



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0210

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 65, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Oberweningen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Bau- und Zonenordnung vom 6. Juni 2024 (synoptische Darstellung)
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 6. Juni 2024

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderungen anzupassen. Mit vorliegender Teilrevision soll dem nachgekommen werden.

Weiter haben gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde vom Regierungsrat am 30. September 2020 beschlossen. Das MAG und die MAV traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Mit vorliegender Revision soll die BZO mit den erforderlichen Neuerungen zum Mehrwertausgleich ergänzt werden.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde, aufgrund der Praxiserfahrung im Baubewilligungsverfahren, vereinzelte Präzisierungen an der BZO vorzunehmen.

Im Fokus der vorliegenden Teilrevision stehen daher die Aktualisierung der kommunalen Nutzungsplanung entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen sowie punktuelle Bereinigungen aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Oberweningen setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 16. Juli 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Oberweningen beantragt die Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Bei der Vorlage handelt es sich um eine Teilrevision, mit welcher keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Mit der Umsetzung der IVHB und der Einführung der Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO erhält die Gemeinde ein kommunales Baugesetz, welches der aktuellen, übergeordneten Gesetzgebung entspricht. Durch präzisierende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone werden auf Basis der Praxiserfahrung unerwünschte Auswirkungen der bisherigen Regelung beseitigt.

Am Zonenplan werden mit vorliegender Teilrevision keine Änderungen vorgenommen werden.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Die bisherige Regelung, dass in der Kernzone entlang der Dorfstrasse nur eine rückwärtige Anordnung von Balkonen, Veranden und Wintergärten zulässig sind und diese nur bedingt einsehbar sein dürfen, wird aufgehoben (Art. 3.1.5 Abs. 2 aBZO). Die betroffenen Grundstücke nördlich der Dorfstrasse waren durch die Regelung stark benachteiligt. Eine gute Einordnung von Balkonen, Veranden und Wintergärten ist weiterhin mit Art. 3.1.5 nBZO sichergestellt.

Dachflächenfenster in der Kernzone sind neu bis zu einer Grösse von 0.5 m<sup>2</sup> auch im zweiten Obergeschoss zulässig (Art. 3.1.8 Abs. 4 nBZO). Pro Geschoss darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden. Zudem darf die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen (Art. 3.1.8 Abs. 5 nBZO). Dadurch wird eine stimmige Dachlandschaft gewährleistet.

Die Dimensionierung der Kinderwagenabstellplätze gemäss Art. 9.6 aBZO wird an die aktuellen Anforderungen angepasst. Neu wird vorgeschrieben, dass bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen sind.

Auf einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird verzichtet (Art. 2.3.1 nBZO).

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Juli 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Nach der Vorprüfung wurde ergänzend die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in die BZO aufgenommen. Die Formulierung des Verzichts auf den Mehrwertausgleich entspricht den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Verfügung gestellten Musterbestimmungen und kann genehmigt werden.

### **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 Oberweningen mit Beschluss vom 5. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberweningen 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 Oberweningen (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 16. SEP. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



## Fassung für die Genehmigung

# Technische Revision Bau- und Zonenordnung

## Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

<i>Linke Spalte</i>	<i>Mittlere Spalte</i>	<i>Rechte Spalte</i>
Rechtsgültige Fassung BZO Gemeinde Oberweningen vom 11. Dezember 2014	Revidierte Fassung, Änderungen: Änderungen / <b>pendent</b>	Bemerkungen / Erläuterungen und Angaben zu Bestimmungsvorlagen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Beat Aeschbacher

Der Gemeindeschreiber:

Kaspar Zbinden

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>1 Erlass</b>	<b>1 Erlass</b>	
1 Die Gemeinde Oberweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	1 Die Gemeinde Oberweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	
2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	
<b>1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne</b>	<b>1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne</b>	
1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5'000 und des Kernzonenplanes 1:2'500 massgebend.	1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5'000 und des Kernzonenplanes 1:2'500 massgebend.	
2 Der Kernzonenplan 1:2'500 geht dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.	2 Der Kernzonenplan 1:2'500 geht dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.	
3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.	3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.	

<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>																																
<b>2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung</b>	<b>2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung / Mehrwertausgleich</b>																																	
1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.	1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.																																	
2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):	2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):																																	
<b>2.1 Bauzonen</b>	<b>2.1 Bauzonen</b>																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Zone</b></th> <th><b>ES</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.9</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG1.9</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2.4</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone G</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Zone</b>	<b>ES</b>	Kernzone K	III	Wohnzone W1.1	II	Wohnzone W1.3	II	Wohnzone W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III	Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III	Gewerbezone G	III	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Zone</b></th> <th><b>ES</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone W1.9</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG1.9</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2.4</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone G</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Zone</b>	<b>ES</b>	Kernzone K	III	Wohnzone W1.1	II	Wohnzone W1.3	II	Wohnzone W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III	Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III	Gewerbezone G	III	
<b>Zone</b>	<b>ES</b>																																	
Kernzone K	III																																	
Wohnzone W1.1	II																																	
Wohnzone W1.3	II																																	
Wohnzone W1.9	II																																	
Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III																																	
Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III																																	
Gewerbezone G	III																																	
<b>Zone</b>	<b>ES</b>																																	
Kernzone K	III																																	
Wohnzone W1.1	II																																	
Wohnzone W1.3	II																																	
Wohnzone W1.9	II																																	
Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III																																	
Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III																																	
Gewerbezone G	III																																	
<b>2.2 Weitere Zonen</b>	<b>2.2 Weitere Zonen</b>																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Zone</b></th> <th><b>ES</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Freihaltezone F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone E</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.</p>	<b>Zone</b>	<b>ES</b>	Freihaltezone F	-	Erholungszone E	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Zone</b></th> <th><b>ES</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Freihaltezone F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone E</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.</p>	<b>Zone</b>	<b>ES</b>	Freihaltezone F	-	Erholungszone E	-																					
<b>Zone</b>	<b>ES</b>																																	
Freihaltezone F	-																																	
Erholungszone E	-																																	
<b>Zone</b>	<b>ES</b>																																	
Freihaltezone F	-																																	
Erholungszone E	-																																	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
	<b>2.3 Mehrwertausgleich</b>	<b>Neuer Artikel</b> gemäss Musterbestimmungsvorlage ARE
	<b>2.3.1 Verzicht</b>	Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe
	<p><sup>4</sup> Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>3 Kernzone K</b>	<b>3 Kernzone K</b>	
<b>3.1 Grundsatz</b>	<b>3.1 Grundsatz</b>	
1 <sup>3</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns.	1 <sup>3</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns.	
2 <sup>3</sup> Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.	2 <sup>3</sup> Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.	
<b>3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht</b>	<b>3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht</b>	
1 Renovationen, Veränderungen an Fenstern und Türen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.	1 Renovationen, Veränderungen an Fenstern und Türen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.	
2 Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.	2 Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.	
<b>3.1.2 Umbauten und Ersatzbauten</b>	<b>3.1.2 Umbauten und Ersatzbauten</b>	
1 <sup>3</sup> Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau dargestellt) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder des Gewässerraumes liegt.	1 <sup>3</sup> Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau dargestellt) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder des Gewässerraumes liegt.	
2 <sup>3</sup> Die im Kernzonenplan hellblau dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	2 <sup>3</sup> Die im Kernzonenplan hellblau dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	
3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	
4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
<b>3.1.3 Grundmasse für Neubauten</b>			<b>3.1.3 Grundmasse für Neubauten</b>			
<sup>3</sup> Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30	<sup>3</sup> Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30	<p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b>                      In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b>                      Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>                      Die Fassadenhöhe 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 bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht.                      Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p>
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	8.00	- grosser Grundabstand	min. m	8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	4.00	- kleiner Grundabstand	min. m	4.00	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.60	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.60	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	<sup>4</sup> Baumassenziffer für <b>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</b>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.10	<sup>2</sup> <del>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></del>	<del>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del>	<del>0.10</del>	
<sup>3</sup> Gebäudehöhe	max. m	7.50	<sup>3</sup> <del>Gebäudehöhe</del> <sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	7.50	
<sup>3</sup> Firsthöhe	max. m	7.50	<sup>3</sup> <del>Firsthöhe</del> <sup>4</sup> Gesamthöhe	max. m	<del>7.50</del> 15.00	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b>                      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 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>2 Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.</p>	<p>2 Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.</p>	
<p>3 Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.</p>	<p>3 Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.</p>	
<p><sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</p>	<p><del><sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</del></p>	
<p><b>3.1.4 Nutzweise</b></p>	<p><b>3.1.4 Nutzweise</b></p>	
<p>1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><del>1</del>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p>Vereinheitlichung Absatznummerierung</p>
<p><b>3.1.5 Gestaltung der Bauten</b></p>	<p><b>3.1.5 Gestaltung der Bauten</b></p>	
<p>1 Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p>	<p>1 Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p>	
<p>2 <sup>3</sup> Verglaste Balkone, Veranden und Wintergärten haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung. Entlang der Dorfstrasse ist nur eine</p>	<p>2 <sup>3</sup> <del>Verglaste</del> Balkone, Veranden und Wintergärten haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung. <u>Entlang der Dorfstrasse ist nur eine</u></p>	<p>Lockerung der bisherigen Vorschrift.</p>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
rückwärtige Anordnung gestattet. Zudem dürfen die Bauten von der Dorfstrasse aus nur bedingt einsehbar sein.	<del>rückwärtige Anordnung gestattet. Zudem dürfen die Bauten von der Dorfstrasse aus nur bedingt einsehbar sein.</del>	
<b>3.1.6 Fassadengestaltung</b>	<b>3.1.6 Fassadengestaltung</b>	
1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	
2 <sup>1</sup> Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbeitungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.	2 <sup>1</sup> Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbeitungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.	
3 <sup>1</sup> Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	3 <sup>1</sup> Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	
4 <sup>3</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.	4 <sup>3</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.	
5 <sup>3</sup> Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	5 <sup>3</sup> Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	
6 <sup>3</sup> Vorspringende Balkone sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Laubengänge sind auch giebelseitig zulässig, wenn sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	6 <sup>3</sup> Vorspringende Balkone sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Laubengänge sind auch giebelseitig zulässig, wenn sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	
<b>3.1.7 Dachform, Dacheindeckung</b>	<b>3.1.7 Dachform, Dacheindeckung</b>	
1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.	1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.	
2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.	2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.	
3 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch	3 <sup>4</sup> Für <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren <del>grösste Höhe</del> <b>Gesamthöhe</b> 6.00 m nicht	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> Aktualisieren Begrifflichkeit

