



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0162

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/7

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Elsau**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan «Elsau» Mst. 1:5000 vom 11. Dezember 2024
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung vom 11. Dezember 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Juni 2025
 - Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 3. Juni 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Elsau setzte mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 22. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Parallel zur Revision der BZO befindet sich der kommunale Richtplan Verkehr in Revision.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 23. April 2025 wurde die Gemeinde Elsau angehört. Der Gemeinderat Elsau nahm mit Schreiben vom 19. Mai 2025 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

B.1 Zusammenfassung der Vorlage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau (BZO) wurde am 21. September 2017 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und mit Verfügung Baudirektion vom 22. Mai 2018 (BDV Nr.0529/18) genehmigt. Mit der aktuellen Vorlage wird die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Zahlreiche Bestimmungen werden revidiert auch wird die BZO mit Bestimmungen zur Verankerung der Naturgefahrenkarte sowie solchen zu den Objektschutzmassnahmen ergänzt. Des Weiteren werden kleinere Anpassungen der Zonengrenzen vorgenommen und der

Zonenplan wird im Sinne der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) nachgeführt.

B.2 Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 26. Juli 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen.

Art. 72 BZO – Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Anlässlich der Vorprüfung wurde gefordert, dass der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) angemessen zu reduzieren sei. Empfohlen wurde hierzu die Anwendung der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom 15. Juni 2018 in der Fassung für die Vernehmlassung. Ebenso wurde gefordert, das Gemeindegebiet in einem Übersichtsplan parzellenscharf den ÖV-Güteklassen gemäss GIS-ZH zuzuordnen. Den diesbezüglichen Anträgen wurde nicht gefolgt.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel). Entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, ist die Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bei der Ermittlung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge keine Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung (ARE), sondern eine gesetzliche Forderung aus § 242 Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), auf welche nicht verzichtet werden kann.

Für die sachgerechte Umsetzung des PBG steht den Gemeinden die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom 15. Juni 2018 in der Fassung für die Vernehmlassung zur Verfügung. Sie stellt ein einfach zu handhabendes Arbeitsmittel dar, welches sich einerseits auf die aktuelle VSS-Norm zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs und andererseits auf das kantonale Raumordnungskonzept abstützt. Um lokalen individuellen Rahmenbedingungen Rechnung tragen zu können, legt die Wegleitung sowohl einen minimalen wie einen maximalen Wert für den massgeblichen Parkplatzbedarf fest, innerhalb derer die tatsächliche Anzahl festgelegt wird.

Der Art. 72 BZO bildet den Mechanismus der Wegleitung zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs jedoch nur unvollständig ab. In Art. 72 Abs. 1 – 5 BZO wird zwar der Grenzbedarf bestimmt, die nachfolgenden Abs. 6 und 7 greifen für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs im Sinne der Wegleitung jedoch zu kurz. Den Bestimmungen fehlt eine Bezugnahme auf die ÖV-Güteklassen zur Bestimmung des Mindest- und Maximalbedarfs gemäss Gemeindetypologie. Die Ausgestaltung als «Kann-Bestimmung» wird zudem der Forderung aus § 242 PBG nicht gerecht, wonach eine Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der ÖV-Erschliessung erforderlich ist. Schliesslich verweist Art. 72 Abs. 7 BZO für die Festlegung der erforderlichen Abstellplätze gegenüber vorangehender Berechnungsweise lediglich auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs, ohne deren Inhalt umzusetzen. Die Wegleitung stellt jedoch kein

rechtsverbindliches Dokument dar auf das sich verweisen liesse. Der Parkplatzbedarf muss, gestützt auf die Bedarfsermittlung im Sinne der Wegleitung konkretisiert werden.

Der vorliegenden Abs. 6 und Abs. 7 des Art. 72 BZO widersprechen den gesetzlichen Vorgaben und können folglich nicht genehmigt werden.

Der Gemeinderat Elsau hält in seiner Stellungnahme fest, dass die Art. 72 Abs. 1 bis 5 BZO der Forderung über die Festlegung der Zahl der Abstellplätze gemäss § 242 PBG gerecht würden. In Abs. 6 werden Abweichungen aufgrund von besonderen Gegebenheiten (bspw. der Lage in der Gemeinde) geregelt und für die Festlegung der Abweichung wird in Abs. 7 auf die kantonale Wegleitung verwiesen, welche bei Bedarf berücksichtigt werden könne. Seien nachgewiesene Abweichungen festzulegen, könne für diese die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen angewendet werden. Der Gemeinderat sieht sodann in diesem Zusammenhang keinen Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben. Dieses System der Berechnungsweise komme auch in anderen Gemeinden zur Anwendung.

