ² festzulegen.
Begründung	Bisher waren in den Kernzonen K I und K II identische Grössen für die Dachfenster zu beachten. Die vorgesehene Vergrösserung auf 0.8 m ² in der Zone K II wird die Wohnqualität durch den gesteigerten Lichteinfall deutlich verbessert. Eine entsprechende Verbesserung sollte auch in der Zone K I möglich sein. Die Steigerung der Wohn- und damit der Lebensqualität durch erhöhten Lichteinfall darf nicht einem einheitlichen Erscheinungsbild der Dachflächen durch identisch grosse Dachfenster in der Zone K I vorgezogen werden.

Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

An der bestehenden Bestimmung zu den Dachflächenfenster in der Kernzone K I wird festgehalten, da in K I erhöhte Gestaltungsanforderungen als in der K II und Wohnzonen gelten. Die erhöhten Gestaltungsanforderungen sind – neben den Anforderungen des KOBIs – auch auf den Ortsbildschutz und dessen Erhalt zurückzuführen.

Auszug aus dem Ortsbildbeschrieb der Gemeinde Dorf, Kap. 5 Schutz und Schutzziele (S. 6) – Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder überkommener Bedeutung (Festgesetzt am 20.12.2021):

"Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. **Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.**"

2.3.5 Antrag 5

Antrag

Betrifft Wohnzonenbestimmung Art. 25 Grundmasse BZO

Die bisher gültigen Grenzabstände sind für beide Wohnzonen beizubehalten, nämlich:

- ◆ Grosser Grenzabstand mind. 6 m
- ◆ Kleiner Grenzabstand mind. 4 m

Begründung

Die ökonomische Grundstücksnutzung kleiner bzw. schmaler Parzellen wird durch die Vergrösserung eingeschränkt, weil die mögliche Breite eines Gebäudes und eine Optimierung der Bodennutzung dadurch geschmälert werden. Die neu vorgeschlagenen Grenzabstände laufen einer verdichteten Bauweise entgegen, da die Bauten kleiner und die Zwischenräume grösser werden. Dadurch entstehen weniger Bauten auf den gegebenen Bauzonen. Das führt eher zum Bedürfnis nach grösseren Landparzellen als zu einer verdichteten Bauweise.

Die bisherigen Grenzabstände haben sich bewährt.

Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigen

Siehe Antwort Einwendung Nr. 2 Antrag 2

2.3.6 Antrag 6

Antrag	<p>Betrifft Wohnzonenbestimmung Art. 25 Grundmasse BZO</p> <p>Der maximale Kniestock ist in den ergänzenden Zeichnungen zur BZO auf max. 1.5 m festzusetzen.</p>
Begründung	<p>Bisher wurde der Kniestock von der Oberkante des fertigen Bodens bis zur Dachunterkante bemessen und auf max. 0.9 m fixiert.</p> <p>Gemäss Art. 275 Ziff. 5 PBG entspricht der Kniestockhöhe dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Durch diese neu geltenden Messpunkte wird die bisherige Vorgabe deutlich reduziert und die sinnvolle Ausnutzung der nutzbaren Wohnfläche reduziert.</p> <p>Durch die im Art. 10 / 26 nBZO (<i>neu Art. 9 / 25 nBZO ohne MAG</i>) ohnehin vorgegebene maximale Fassaden- und Gesamthöhe kann der Kniestock nicht beliebig hoch sein und bedarf keiner zusätzlichen Beschränkung unter 1.5 m.</p>
Stellungnahme GR	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Einwendung Nr. 3 - Antrag 3.</p> <p>Entscheidung GR:</p> <p>An der Wohnzonenbestimmung Art. 25 BZO wird festgehalten und es wird auf eine Ergänzung der Kniestockregelung verzichtet. Das PBG regelt abschliessend, was ein Dachgeschoss ist: Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m. Abweichende Regelungen in der kommunalen BZO sind grundsätzlich nicht zulässig.</p>

2.3.7 Antrag 7

Antrag

Betrifft die Zonenplanänderung – Arrondierung

Die Grundstücke Nrn. 1844 und 1846 sind im Rahmen einer Arrondierung vollständig der Zone Wb 20 zuzuordnen.

Begründung

Die beiden Grundstücke sind Teil der neuen Überbauung «Postillion». Zwei weitere, grosse Grundstücke (Nrn. 1845 und 1847) dieser Überbauung liegen vollständig in der Zone Wb 20. Es ist deshalb sinnvoll und sachlich gerechtfertigt, wenn die beiden Grundstücke Nrn. 1844 und 1846 vollständig der gleichen Zone liegen wie der restliche Teil der Überbauung.

Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Der Gemeinderat hält an der bisherigen Zonierung der Grundstücke fest.

Die Grundstücke befinden sich im KOBİ-Perimeter und wurden bereits im rechtskräftigen Zonenplan als Kernzone wie folgt umgesetzt:

- ◆ Kat.-Nr.: 1844 – 212 m² (von insgesamt 292 m²) in der Kernzone K I.
- ◆ Kat.-Nr. 1846 – 508 m² (von insgesamt 1'018 m²) in der Kernzone K I.

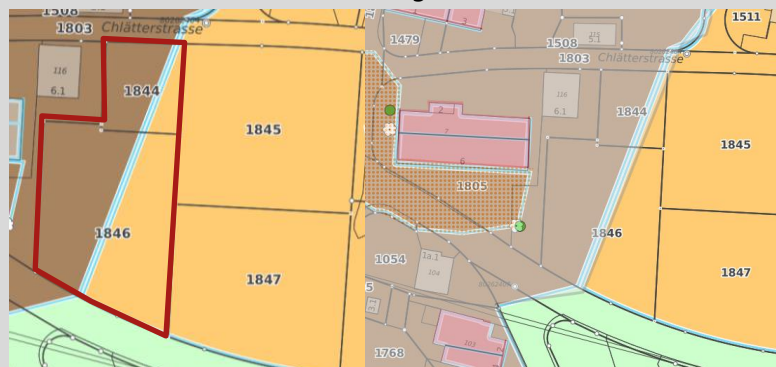


Abbildung 1: Planausschnitte rechtskräftiger Zonenplan sowie mit Überlagerung des KOBİ-Perimeters, Quelle: ZH-GIS

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das KOBİ in erster Linie mittels Kernzone umzusetzen. Eine Anpassung des KOBİ-Perimeters wird nicht erfolgen. Das heisst, Bauvorhaben haben nach wie vor den Schutzziele des KOBİ's zu entsprechen. Eine Wohnzone setzt die Schutzziele nicht um.

Die Bauherrschaft der Neubauten wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE – Kanton Zürich) vorab hinsichtlich des Ortsbildschutzes beim KOBİ-Perimeter sowie angrenzenden Wohnzone beraten und haben entsprechende Empfehlungen erhalten. Das ARE hat mit der Nr. BVV 20-3129 die Neubauten bewilligt, sodass es sich demnach um kernzonenkongruente Bauten handeln. Im Fall einer Gleichbehandlung der betroffenen Grundstücke wäre aus Sicht des AREs eher eine Kernzonenerweiterung statt eine Kernzonenreduzierung sinnvoll. Die Neubauten waren jedoch im revidierten Kernzonenplan noch nicht abgebildet, die Vorprüfung wurde im Februar 2023 verschickt.

Die BZO-Revision wurde im Vorprüfbericht vom 22. März 2023 mit der Referenz-Nr. KS ARE 22-1295 grundsätzlich begrüsst.

2.3.8 Antrag 8

Antrag

Betrifft die Zonenplanänderung – Arrondierung – Grundstücks-Nrn.: 1046, 1179, 1180, 1348, 1349, 1350, 1352, 1397, 1399 und 1454

Westlich der Buchemerstrasse, ab Flaachtalstrasse bis Höhe Kirchstrasse, wurde ein Teil der Zone K II neu der Zone K I zugeordnet, um die Zonenzuteilung dem KOBI anzupassen.

Diese Arrondierung ist zu unterlassen, so dass keine Neuzuteilung aus der Zone K II in die Zone K I gibt.

Begründung

Die seinerzeit durch die Gemeinde vorgenommene Zonenzuteilung soll in angegebenen Bereich unverändert belassen werden.

Im Sinne von Föderalismus und der dazu gehörenden Gemeindeautonomie soll erwirkt werden, dass die Zonenzuteilung im KOBI angepasst wird.