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.	übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.	
4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.	4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.	
5 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer max. Höhe von 6.00 m sind, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.	5 <sup>4</sup> Für <del>Besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer <del>max. Höhe</del> <b>Gesamthöhe</b> von max. 6.00 m sind, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.	<p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b>  <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i></p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b>  <i>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. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u></i></p>
6 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 nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	6 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 nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	
<b>3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren</b>	<b>3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren</b>	
1 <sup>3</sup> Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	1 <sup>3</sup> Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	
2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.	2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	
4 <sup>3</sup> Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m <sup>2</sup> Glasfläche sind in der Regel nur im 1. Dachgeschoss erlaubt. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Lichtbänder sind bei guter Gestaltung und Einordnung in die Dachfläche im 2. Dachgeschoss zulässig.	4 <sup>3 4</sup> Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m <sup>2</sup> Glasfläche sind <del>in der Regel</del> nur im 1. Dachgeschoss erlaubt. <b>Im 2. Dachgeschoss sind Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig.</b> Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Lichtbänder sind bei guter Gestaltung und Einordnung in die Dachfläche im 2. Dachgeschoss zulässig.	<i>Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind neu auch im 2. Dachgeschoss zulässig.</i>
5 <sup>3</sup> Pro Dachfläche darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden.	5 <sup>3 4</sup> Pro <b>Dachfläche Geschoss</b> darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden. <b>Die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster darf max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen.</b>	<i>Um eine stimmige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird das maximal zulässige Mass an Dachflächenfenster neu vorgeschrieben.</i>
6 <sup>3</sup> Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.	6 <sup>3</sup> Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.	
7 Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.	7 Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.	
8 <sup>3</sup> Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen ein Fünftel der jeweiligen Dachflächenansicht erreichen.	8 <sup>3</sup> Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen ein Fünftel der jeweiligen Dachflächenansicht erreichen.	
9 <sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.	9 <sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.	
10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	
11 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	11 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
12 <sup>3</sup> Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.	12 <sup>3</sup> Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.	
<b>3.1.9 Umgebungsgestaltung</b>	<b>3.1.9 Umgebungsgestaltung</b>	
1 <sup>3</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten.	1 <sup>3</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten.	
2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.	2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>3.1.10 Reklameanlagen</b>	<b>3.1.10 Reklameanlagen</b>	
1 <sup>3</sup> Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	1 <sup>3</sup> Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.	2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.	
<b>3.1.11 Fachberatung</b>	<b>3.1.11 Fachberatung</b>	
<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater beiziehen.	<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater beiziehen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																																												
<b>4 Wohnzonen</b>	<b>4 Wohnzonen</b>																																																													
<b>4.1 Wohnzone W1.1</b>	<b>4.1 Wohnzone W1.1</b>																																																													
<b>4.1.1 Bauweise</b>	<b>4.1.1 Bauweise</b>	<b>Aufhebung:</b>																																																												
Die Wohnzone W1.1 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.	<sup>4 Aufgehoben</sup> Die Wohnzone W1.1 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.	Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.																																																												
<b>4.1.2 Grundmasse</b>	<b>4.1.2 Grundmasse</b>																																																													
<table border="0"> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.50</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. m</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td><sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>1.10</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup></td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. %</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.00</td> </tr> </table> <p><sup>3</sup> Besondere Gebäude, die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäuelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.</p> <p><sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</p>	Gebäudehöhe	max. m	4.50	Firsthöhe	max. m	5.00	Gebäuelänge	max. m	25.00	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.10	Freiflächenziffer	min. %	30	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<table border="0"> <tr> <td>Gebäudehöhe <sup>4</sup> Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.50</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe-<sup>4</sup> Gesamthöhe</td> <td>max. m</td> <td>5.00-9.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. m</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td><sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>1.10</td> </tr> <tr> <td><sup>4</sup> Baumassenziffer für <b>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</b></td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td><del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten-<sup>3)</sup></del></td> <td><del>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del></td> <td><del>0.10</del></td> </tr> <tr> <td><b>Freiflächenziffer-<sup>4</sup> Grünflächenziffer</b></td> <td>min. %</td> <td><b>30-25</b></td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.00</td> </tr> </table> <p><sup>3, 4</sup> <b>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</b>, die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäuelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.</p> <p><del><sup>3)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</del></p>	Gebäudehöhe <sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	4.50	Firsthöhe- <sup>4</sup> Gesamthöhe	max. m	5.00-9.50	Gebäuelänge	max. m	25.00	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10	<sup>4</sup> Baumassenziffer für <b>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</b>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	<del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten-<sup>3)</sup></del>	<del>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del>	<del>0.10</del>	<b>Freiflächenziffer-<sup>4</sup> Grünflächenziffer</b>	min. %	<b>30-25</b>	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b></p> <p>In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b></p> <p>Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p><b>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG</b></p> <p>Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen</p>
Gebäudehöhe	max. m	4.50																																																												
Firsthöhe	max. m	5.00																																																												
Gebäuelänge	max. m	25.00																																																												
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10																																																												
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30																																																												
<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.10																																																												
Freiflächenziffer	min. %	30																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
Gebäudehöhe <sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	4.50																																																												
Firsthöhe- <sup>4</sup> Gesamthöhe	max. m	5.00-9.50																																																												
Gebäuelänge	max. m	25.00																																																												
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10																																																												
<sup>4</sup> Baumassenziffer für <b>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</b>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30																																																												
<del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten-<sup>3)</sup></del>	<del>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></del>	<del>0.10</del>																																																												
<b>Freiflächenziffer-<sup>4</sup> Grünflächenziffer</b>	min. %	<b>30-25</b>																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten. Um der künftig strengeren Auslegung entgegenzuwirken und zu verhindern, dass bestehende Bauten die strengeren Voraussetzungen nicht erfüllen, wird das Mass der neuen Grünflächenziffer leicht reduziert.</p> <p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>                  Die Fassadenhöhe 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. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b>                  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 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>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>4.1.3 Nutzweise</b>	<b>4.1.3 Nutzweise</b>	
<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	
<b>4.1.4 Dachgestaltung</b>	<b>4.1.4 Dachgestaltung</b>	
1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.	1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.	
2 <sup>3</sup> Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	2 <sup>3 4</sup> Für <b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i>
3 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	3 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																																												
<b>4.2 Wohnzone W1.3</b>	<b>4.2 Wohnzone W1.3</b>																																																													
<b>4.2.1 Bauweise</b>	<b>4.2.1 <del>Bauweise</del></b>	<b>Aufhebung:</b>																																																												
Die Wohnzone W1.3 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.	<sup>4 Aufgehoben</sup> <del>Die Wohnzone W1.3 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.</del>	Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.																																																												
<b>4.2.2 Grundmasse</b>	<b>4.2.2 Grundmasse</b>																																																													
<table border="0"> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. m</td><td>4.50</td></tr> <tr><td>Firsthöhe</td><td>max. m</td><td>5.00</td></tr> <tr><td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>25.00</td></tr> <tr><td><sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>1.30</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td><td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>0.30</td></tr> <tr><td><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup></td><td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>0.10</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. %</td><td>30</td></tr> <tr><td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	Gebäudehöhe	max. m	4.50	Firsthöhe	max. m	5.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.30	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.10	Freiflächenziffer	min. %	30	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<table border="0"> <tr><td><del>Gebäudehöhe</del><sup>4</sup> <del>Fassadenhöhe</del></td><td>max. m</td><td>4.50</td></tr> <tr><td><del>Firsthöhe</del><sup>4</sup> <del>Gesamthöhe</del></td><td>max. m</td><td><del>5.00</del>-9.50</td></tr> <tr><td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>25.00</td></tr> <tr><td><sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>1.30</td></tr> <tr><td><sup>4</sup> Baumassenziffer für <del>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</del></td><td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>0.30</td></tr> <tr><td><del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten</del><sup>4)</sup></td><td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td><del>0.10</del></td></tr> <tr><td><del>Freiflächenziffer</del><sup>4</sup> <del>Grünflächenziffer</del></td><td>min. %</td><td><del>30</del> 25</td></tr> <tr><td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	<del>Gebäudehöhe</del> <sup>4</sup> <del>Fassadenhöhe</del>	max. m	4.50	<del>Firsthöhe</del> <sup>4</sup> <del>Gesamthöhe</del>	max. m	<del>5.00</del> -9.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.30	<sup>4</sup> Baumassenziffer für <del>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</del>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	<del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten</del> <sup>4)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<del>0.10</del>	<del>Freiflächenziffer</del> <sup>4</sup> <del>Grünflächenziffer</del>	min. %	<del>30</del> 25	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b> Die Fassadenhöhe 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 bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b> 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 der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die</p>
Gebäudehöhe	max. m	4.50																																																												
Firsthöhe	max. m	5.00																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00																																																												
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.30																																																												
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30																																																												
<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.10																																																												
Freiflächenziffer	min. %	30																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
<del>Gebäudehöhe</del> <sup>4</sup> <del>Fassadenhöhe</del>	max. m	4.50																																																												
<del>Firsthöhe</del> <sup>4</sup> <del>Gesamthöhe</del>	max. m	<del>5.00</del> -9.50																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00																																																												
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.30																																																												
<sup>4</sup> Baumassenziffer für <del>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</del>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30																																																												
<del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten</del> <sup>4)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<del>0.10</del>																																																												
<del>Freiflächenziffer</del> <sup>4</sup> <del>Grünflächenziffer</del>	min. %	<del>30</del> 25																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
<sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).	<sup>4)</sup> <del>Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</del>																																																													