Allenfalls sei in der linken Spalte des Revisionsentwurfs der Begriff «kantonale Wegleitung» unter Art. 72 der Bauordnung verwirrend. Dieser Verweis könne auch als zwingend anzuwenden interpretiert werden. Dies sei jedoch nicht die Absicht. Somit müsste der Begriff in der linken Spalte «kantonale Wegleitung» gelöscht und die Absätze 6 und 7 müssten zusammengelegt werden. Damit könnte Klarheit im Abs. 6 zu den Abweichungen (abweichende Regelungen bei besonderen Gegebenheiten) geschaffen werden. Diese Anpassung könne als untergeordnete Änderung vorgenommen werden.

Seitens der Gemeinde wird angeführt, dass die ÖV-Erschliessung auf dem Gemeindegebiet Elsau unsicher und nicht abschliessend darstellbar sei. Dies, da die im Zusammenhang mit der kommunalen Richtplanung Verkehr beabsichtigte Umsetzung eines neuen Busangebotskonzepts in Elsau Dorf, seitens ARE mehrfach abgewiesen worden sei. Mit Bezug auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat eine Wiedererwägung der teilweisen Nichtgenehmigung bezüglich Dispositiv II des Entwurfs bzw. die Genehmigung anzupassen und auf Dispositiv II. des Entwurfs zu verzichten. Eventualiter: Sei der Begriff «kantonale Wegleitung» in der linken Spalte zu Art. 72 Abs. 6 und 7 BZO zu streichen, und Abs. 6 und 7 zusammenzuführen als abweichende Regelung zur Berechnung der Pflichtabstellplätze. Ansonsten stimmt der Gemeinderat Elsau dem Inhalt des Entwurfs der Verfügung grundsätzlich zu und bittet, die definitive Verfügung baldmöglichst auszufertigen.

Seitens Gemeinde Elsau wurden somit keine neuen Argumente vorgebracht, welche eine Regelung rechtfertigen würden, die den übergeordneten Vorgaben widerspricht. An der Nichtgenehmigung des vorliegenden Art. 72 Abs. 6 und 7 BZO wird festgehalten. Da die bisherigen Art. 72 Abs. 1 bis 5 BZO für sich allein keine genügende Grundlage bilden, um den Parkplatzbedarf abschliessend zu bestimmen, macht die Nichtgenehmigung von Art. 72 Abs. 6 und 7 BZO eine zwingenden Nachfolgeregelung notwendig.

Die Gemeinde Elsau ist demnach eingeladen eine Nachfolgeregelung zu erarbeiten und den Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung angemessen zu reduzieren sowie die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze für alle Nutzungsarten in

der BZO verbindlich zu regeln. Es empfiehlt sich, hierfür die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Fassung für die Vernehmlassung) als Grundlage heranzuziehen und die relevanten Inhalte in die BZO zu übernehmen.

Die Qualität der ÖV-Erschliessung ist im Gemeindegebiet Elsau unterschiedlich. Aus diesem Grund kommen unterschiedliche ÖV-Güteklassen bei der Reduktion des Grenzbedarfs zur Anwendung. Das Gemeindegebiet ist in einem Übersichtsplan parzellenscharf den ÖV-Güteklassen gemäss GIS-ZH zuzuordnen. Im Sinne einer verbindlichen Zuordnung der Grundstücke zu einer ÖV-Gütekategorie ist der BZO im Anhang sodann eine Karte beizufügen, aus der die entsprechende Zuordnung hervorgeht. Diese Karte kann bei Änderungen des Angebots durch die Gemeinde periodisch angepasst werden, ohne dass die gesamte BZO revidiert werden muss.

Art. 73 BZO – Veloabstellplätze

Wie anlässlich der Vorprüfung beantragt, erfordert § 242 Abs. 1 PBG die Regelung der Abstellplätze für alle Verkehrsmittel, d.h. auch für Velos. Die allgemein verbindlichen Vorschriften der BZO können nicht auf einen unverbindlichen Leitfaden verweisen, welchen die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs darstellt.