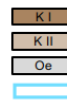
Zonenplanänderung



Legende

Festlegungsinhalt

- Kernzone K I
- Kernzone K II
- Zone für öffentliche Bauten
- Beantragte Festlegungen



Empfindlichkeitsstufe (ES)

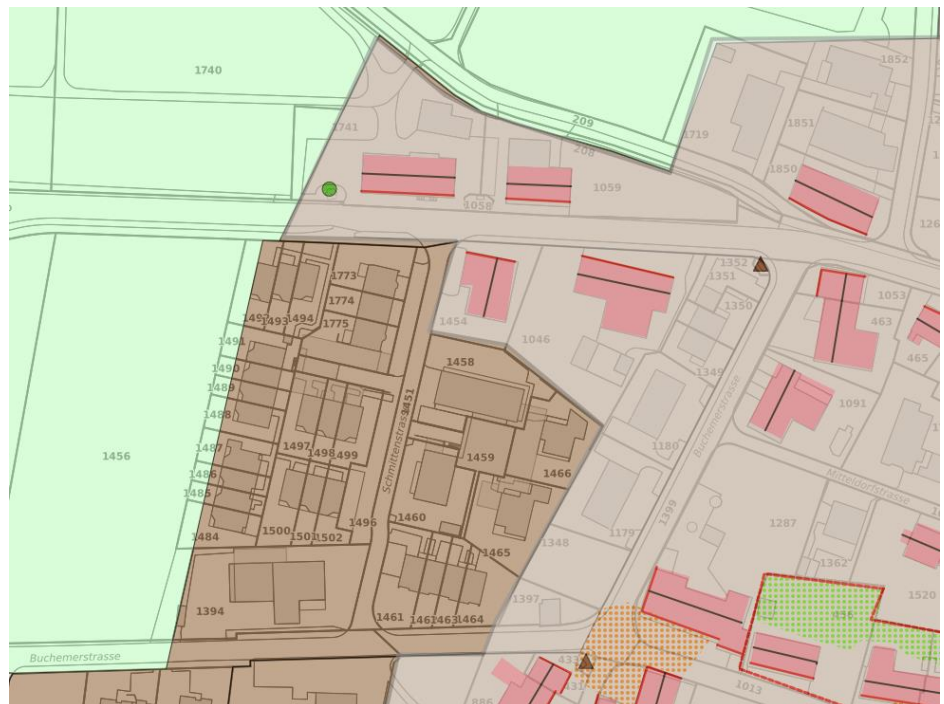
- III
- III
- II

Orientierungsinhalt

- Landwirtschaftszone kantonal



Planausschnitt Zonenplanänderung, Stand: öffentliche Auflage (8. Juni 2023)



Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigen:

Entscheidung GR:

Der Gemeinderat hält an der Zonierung der Grundstücke fest.

Das KOBİ der Gemeinde Dorf wurde im Jahr 2021 überarbeitet und am 20.12.2021 festgesetzt.

Das Augenmerk der Schutzbestrebungen liegt in der Erhaltung der Altbausubstanzen mit ihren wichtigen Umgebungsbereichen (Baugruppe bei der Kirche), aber auch in der ortsbildgerechten Ergänzung mit Neubauten. Vorsicht ist bei Veränderungen an der noch intakten, von den umgebenden Hügeln sehr gut einsehbaren Dachlandschaft geboten.

Die Erweiterung des KOBİ-Ortsbildperimeters wurde vorgenommen um u.a. die zwei Grundstücke 1454, 1046 mit prägenden Gebäuden mit prägenden Fassaden und Firstrichtungen mit aufzunehmen. Die Zeile entlang der Buchemerstrasse wurde mit aufgenommen, um dem historischen Zentrum mehr Gewicht zu verleihen. Die bestehenden strassenbegleitenden MFH gliedern sich gut ein und gewährleisten ein Gegenüber zum historischen Bestand in ähnlicher Körnigkeit.

Die Schutzziele des Ortsbildinventars sind im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision rechtlich umzusetzen. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die fortlaufende Anpassung bzw. Entwicklung der Kernzonenpläne ist das Resultat von guter Ortsbildpflege.

Die Anpassung der Kernzone entspricht im vorliegenden Fall den übergeordneten Grundlagen und den Interessen des Ortsbildschutzes. Mit dem Vorprüfbericht vom 22. März 2023 (Referenz-Nr. KS ARE 22-1295) wurde die BZO-Revision und die Zonierung begrüsst.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Richtplanung
Publikationsdatum: KABZH 29.11.2024
Öffentlich einsehbar bis: 29.11.2027
Meldungsnummer: RP-ZH01-0000000398

Publizierende Stelle
Gemeinde Dorf, Dorfstrasse 2, 8458 Dorf

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung in der Gemeinde Dorf, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8458 Dorf

Angaben zur Richtplanung:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dorf an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 23. September 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. November 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0195/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 13.09.2024

Kontaktstelle:

Gemeinde Dorf - Bauamt
Dorfstrasse 2
8458 Dorf