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b>                      Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p><b>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG</b>                      Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten. Um der künftig strengeren Auslegung entgegenzuwirken und zu verhindern, dass bestehende Bauten die strengeren Voraussetzungen nicht erfüllen, wird das Mass der neuen Grünflächenziffer leicht reduziert.</p>
<p><b>4.2.3 Nutzweise</b></p>	<p><b>4.2.3 Nutzweise</b></p>	
<p><sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	<p><sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	
<p><b>4.2.4 Dachgestaltung</b></p>	<p><b>4.2.4 Dachgestaltung</b></p>	
<p>Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1.1, Ziffer 4.1.4.</p>	<p>Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1.1, Ziffer 4.1.4.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
<b>4.3 Wohnzone W1.9</b>			<b>4.3 Wohnzone W1.9</b>			
<b>4.3.1 Bauweise</b>			<b>4.3.1 Bauweise</b>			<b>Aufhebung:</b>
Die Wohnzone W1.9 ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.			<sup>4 Aufgehoben</sup> <del>Die Wohnzone W1.9 ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.</del>			Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.
<b>4.3.2 Grundmasse</b>			<b>4.3.2 Grundmasse</b>			
Gebäudehöhe	max. m	7.50	<del>Gebäudehöhe</del> <sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	7.50	<b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b> Die Fassadenhöhe 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 bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.  <b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b> 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 der grösste Höhenunterschied zwischen  <b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m <sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die
<sup>3</sup> Firsthöhe	max. m	7.50	<del><sup>3 4</sup> Firsthöhe-Gesamthöhe</del>	max. m	<del>7.50-15.00</del>	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.90	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.90	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	<sup>4</sup> Baumassenziffer für <del>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</del>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.15	<del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>4)</sup></del>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<del>0.15</del>	
Freiflächenziffer	min. %	25	<del>Freiflächenziffer</del> <sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	25	
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- grosser Grundabstand	min. m	10.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	
<sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			<del><sup>4)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</del>			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b>                      Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p><b>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG</b>                      Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten.</p>
<b>4.3.3 Nutzweise</b>	<b>4.3.3 Nutzweise</b>	
<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	
<b>4.3.4 Dachgestaltung</b>	<b>4.3.4 Dachgestaltung</b>	
1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	
2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	
3 <sup>3</sup> Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	3 <sup>3 4</sup> Für <b>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</b> sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	<p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b>                      Aktualisieren Begrifflichkeit</p>
4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
5 <sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	5 <sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
6 <sup>3</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	6 <sup>3</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
<b>5 Wohn- und Gewerbebezonen</b>			<b>5 Wohn- und Gewerbebezonen</b>			
<b>5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9</b>			<b>5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9</b>			
<b>5.1.1 Grundmasse</b>			<b>5.1.1 Grundmasse</b>			
Gebäudehöhe	max. m	7.50	Gebäudehöhe <sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	7.50	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b> Die Fassadenhöhe 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. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b> 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 der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p>
<sup>3</sup> Firsthöhe	max. m	7.50	<sup>3 4</sup> Firsthöhe Gesamthöhe	max. m	<del>7.50</del> 15.00	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.90	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.90	
<sup>3</sup> Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.70	<sup>3</sup> Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.70	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	<sup>4</sup> Baumassenziffer für <u>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</u>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.15	<sup>3</sup> <u>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></u>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<del>0.15</del>	
Freiflächenziffer	min. %	20	<u>Freiflächenziffer<sup>4</sup> Grünflächenziffer</u>	min. %	20	
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	8.00	- grosser Grundabstand	min. m	8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	
<sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			<sup>1)</sup> <u>Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</u>			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b>                      Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p><b>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG</b>                      Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten.</p>
<p><b>5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b></p>	<p><b>5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b></p>	
<p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p><sup>4</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine <a href="#">Gebäudehöhe</a> <a href="#">Fassadenhöhe</a> von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>                      Die Fassadenhöhe 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. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>5.1.3 Nutzweise</b>	<b>5.1.3 Nutzweise</b>	
Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	
<b>5.1.4 Dachgestaltung</b>	<b>5.1.4 Dachgestaltung</b>	
1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	
2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	
3 <sup>3</sup> Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	3 <sup>3 4</sup> Für <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i>
4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	
5 <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	5 <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
6 <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	6 <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
<b>5.2 Wohn- und Gewerbezone WG2.4</b>			<b>5.2 Wohn- und Gewerbezone WG2.4</b>			
<b>5.2.1 Grundmasse</b>			<b>5.2.1 Grundmasse</b>			
Gebäudehöhe	max. m	10.50	<del>Gebäudehöhe</del> <sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	10.50	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>                      Die Fassadenhöhe 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 bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht.                      Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b>                      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 der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p><b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b>                      In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p>
<sup>3</sup> Firsthöhe	max. m	7.50	<del><sup>3 4</sup> Firsthöhe</del> -Gesamthöhe	max. m	<del>7.50</del> 18.00	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.40	<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.40	
<sup>3</sup> Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.70	<sup>3</sup> Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.70	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	<sup>4</sup> Baumassenziffer für <u>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</u>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	
<sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.15	<del><sup>3</sup> Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></del>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<del>0.15</del>	
Freiflächenziffer	min. %	20	<del>Freiflächenziffer</del> <sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	20	
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	8.00	- grosser Grundabstand	min. m	8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	
<sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			<del><sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</del>			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b>                      Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p><b>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG</b>                      Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten.</p>
<p><b>5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b></p>	<p><b>5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b></p>	
<p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p><sup>4</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine <a href="#">Gebäudehöhe</a> <a href="#">Fassadenhöhe</a> von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>                      Die Fassadenhöhe 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 bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht.                      Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>5.2.3 Nutzweise</b>	<b>5.2.3 Nutzweise</b>	
Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	
<b>5.2.4 Dachgestaltung</b>	<b>5.2.4 Dachgestaltung</b>	
1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	
2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	
3 <sup>3</sup> Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	3 <sup>3 4</sup> Für <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i>
4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	
5 <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	5 <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
6 <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	6 <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																														
<b>6 Gewerbezone</b>	<b>6 Gewerbezone</b>																															
<b>6.1 Gewerbezone G</b>	<b>6.1 Gewerbezone G</b>																															
<b>6.1.1 Grundmasse</b>	<b>6.1.1 Grundmasse</b>																															
<table border="0"> <tr> <td><sup>3</sup> Baumassenziffer</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td><sup>3</sup> Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand für Hauptgebäude</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> </table>	<sup>3</sup> Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.50	Gebäudehöhe	max. m	12.00	<sup>3</sup> Firsthöhe	max. m	7.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00	Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0	<table border="0"> <tr> <td><sup>3</sup> Baumassenziffer</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td><sup>4</sup> Gebäudehöhe-Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td><sup>3 4</sup> Firsthöhe-Gesamthöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50-19.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand für Hauptgebäude</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> </table>	<sup>3</sup> Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.50	<sup>4</sup> Gebäudehöhe-Fassadenhöhe	max. m	12.00	<sup>3 4</sup> Firsthöhe-Gesamthöhe	max. m	7.50-19.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00	Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>  Die Fassadenhöhe 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.  Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b>  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 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>
<sup>3</sup> Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.50																														
Gebäudehöhe	max. m	12.00																														
<sup>3</sup> Firsthöhe	max. m	7.50																														
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00																														
Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0																														
<sup>3</sup> Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.50																														
<sup>4</sup> Gebäudehöhe-Fassadenhöhe	max. m	12.00																														
<sup>3 4</sup> Firsthöhe-Gesamthöhe	max. m	7.50-19.50																														
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00																														
Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0																														

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>6.1.2 Nutzweise</b>	<b>6.1.2 Nutzweise</b>	
In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.	In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.	
<b>7 Freihaltezone F</b>	<b>7 Freihaltezone F</b>	
Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.	Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.	
<b>8 Erholungszone E</b>	<b>8 Erholungszone E</b>	
1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.	1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.	
2 Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.	2 <sup>4</sup> Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m <del>Gebäudehöhe</del> -Fassadenhöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.	<b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b> 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 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 Gebädefirst, 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>
3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.	3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>9 Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>9 Ergänzende Bauvorschriften</b>	
<b>9.1 Bauweise</b>	<b>9.1 Bauweise</b>	
<b>9.1.1 Offene oder geschlossene Bauweise</b>	<b>9.1.1 Offene oder geschlossene Bauweise</b>	
1 In der Wohnzone W1.1 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.	1 In der Wohnzone W1.1 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.	
2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.	2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.	
<b>9.2 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	<b>9.2 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	
<b>9.2.1 Grosse- und kleiner Grundabstand</b>	<b>9.2.1 Grosse- und kleiner Grundabstand</b>	
Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	
<b>9.2.2 Mehrlängenzuschlag</b>	<b>9.2.2 Mehrlängenzuschlag</b>	
1 <sup>3</sup> Der kleine Grundabstand erhöht sich, in den Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4, um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.	1 <sup>3</sup> Der kleine Grundabstand erhöht sich, in den Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4, um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.	<i>Vereinheitlichung Absatznummerierung</i>
<b>9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude</b>	<b>9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude</b>	
1 In der Wohnzone W1.1 ist der Grenzbau für Hauptgebäude untersagt.	1 In der Wohnzone W1.1 ist der Grenzbau für Hauptgebäude untersagt.	
2 In den anderen Bauzonen dürfen Hauptgebäude gemäss PBG auf die Grenze gestellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.	2 In den anderen Bauzonen dürfen Hauptgebäude gemäss PBG auf die Grenze gestellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.	
<b>9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau</b>	<b>9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau</b>	
1 <sup>3</sup> Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.	1 <sup>3</sup> Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.	<i>Vereinheitlichung Absatznummerierung</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<p><b>9.2.5 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</b></p>	<p><b>9.2.5 Abstand unterirdischer Bauten, <u>Unterniveaubauten</u> und <u>Untergeschossen</u> an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</b></p>	<p><b>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Anpassung an IVHB, § 2b / 2c ABV:</b></p> <p>Aktualisieren Begrifflichkeit</p> <p><b>Untergeschosse, § 275 Abs. 3 PBG:</b></p> <p>Die Abstandsvorschrift gilt nebst unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten auch für Untergeschosse.</p>
<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von min. 2.50 m.</p>	<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten, <u>Unterniveaubauten</u> und <u>Untergeschosse</u> ein Strassenabstand von min. 2.50 m.</p>	
	<p><b>9.2.6 Abstand Klein- und Anbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</b></p>	<p><b>Neuer Artikel</b></p>
	<p>Klein- und Anbauten können, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene, bis auf 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden, insofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Vorspringende Gebäudeteile von Klein- und Anbauten haben einen Abstand von min. 1.00 m zur Strassengrenze einzuhalten.</p>	<p>Klein- und Anbauten sollen künftig bis auf 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden können, insofern eine gute Gesamtwirkung erzielt und die Verkehrssicherheit sowie die Wohnhygiene gewährleistet wird.</p>
<p><b>9.3 Umgebungsgestaltung</b></p>	<p><b>9.3 Umgebungsgestaltung</b></p>	
<p><b>9.3.1 Bepflanzung</b></p>	<p><b>9.3.1 Bepflanzung</b></p>	
<p>Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.</p>	<p>Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.</p>	
<p><b>9.3.2 Terrainveränderungen</b></p>	<p><b>9.3.2 Terrainveränderungen</b></p>	
<p>1 <sup>2</sup> Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder 2.00 m aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p>1 <sup>2 4</sup> Das <u>gewachsene Terrain</u> das <u>massgebende Terrain</u> darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder <del>2.00</del> 1.50 m aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p><b>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV</b></p> <p>Aktualisieren Begrifflichkeit</p> <p><b>Reduktion der maximal zulässigen Auffüllung</b></p> <p>Am massgebenden Terrain sind grundsätzlich möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		Das Mass der maximal zulässigen Auffüllung wird daher von 2.00 m auf 1.50 m reduziert.
2 <sup>3</sup> Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	2 <sup>3</sup> Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	
3 <sup>3</sup> Stützmauern ab einer Höhe von 2.0 m müssen abgestuft (mit bepflanztem Podest) oder deutlich abgetrept werden.	3 <sup>3</sup> <del>Stützmauern ab einer Höhe von 2.0 m müssen abgestuft (mit bepflanztem Podest) oder deutlich abgetrept werden.</del>  4 <sup>3</sup> Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.80 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen. Die Podeste sind zu bepflanzen.	<b>Stützmauern:</b>  Um eine bessere Einordnung zu gewährleisten, wird das maximal zulässige Mass von Stützmauern ohne Abstufung auf 1.80 m reduziert. Pro Stufe darf eine Höhe von 1.80 m nicht überschritten werden. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen.
4 <sup>3</sup> In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	4 <sup>3</sup> In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	
<b>9.4 Fahrzeugabstellplätze</b>	<b>9.4 Fahrzeugabstellplätze</b>	
1 <sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten: Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit Wohnungen > 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit  Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.	1 <sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten: Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit Wohnungen > 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit  Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.	
2 <sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.	2 <sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.	
3 <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.	3 <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
4 <sup>2</sup> In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4 Ziffer 1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.	4 <sup>2</sup> In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4 Ziffer 1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.	
5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.	5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.	
6 In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.	6 In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.	
7 <sup>3</sup> In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze wo möglich in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.	7 <sup>3</sup> In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze wo möglich in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.	
<b>9.5 Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>9.5 Spiel- und Ruheflächen</b>	
1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.	1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.	
2 <sup>3</sup> Sie haben eine Fläche von 10.00 m <sup>2</sup> pro 200 m <sup>3</sup> Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.	2 <sup>3</sup> Sie haben eine Fläche von 10.00 m <sup>2</sup> pro 200 m <sup>3</sup> Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.	
<b>9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</b>	<b>9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</b>	
1 <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m <sup>2</sup> Abstellfläche auszuweisen.	1 <sup>2 4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für <del>Kinderwagen</del> , Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen. <del>Pro Wohnung ist 3 m<sup>2</sup> Abstellfläche auszuweisen.</del> Pro Zimmer ist ein Abstellplatz zu erstellen.	<i>Übernahme Dimensionierung gemäss kantonaler "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" resp. aktueller VSS-Norm</i>
	2 <sup>4</sup> Für andere Nutzungen richtet sich die Bedarfsermittlung nach der jeweils gültigen VSS-Norm.	<i>Verweis auf die jeweils gültige VSS-Norm zur Dimensionierung bei anderen Nutzungen.</i>
	3 <sup>4</sup> Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.	<i>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.</i>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>9.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung</b>	<b>9.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung</b>	
1 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.	1 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.	
2 <sup>2</sup> Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.	2 <sup>2</sup> Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.	
<b>9.8 Aussenantennen</b>	<b>9.8 Aussenantennen</b>	
1 <sup>3</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.	1 <sup>3</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.	
2 <sup>3</sup> Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.	2 <sup>3</sup> Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.	
<b>9.9 Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>9.9 Gestaltungsplanpflicht</b>	
<sup>3</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete "Pünt" und "Unterdorf" gilt im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz und eine qualitativ gute Überbauung, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.	<sup>3</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete "Pünt" und "Unterdorf" gilt im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz und eine qualitativ gute Überbauung, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>10 Arealüberbauung</b>	<b>10 Arealüberbauung</b>	
<sup>3</sup> § 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt. Mit dem Reglement "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG" wurden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt.	<sup>3</sup> § 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt. Mit dem Reglement "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG" wurden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt.	
<b>10.1 Mindestarealflächen</b>	<b>10.1 Mindestarealflächen</b>	
In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m <sup>2</sup> ; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbezonon WG1.9 und WG2.4 4'000 m <sup>2</sup> . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m <sup>2</sup> ; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbezonon WG1.9 und WG2.4 4'000 m <sup>2</sup> . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	
<b>10.2 Nutzungszuschlag</b>	<b>10.2 Nutzungszuschlag</b>	
Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	
<b>10.3 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	<b>10.3 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	
1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.	1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.	
2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.	2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.	
<b>10.4 Gebäudeabmessungen</b>	<b>10.4 Gebäudeabmessungen</b>	
1 <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden.	1 <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden.	
2 <sup>3</sup> Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	2 <sup>3</sup> Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	

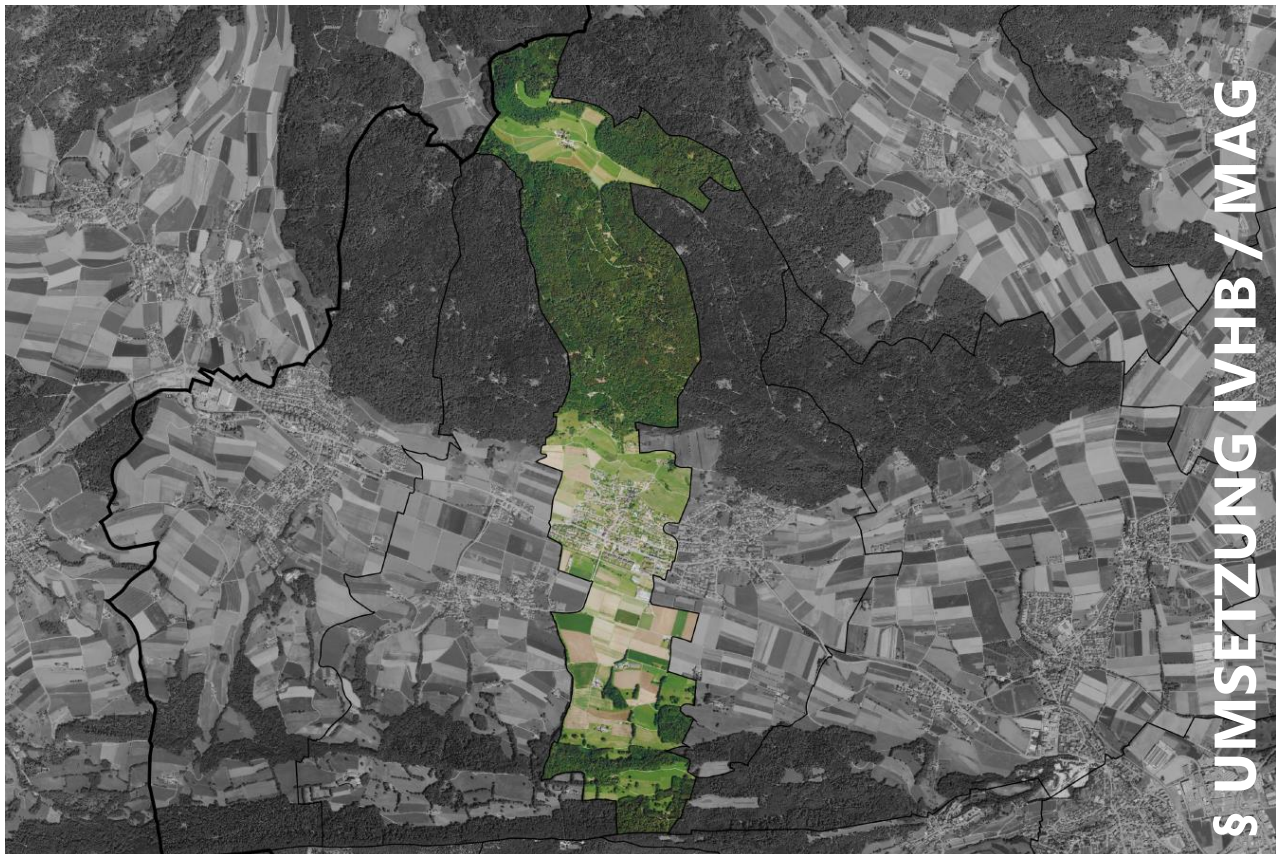
<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>
<p><b>10.5 Nutzungsverlagerungen</b></p>	<p><b>10.5 Nutzungsverlagerungen</b></p>	
<p>Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.</p>	<p>Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.</p>	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>11 Inkrafttreten</b>	<b>11 Inkrafttreten</b>	
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.	
Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995 Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt	Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995 Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt	
<sup>1</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001  Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt	<sup>1</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001  Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt	
<sup>2</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004  Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt	<sup>2</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004  Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt	
<sup>3</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Dezember 2014 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0452/15 am 30. März 2015 genehmigt	<sup>3</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Dezember 2014 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0452/15 am 30. März 2015 genehmigt	
	<sup>4</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. xxx/yy am dd.mm.yyyy genehmigt	

## Fassung für die Genehmigung

# Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 6. Juni 2024 / ow.1001 / Hem



member of  
**suisse.ing**



Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Auftraggeberin  
 Bearbeitung  
 Version  
 Versionsverlauf

Gemeinde Oberweningen  
 Gossweiler Ingenieure AG  
 1.6

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	06.12.2022	Hem	Entwurf
1.1	30.03.2023	Hem	Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.2	27.07.2023	Hem	Bereinigung gemäss kantonaler Vorprüfung
1.3	15.09.2023	Hem	Ergänzung Mehrwertausgleich
1.4	03.10.2023	Saf / Hem	Bereinigung gemäss Inputs Gemeinde
1.5	03.04.2024	Hem	Fassung für die Genehmigung
1.6	06.06.2024	Hem	Nachführen Festsetzungsdatum

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Bestandteile	4
1.3	Planungsablauf	5
1.4	Kantonale Vorprüfung	6
1.5	Mitwirkung und Anhörung	6
1.6	Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich	7
2	Erläuterungen zur IVHB	9
3	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	11
3.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	11
3.2	Mehrwert	12
3.3	Verwendung der Erträge	13
4	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	14
4.1	Anpassungen Aufgrund IVHB	14
4.1.1	Massgebendes Terrain	14
4.1.2	Klein- und Anbauten	14
4.1.3	Fassadenhöhe	15
4.1.4	Gesamthöhe	16
4.1.5	Wintergärten	17
4.1.6	Grünflächenziffer	18
4.1.7	Untergeschoss	20
4.1.8	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	21
4.1.9	Anrechenbare Grundstücksfläche	22
4.2	Anpassungen aufgrund MAG	23
4.2.1	Freifläche	23
4.2.2	Fazit Flächenspiegel	27
4.2.3	Regelung in der Bauordnung	28
4.3	Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung	29
4.3.1	Vorschriften der Kernzone	29
4.3.2	Vorschriften der Wohnzone W1.1	30
4.3.3	Vorschriften der Wohnzone W1.2	30
4.3.4	Vorschriften der Wohnzone W1.9	30
4.3.5	Zonenübergreifende Vorschriften	30
5	Auswirkungen und Fazit der Revision	32

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Oberweningen sieht eine technische Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB  
Siehe Erläuterungen Kapitel 2

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) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den 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.

MAG  
Siehe Erläuterungen Kapitel 3

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).

Optimierung BZO

Basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels werden vereinzelte Optimierungen / Präzisierungen an den Vorschriften der BZO Oberweningen vorgenommen.

## 1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 06.06.2024

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 06.06.2024
- ◆ Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 06.06.2024

### 1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, 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
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung
- ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
- ◆ Gemeindeversammlung am 5. Juni 2024
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,  
öffentliche Auflage

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

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV- und BBV II-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 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2023 zur Revision Stellung genommen.

Folgende Auflagen und Empfehlungen wurden gemäss Vorprüfungsbericht berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen:

- ◆ Das Titelblatt zur Bau- und Zonenordnung wurde entsprechend der Rückmeldungen ergänzt / angepasst.
- ◆ Im Planungsbericht wurden die Anpassungen des Art. 3.1.8 Abs. 4 und 5 BZO zu den Dachflächenfenstern ausführlicher erläutert.
- ◆ Die Dimensionierung der Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder kann gemäss Rückmeldung der Baudirektion nicht mit einem Verweis auf die kantonale Wegleitung geregelt werden, da es sich bei der kantonalen Wegleitung um kein rechtsverbindliches Dokument handelt. Stattdessen wird die Berechnungsweise zur Dimensionierung der Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung resp. der aktuellen VSS-Norm aktualisiert. Um die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Kinderwägen sicherzustellen, wird unter Art. 9.6 Abs. 3 BZO eine neue Bestimmung aufgenommen.
- ◆ Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Regelung zum Mehrwertausgleich in die laufende Teilrevision zu integrieren oder zeitnah eine weitere Revision der Nutzungsplanung vorzunehmen sei. Der Mehrwertausgleich ist bis zum 1. März 2025 in der BZO zu regeln. Basierend auf dieser Rückmeldung entschied sich der Gemeinderat dafür, die Regelungen zum Mehrwertausgleich in die laufende Revision mitaufzunehmen.

## 1.5 Mitwirkung und Anhörung

Information der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage an einer Informationsveranstaltung am 11. Januar 2024 über die Arbeiten informiert.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 31. Oktober 2023 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024. Während der Auflagefrist konnte sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen. Es ging keine Stellungnahme ein.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes kann daher verzichtet werden.

Chronologie der Ereignisse

## 1.6 Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich

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.

Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2023 wurde die Gemeinde Oberweningen darauf hingewiesen, dass die Regelung zum Mehrwertausgleich in die laufende Teilrevision zu integrieren oder zeitnah eine weitere Revision der Nutzungsplanung vorzunehmen sei. Der Mehrwertausgleich ist bis zum 1. März 2025 in der BZO zu regeln.

Basierend auf dieser Rückmeldung entschied sich der Gemeinderat dafür, die Regelungen zum Mehrwertausgleich - gestützt auf die dannzumal geltenden Praxis - **auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum** in die laufende Revision mitaufzunehmen. Die vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024 öffentlich aufgelegenen Unterlagen wiesen hinsichtlich des kommunalen Mehrwertausgleichs daher die folgenden Festlegungen auf:

- ◆ Die Freifläche wurde auf 2000 m<sup>2</sup> angesetzt.
- ◆ Der Abgabesatz wurde auf 20 % 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 unbenutzt 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 11. Januar 2024 erläutert, verfolgt die Gemeinde Oberweningen 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 Oberweningen dazu, **den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen**

**Mehrwertabgabe im Nachgang zur öffentlichen Auflage in die Unterlagen der vorliegenden technischen Teilrevision der BZO aufzunehmen.** Die Kapitel 3, 4.2 und 5 dieses Berichts wurden entsprechend überarbeitet. Die Bevölkerung der Gemeinde Oberweningen wurde mittels Information auf der Gemeindewebseite (ab 26. April 2024) und Schreiben im Mitteilungsblatt der Gemeinde (Juni/Juli) über die vorgenommene Änderung informiert.

Die Auswirkungen eines Verzichts auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind unter Kapitel 5 dieses Berichts ausgewiesen.

## 2 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 Freiflächenziffer, 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.

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 <sup>2</sup> 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 vor 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 vorspringende Gebäudeteile 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 um eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten sowie das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende 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 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.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Oberweningen respektive die BZO betreffen, werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

### 3 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

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

#### 3.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des 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  
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

**Legende Abbildung 2 rechts**

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten  
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

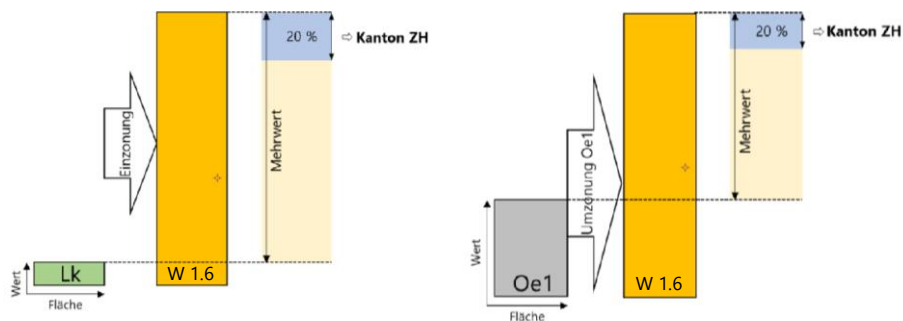


Abbildung 1 Beispiel Einzonung

Abbildung 2 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde einen 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 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> 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**  
 W 1.1 = Wohnzone mit BMZ 1.1  
 W 1.9 = Wohnzone mit BMZ 1.9

**Legende Abbildung 4 rechts**  
 G = Gewerbezone  
 WG 1.9 = Wohnzone mit Gewerbebeileichterung

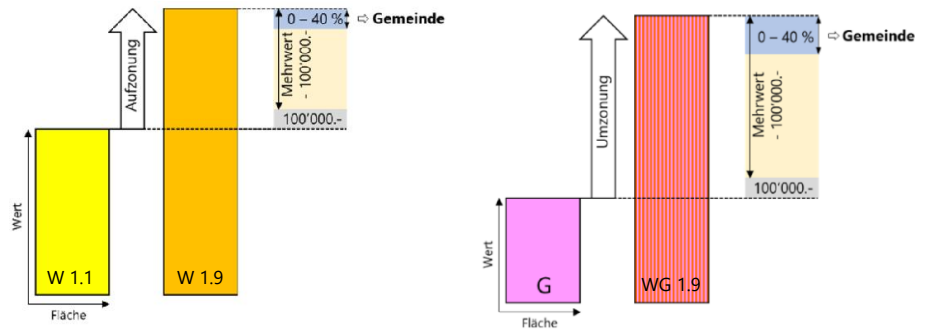


Abbildung 3 Beispiel Aufzoning

Abbildung 4 Beispiel Umzoning

### 3.2 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 zur Verfügung gestellt 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 ab dem in der BZO geregelt sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist.

### 3.3 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. Neben 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<sup>bis</sup>. 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 Revision 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.

## 4 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten.

Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

### 4.1 Anpassungen Aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Änderungen aufgrund der IVHB erläutert.

#### 4.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

Das massgebende Terrain gemäss **§ 5 ABV** 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.

#### 4.1.2 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 m<sup>2</sup> 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.

Wie bisher, kann zur Festlegung der maximalen Ausdehnung von Klein- und Anbauten eine Baumassenziffer festgelegt werden.

Quelle:  
Harmonisierung der Baubegriffe,  
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

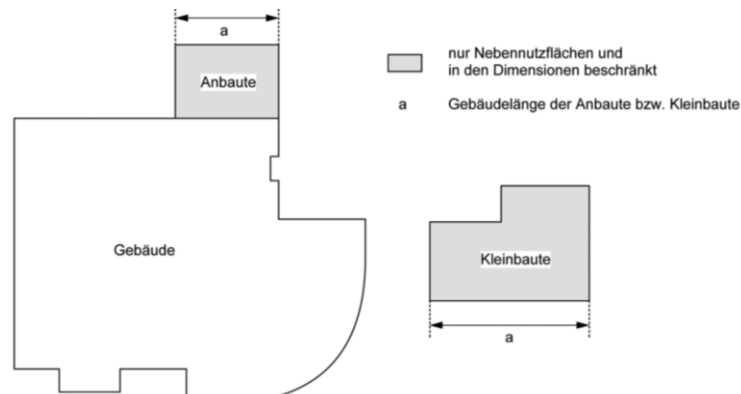


Abbildung 5 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a ABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt.

### 4.1.3 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG 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.

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

Quelle:  
Harmonisierung der Baubegriffe,  
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

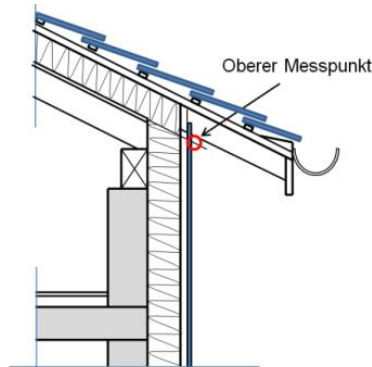


Abbildung 6 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Quelle:  
Harmonisierung der Baubegriffe,  
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

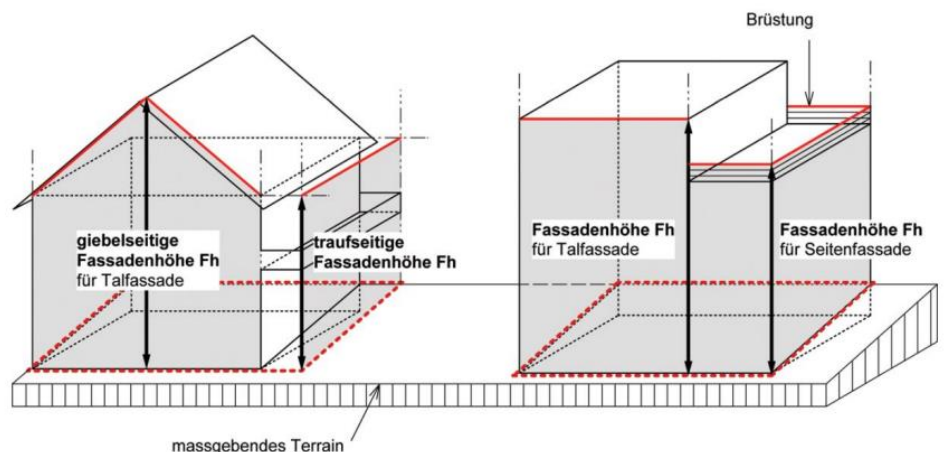


Abbildung 7 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Oberweningen wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft teilweise geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

#### 4.1.4 Gesamthöhe

Bisherige Regelung

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.

Neue Regelung

Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe umfasst gemäss **§ 281 PBG** den grössten 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. 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

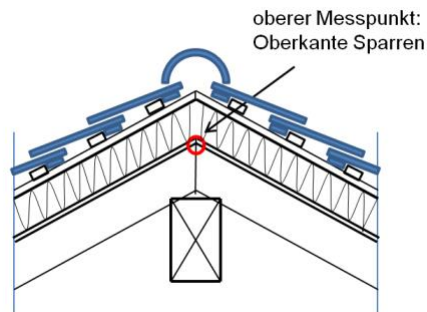


Abbildung 8 Schema oberer Messpunkt der Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

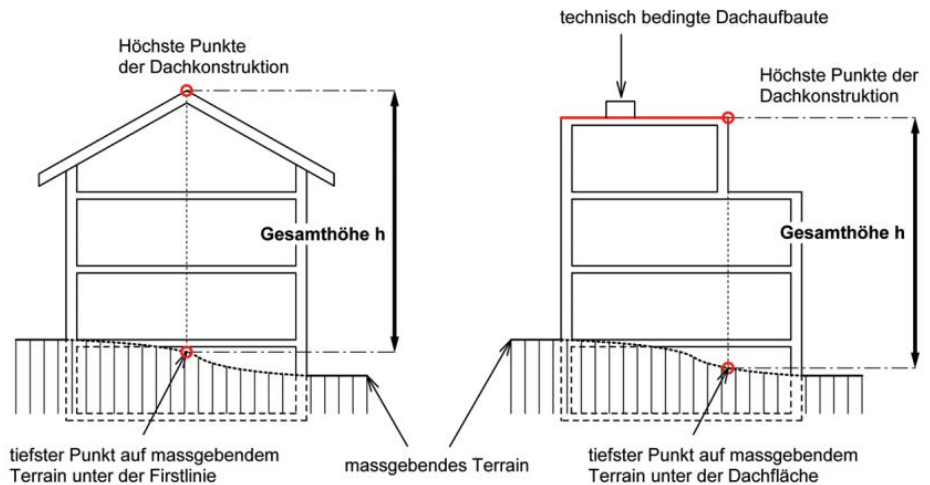


Abbildung 9 Schema Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Oberweningen wird der Begriff der "Firsthöhe" durch "Gesamthöhe" ersetzt. Die Gesamthöhe setzt sich dabei aus den bisherigen Massen von First- und Gebäudehöhe zusammen. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Gebäude können somit in Zukunft teilweise geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

### 4.1.5 Wintergärten

Bisherige Regelung

In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Oberweningen wurde die maximale Ausdehnung von Wintergärten mittels einer separaten Baumassenziffer geregelt.

- ◆ Kernzone K max. 0.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- ◆ Wohnzone W1.1 max. 0.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- ◆ Wohnzone W1.3 max. 0.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- ◆ Wohnzone W1.9 max. 0.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- ◆ Wohnzone WG1.9 max. 0.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- ◆ Wohnzone WG2.4 max. 0.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Neue Regelung

In **§ 13 Abs. 2 ABV** wird für Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, neu ein Nutzungsbonus von 20% der zonenmässigen Grundziffer (Baumassenziffer) vorgesehen. Konkret werden unter energiesparenden Gebäudeteilen verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen verstanden. Die individuelle Festlegung einer Baumassenziffer ist gemäss revidierter Fassung der ABV nicht mehr zulässig.

Vorgenommene Anpassung

Die bisherigen Festlegungen von separater Baumassenziffer für Gebäudeteilen, welche dem Energiesparen dienen sind nicht mehr zulässig und müssen aufgehoben werden. Neu gilt in allen Zonen eine Baumassenziffer von 20 % der zugrundeliegenden Grundziffer. Konkret ergeben sich dadurch die folgenden Baumassenziffern für Gebäudeteile, welche dem Energiesparen dienen:

- ◆ Kernzone K max. 0.52 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Grundziffer 2.60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- ◆ Wohnzone W1.1 max. 0.22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Grundziffer 1.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- ◆ Wohnzone W1.3 max. 0.26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Grundziffer 1.30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- ◆ Wohnzone W1.9 max. 0.38 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Grundziffer 1.90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- ◆ Wohnzone WG1.9 max. 0.38 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Grundziffer 1.90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- ◆ Wohnzone WG2.4 max. 0.48 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Grundziffer 2.40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

Die Baumassenziffern für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile erhöhen sich gegenüber den bisherigen Regelungen markant. Auf eine weiterführende Einschränkung wird dennoch verzichtet. Die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände sowie die neu strengere Auslegung der Grünflächenziffer (ehemals Freiflächenziffer, vgl. 4.1.6) dient als ausreichende Einschränkung.

### 4.1.6 Grünflächenziffer

Bisherige Regelung

In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Oberweningen galt in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen eine Freiflächenziffer.

- ◆ Wohnzone W1.1 min. 30 %
- ◆ Wohnzone W1.3 min. 30 %
- ◆ Wohnzone W1.9 min. 25 %
- ◆ Wohnzone WG1.9 min. 20 %
- ◆ Wohnzone WG2.4 min. 20 %


Anrechenbar waren, entsprechend dem bisherigem Recht, offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Konkret waren damit einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze und Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen gemeint. Mittels Verordnung konnten auch nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

Neue Regelung

Die Freiflächenziffer wird durch die unter **§ 257 PBG** definierte Grünflächenziffer abgelöst. Die bisherige Regelung unter § 11 ABV wird aufgehoben. Die Grünflächenziffer verfolgt gegenüber der Freiflächenziffer verstärkt die Ziele der Siedlungsökologie.

An die Grünflächenziffer können, im Gegensatz zur Freiflächenziffer, unbebaute versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Die Grünflächenziffer bestimmt somit den unüberbauten Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Anrechenbare Grünflächen sind natürliche und bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt besitzt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht auszutrocknen droht.

Legende:

 Anrechenbare Grünflächen

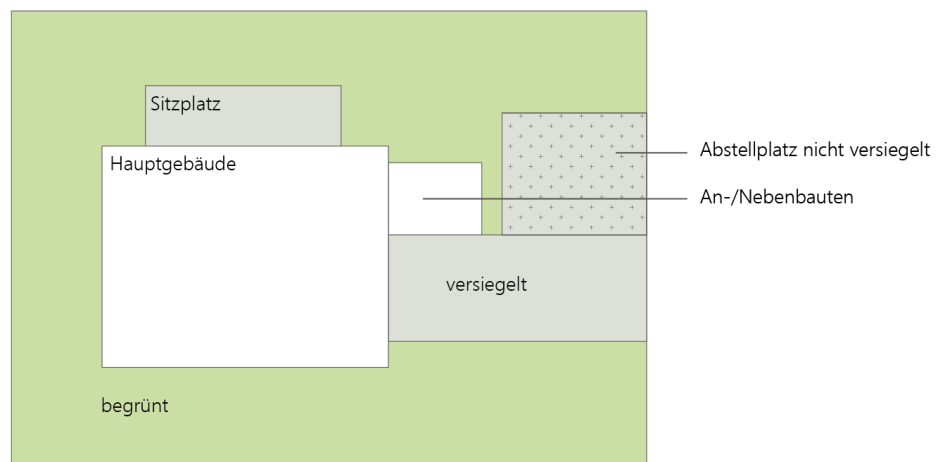


Abbildung 10 Schema Anrechenbarkeit Grünflächenziffer § 257 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Oberweningen wird der Begriff "Freiflächenziffer" durch den Begriff "Grünflächenziffer" ersetzt. Dadurch soll die starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets beibehalten werden.

Kleinere Grundstücke, welche sich vorwiegend in den Einfamilienhausgebieten befinden, sind voraussichtlich am stärksten von der verschärften Anrechenbarkeit betroffen. Um dem entgegenzukommen und das in der Gemeinde geltende Mass der Grünflächenziffer zumindest teilweise zu vereinheitlichen, wird die Grünflächenziffer in den Wohnzonen W1.1 und W1.3 von min. 30 % auf min 25 % verringert.

In den Zonen W1.9, WG1.9 und WG2.4 werden die bisherigen Masse beibehalten.

### 4.1.7 Untergeschoss

Bisherige Regelung

Gemäss PBG wurden Untergeschosse bisher als horizontale Gebäudeschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen definiert. Im übergeordneten Gesetz wurde dabei nicht festgehalten, bis zu welchem Mass ein Untergeschoss über das massgebende Terrain (ehemals gewachsene Terrain) ragen darf. Faktisch galt ein Gebäudeteil somit als Untergeschoss, sobald nur ein Bruchteil des Geschosses unterhalb des massgebenden Terrains lag.

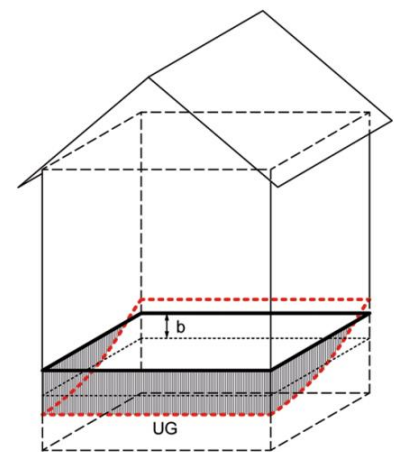
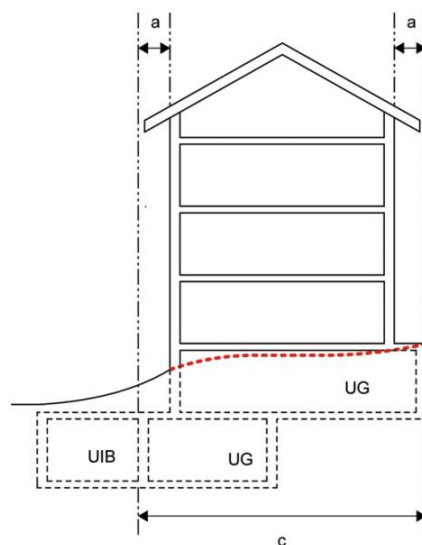
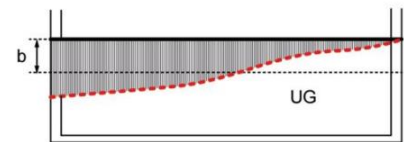
Unter Art. 9.3.2 der BZO wird festgehalten, dass Untergeschosse im Durchschnitt aller Fassaden maximal um 0.7 m freigelegt werden dürfen. Diese Regelung legt fest, welches Mass an Abgrabungen, ausgehend vom massgebenden Terrain, maximal zulässig sind.

Neue Regelung

Gemäss § 275 des revidierten **PBG** sind Untergeschosse neu als Geschosse zu verstehen, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.

$$\frac{\text{Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie}} \leq 2,5$$

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Vorgenommene Anpassungen

Zur Umsetzung der neuen Regelungen zum Untergeschoss gemäss § 275 PBG müssen in der BZO der Gemeinde Oberweningen keine Anpassungen vorgenommen werden.

Art. 9.3.2 ist rechtmässig und kann bestehen bleiben. Es wird präzisiert, dass die Abgrabungen ausgehend vom massgebenden Terrain gemessen werden.

### 4.1.8 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisherige Regelung

Im bisherigen Recht wurden unterirdische Bauten bisher sinngemäss als "unterirdische Bauten und Anlagen" in § 262 Abs. 2 PBG resp. als "unterirdische Gebäude und Gebäudeteile" in § 269 PBG geregelt. Unterniveaubauten wurden als "oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen im Sinne von § 269 PBG geregelt.

Neue Regelung, unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Bauten, welche mit Ausnahme der Erschliessung, vollständig unter dem massgebendem resp. dem tiefergelegten Terrain liegen.

Neue Regelung, Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, welche das massgebende resp. tiefergelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen.

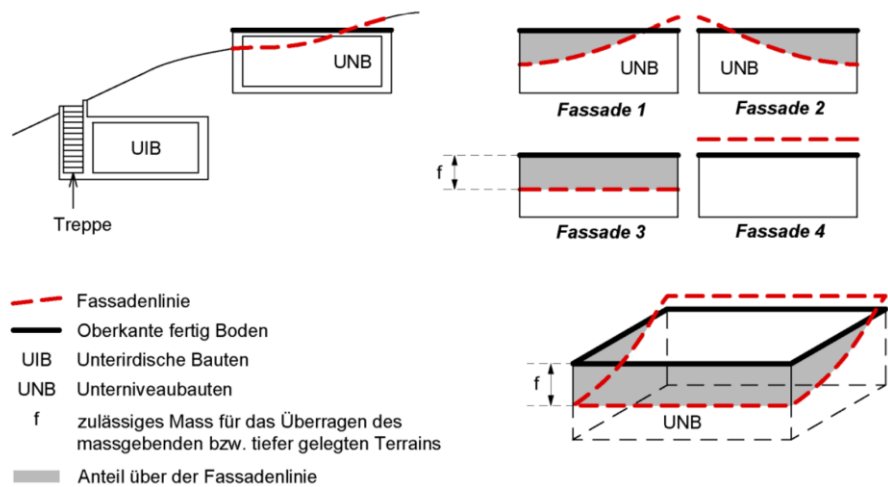


Abbildung 11 Schema unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 2b und 2c ABV

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Oberweningen wird der Begriff "unterirdische Bauten" mit dem Begriff "Unterniveaubauten" ergänzt.

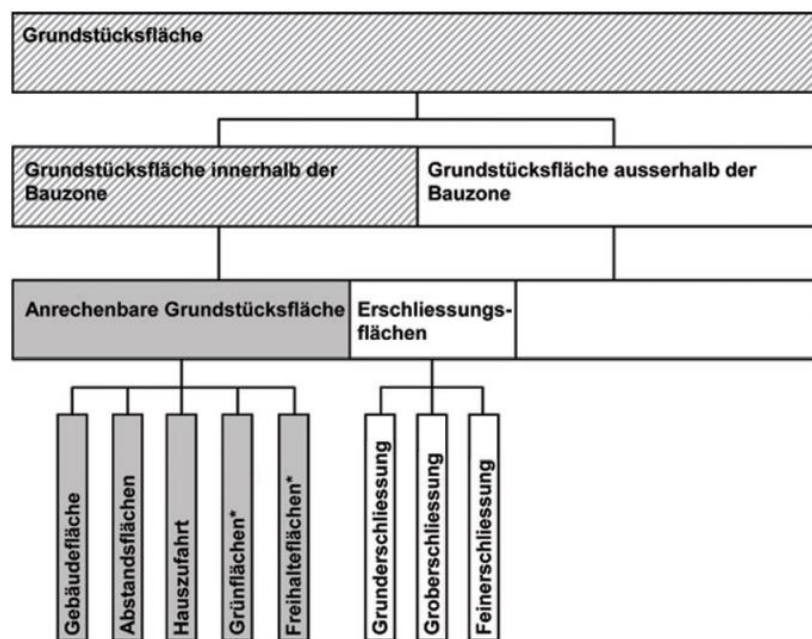
### 4.1.9 Anrechenbare Grundstücksfläche

Bisherige Regelung

Bisher wurde im PBG festgehalten, dass es sich bei der massgeblichen Grundfläche um die von der Baueingabe erfasste Fläche, der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone handelt. Waldabstandsfläche, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie lagen sowie Wald und offene Gewässer, fielen ausser Ansatz.

Neue Regelung

Mit der Übernahme der IVHB Begriffe wurde der bisherige Begriff durch die "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt. Gemäss **§ 259 PBG** gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, jedoch nicht die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Neu können Waldabstandsflächen und Flächen von offenen Gewässern ebenfalls angerechnet werden.



anrechenbar
  z.T. anrechenbar
  nicht anrechenbar

\* Freiflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Abbildung 12 Schema anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Oberweningen wird der Begriff "massgebliche Grundfläche" durch den Begriff "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt.

## 4.2 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 Oberweningen 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.

### 4.2.1 Freifläche

1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m<sup>2</sup>

Anteil

Rund 84 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m<sup>2</sup>.

Fläche

Rund 55 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m<sup>2</sup>.

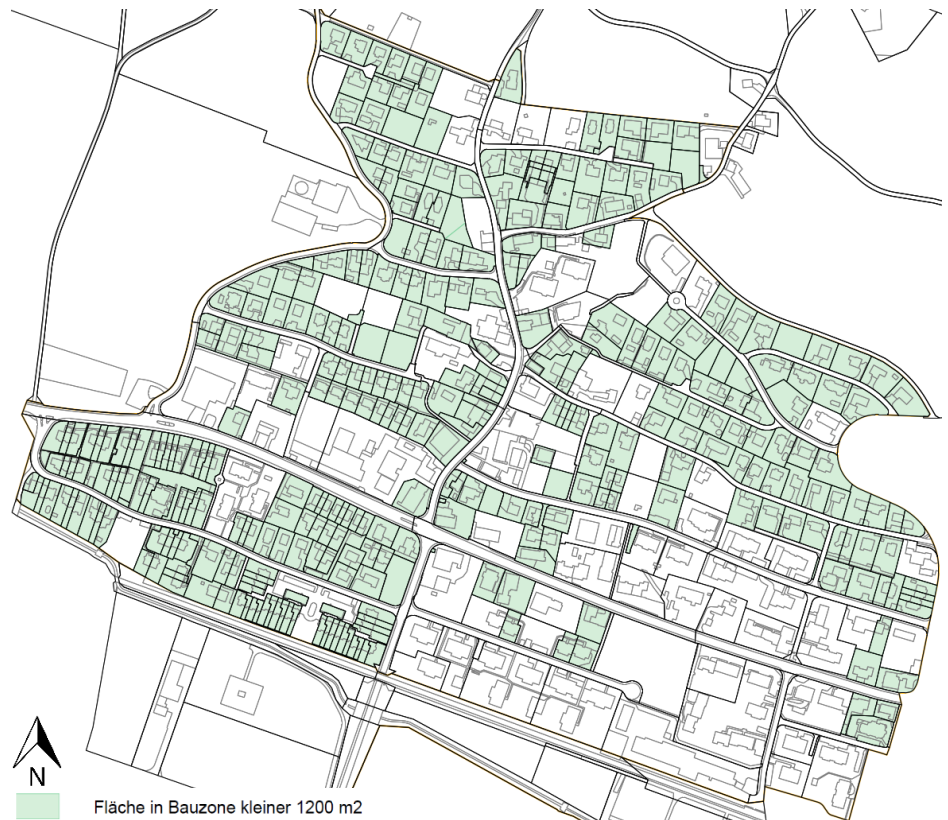


Abbildung 14 Übersichtsplan Grundstücke kleiner als 1'200 m<sup>2</sup>

#### 4.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>

Anteil

Rund 10 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> gross.

Fläche

Rund 18 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>.

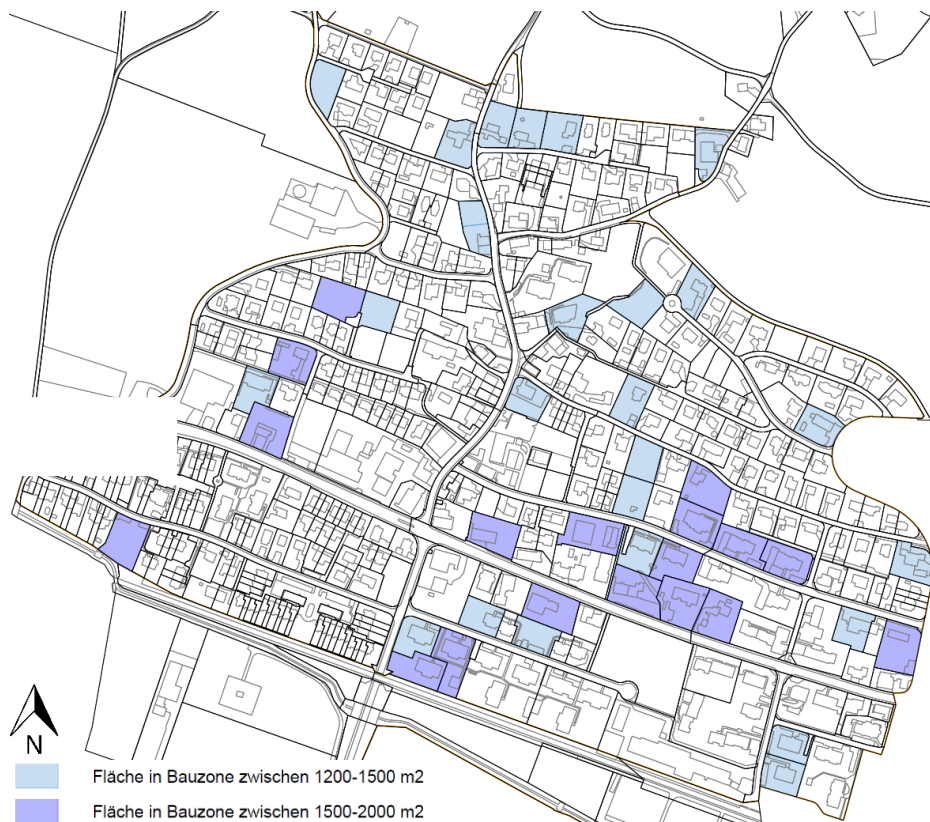


Abbildung 15 Übersichtplan Grundstücke zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>

### 4.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m<sup>2</sup>

Anteil

Rund 6 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m<sup>2</sup>.

Fläche

Rund 27 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m<sup>2</sup>.

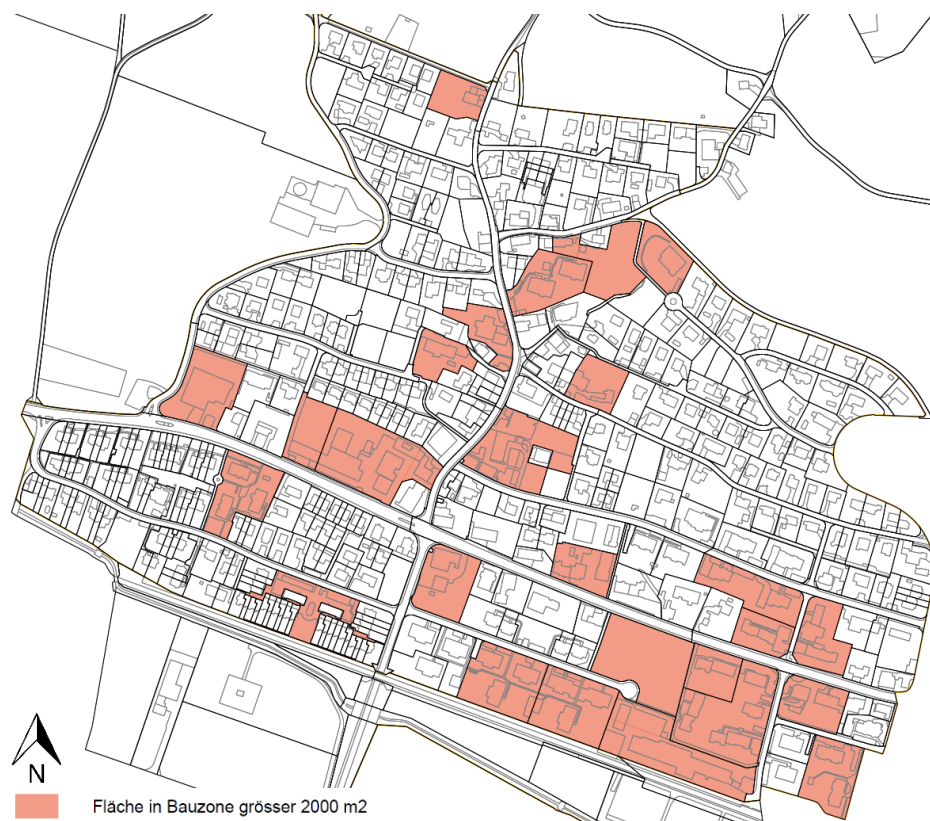
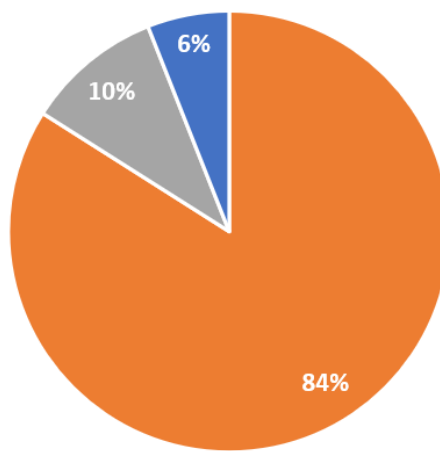


Abbildung 16 Übersichtplan Grundstücke grösser als 2'000 m<sup>2</sup>

### 4.2.2 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 84 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m<sup>2</sup> aufweisen. Lediglich 16 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m<sup>2</sup> oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 16 % (grösser als 1'200 m<sup>2</sup>) der Grundstücke 45 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Oberweningen nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

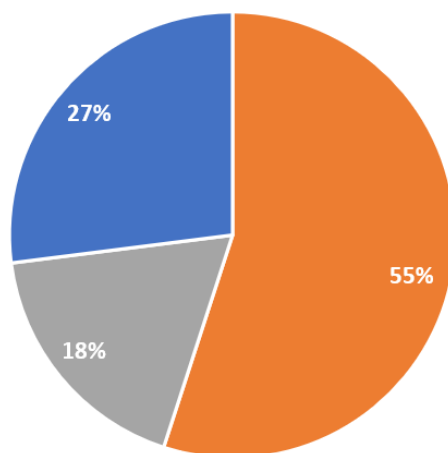
Anteil Grundstücke



Legende

- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m<sup>2</sup>
- Anteil Grundstücke 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m<sup>2</sup>

Fläche



Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m<sup>2</sup>
- Flächen Grundstücke 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m<sup>2</sup>

### 4.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Oberweningen 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:

(...)

## 2.3 Mehrwertausgleich

### 2.3.1 Verzicht

<sup>4</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

(...)

### 4.3 Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung

#### 4.3.1 Vorschriften der Kernzone

Art. 3.1.5 Abs. 2 BZO,  
Gestaltung der Bauten

Der Art. 3.1.5 Abs. 2 BZO wird gelockert und präzisiert.

Die bisherige Regelung, dass entlang der Dorfstrasse nur eine rückwärtige Anordnung von Balkonen, Veranden und Wintergärten zulässig sind und diese nur bedingt einsehbar sein dürfen, wird aufgehoben. Grundeigentümerschaften nördlich der Dorfstrasse wurden durch die ursprüngliche Regelung stark benachteiligt (Sonnenseite zur Strasse). Eine gute Einordnung von Balkonen, Veranden und Wintergärten muss unabhängig der betroffenen Fassadenseite gegeben sein.

Bisher wurde in der Regelung präzise darauf hingewiesen, dass sich verglaste Balkone besonders gut in die Umgebung einzuordnen haben. Diese Regelung soll künftig auch für nicht verglaste Balkone gelten. Die Formulierung wird daher angepasst.

Art. 3.1.8 Abs. 4 BZO,  
Dachfenster

Der Art. 3.1.8 Abs. 4 BZO wird gelockert.

Grundsätzlich ist die Belichtung des 2. Dachgeschosses zur Sicherstellung einer stimmigen und ruhigen Dachlandschaft mittels Lichtbändern anzustreben. Je nach Grundriss und Ausgestaltung des Dachstuhles sind diese jedoch keine Option. Daher sind neu auch im 2. Dachgeschoss Dachflächenfenster zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen und die Auswirkungen auf die in der Kernzone vorhandene Dachlandschaft möglichst gering zu halten, wird die maximal zulässige Glasfläche auf 0.5 m<sup>2</sup> beschränkt.

Art. 3.1.8 Abs. 5 BZO,  
Art und Grösse von Dachfenstern

Der Art. 3.1.8 Abs. 5 BZO wird präzisiert.

Um eine übermässige Anordnung von Dachfenstern zu verhindern und eine stimmige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird neu vorgeschrieben, dass die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen darf. Die heute in der Kernzone bestehenden Bauten wurden zur Ermittlung des Grenzwertes einer groben Überprüfung unterzogen. Ein Grossteil der bestehenden Gebäude weist heute keine oder kaum resp. ausschliesslich vereinzelte Dachflächenfenster auf. Bei bestehenden Gebäuden, welche über mehrere Dachflächenfenster verfügen, werden die maximalen Glasflächen voraussichtlich allesamt eingehalten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die maximalen Glasflächen nach Grösse der Dachfläche:

Dachfläche (m <sup>2</sup> )	Glasfläche Dachflächenfenster max. (m <sup>2</sup> )	Theoretisch mögliche Kombination an Dachflächenfenstern / Glasflächen
175	3.5	4 x 0.59 m <sup>2</sup> * / 2 x 0.47 m <sup>2</sup> *
250	5	6 x 0.59 m <sup>2</sup> * / 3 x 0.47 m <sup>2</sup> *
500	10	10 x 0.59 m <sup>2</sup> * / 8 x 0.47 m <sup>2</sup> *

\* Gemäss Masstabelle Velux

### 4.3.2 Vorschriften der Wohnzone W1.1

Aufhebung Art. 4.1.1 BZO, Bauweise

Der Art. 4.1.1 BZO, welcher vorschrieb, dass die Wohnzone W1.1 für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt ist, wird aufgehoben. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.

### 4.3.3 Vorschriften der Wohnzone W1.2

Aufhebung Art. 4.2.1 BZO

Der Art. 4.2.1 BZO, welcher vorschrieb, dass die Wohnzone W1.2 für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt ist, wird aufgehoben. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.

### 4.3.4 Vorschriften der Wohnzone W1.9

Aufhebung Art. 4.3.1 BZO

Der Art. 4.3.1 BZO, welcher vorschrieb, dass die Wohnzone W1.9 für eine Überbauung von Gebäuden mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt ist, wird aufgehoben. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.

### 4.3.5 Zonenübergreifende Vorschriften

Neuer Art. 9.2.6 BZO,  
Abstand Klein- und Anbauten an  
Strassen, Wegen und Plätzen ohne  
Baulinien

Klein- und Anbauten sollen künftig bis zu 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden können, insofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erzielt sowie die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit gewährleistet wird. Auch vorspringende Gebäudeteile von Klein- und Anbauten haben gegenüber der Strassengrenze einen Abstand von 1.00 m einzuhalten.

Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäss Art. 9.2.5 BZO keine unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten oder Untergeschosse bis zu einem Strassenabstand von min. 2.50 m erstellt werden dürfen.

Art. 9.3.2 Abs. 1 BZO,  
Terrainveränderungen

Die maximal zulässige Auffüllung des massgebenden Terrains wird unter Art. 9.3.2 Abs. 1 BZO von 2.00 m auf 1.50 m reduziert. Am massgebenden Terrain sind grundsätzlich möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Art. 9.3.3 Abs. 3 BZO,  
Stützmauern

Das maximal zulässige Mass von nicht abgestuften Stützmauern wird von 2.00 m auf 1.80 m reduziert. Dadurch soll eine bessere Einordnung gewährleistet und einschneidende Terrainveränderungen verhindert werden.

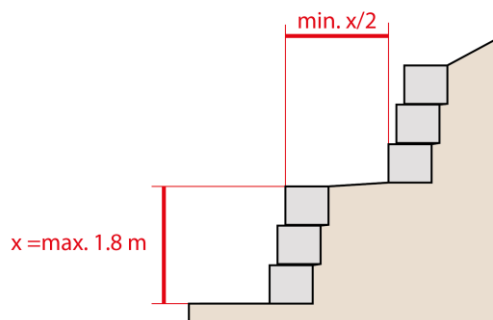


Abbildung 17 Schema, gestufte Stützmauer

Gestufte Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.80 m pro Stufe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen. Es ist für eine gute Einordnung zu sorgen. Die Zwischenpodeste sind, wie bisher, zu bepflanzen.

Art. 9.6 BZO,  
Abstellflächen für Kinderwagen,  
Fahrräder und Motorfahrräder

Unter Art. 9.6 BZO war bisher festgehalten, dass bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 3 m<sup>2</sup> an Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen ist. In der Revision wird die Bemessung der bereitzustellenden Abstellplätze gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) resp. der aktuellen VSS-Norm (VSS 40 065) aktualisiert. Neu ist bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

Für andere Nutzungen erfolgt die Dimensionierung gemäss dem neuen Abs. 2 basierend auf der jeweils gültigen VSS-Norm.

Nach bisheriger Regelung mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5-Zimmer-Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung wird als nicht verhältnismässig beurteilt und ist daher anzupassen.

Die Dimensionierung von Kinderwagenabstellplätzen wird in der revidierten Fassung der BZO unter Abs. 3 neu geregelt. Neu wird vorgeschrieben, dass bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen sind. Pro Wohnung mit drei und mehr Zimmern ist dabei von ca. einem Abstellplatz mit jeweils ungefähr 1 m<sup>2</sup> Abstellfläche auszugehen. Um eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind die Abstellflächen vorzugsweise ebenerdig in der Nähe des Hauseingangs zu platzieren.

## 5 Auswirkungen und Fazit der Revision

Harmonisierung Baubegriffe

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden die übergeordneten Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe vollständig umgesetzt. Auf weiterführende Anpassungen an Vorschriften oder am Zonenplan wird bewusst verzichtet, da sich das bestehende Instrumentarium über die letzten Jahre als recht- und zweckmässig erwiesen hat. Der "Status quo" wird wo möglich gesichert.

Mehrwertausgleich

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.

Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).

Anpassungen aufgrund  
Praxiserfahrung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.

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 wird Rechnung getragen. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.
- ◆ Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 31.12.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 31.12.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002611

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Oberweningen, Dorfstrasse 6, 8165 Oberweningen

## **Technische Revision Bau- und Zonenordnung, Kommunaler Mehrwertausgleich, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8165 Oberweningen

### **Angaben zum Inhalt:**

*Die Gemeindeversammlung Oberweningen setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2024 die Technische Revision der Bau- und Zonenordnung fest. Auf die kommunale Mehrwertabgabe wird verzichtet.*

*Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung KS-0210/24 vom 16. September 2024 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberweningen genehmigt.*

*Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft (per 01.01.2025).*

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Oberweningen  
Dorfstrasse 6  
8165 Oberweningen