Der vorliegende Art. 73 Abs. 3 der revidierten BZO widerspricht den gesetzlichen Vorgaben. Als Folge hiervon kann dieser nicht genehmigt werden.

In seiner Stellungnahme hält der Gemeinderat Elsau fest, dass er der Argumentation durchaus folgen kann. Er schlägt deshalb vor, Abs. 3 ersatzlos zu streichen und dass die «alte» Regelung gemäss Art. 73 Abs. 1 und 2 BZO weiterhin rechtskräftig bestehen bleibe. Mit dem Verweis auf die normgemässen Richtwerte werde der Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern damit ausreichend Genüge getan. Der Nichtgenehmigung von Art. 73 Abs. 3 BZO wird seitens des Gemeinderats zugestimmt.

Die Gemeinde Elsau wird ungeachtet dessen eingeladen im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung ebenso die Zahl der Veloabstellplätze in der BZO verbindlich zu regeln. Bezüglich der entsprechenden Festlegungen wird empfohlen, sich an der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom 15. Juni 2018 in der Fassung für die Vernehmlassung zu orientieren und die entsprechenden Inhalte in die BZO zu übertragen. Aufgrund der Topografie des Gemeindegebiets wäre eine Differenzierung der Anforderungen naheliegend.

Mehrwertausgleich

Anlässlich der Vorprüfung wie auch der Festsetzung wurden durch die Gemeinde Elsau weder die für den kantonalen Mehrwertausgleich relevanten Flächen in eMWA eingepflegt noch deren Bearbeitung durch den Kanton ausgelöst. Im Mehrwertausgleichsgesetz bzw. in der Mehrwertausgleichsverordnung sind diese Aufgaben der Gemeinde zugewiesen.

Die Festsetzung erfolgte ohne Bekanntgabe einer Mehrwertprognose bzw. der Information, dass keine Abgabe geschuldet wird. Die betroffenen Eigentümerschaften haben

keinen Prognosebrief erhalten. Dieser Sachverhalt wurde als Verfahrensfehler qualifiziert. Auch im Hinblick für die Genehmigung wurden die notwendigen Handlungen im eMWA nicht unternommen und die kantonale Verfahrensstelle Mehrwertausgleich nicht informiert.

Seitens der Gemeinde wurden die notwendigen Handlungen im eMWA zwischenzeitlich nachgeholt. Durch den Kanton wurde ein Mehrwert von insgesamt Fr. 52'973.- ermittelt. Für alle betroffenen Parzellen liegt der jeweilige Mehrwert unter dem Grenzwert von Fr. 30'000.- weshalb keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt und keine Anmerkung im Grundbuch erfolgt. Im Rahmen der durch die Gemeindeversammlung eingeräumten Kompetenzdelegation wurde der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV bezüglich der Ausführungen zum kantonalen Mehrwertausgleich im Sinne der Erwägungen nachgeführt.

Bei Bedarf können die betroffenen Eigentümerschaften nach Rechtskraft der Genehmigung bei der kantonalen Verfahrensstelle eine Feststellungsverfügung beantragen. Diese stellt ausschliesslich fest, dass aus dieser Planungsmassnahme keine kantonale Mehrwertabgabe geschuldet ist. Die Gemeinde hat die Eigentümerschaft entsprechend zu informieren.

Weitere Hinweise

Der erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist bezüglich der Aussage, ob es sich bei der vorliegenden Vorlage um eine Teilrevision oder eine Gesamtrevision handelt, in sich widersprüchlich. Der Kanton behält sich vor, von einer Gesamtrevision auszugehen.

Der Kantonsrat hat an der Schlussabstimmung vom 27. Januar 2025 den beiden parlamentarischen Initiativen betreffend «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» (KR-Nr. 341/2019) und «Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe» (KR-NR. 171/2020) zugestimmt. Die diesbezüglichen Anpassungen am Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind am 1. August 2025 in Kraft getreten. Dies wirkt sich auf den in Art. 72 Abs. 3 BZO gemachten Verweis auf § 243 Abs. 2 PBG aus, dieser wird neu zu Abs. 3. Die Gemeinde wird eingeladen im Sinne einer redaktionellen Anpassung Art. 72 Abs. 3 BZO entsprechend nachzuführen. Diese bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen

Der Gemeinderat folgte im Rahmen der eingeräumten Kompetenzdelegation der Einladung im Sinne einer redaktionellen Anpassung den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu anonymisieren.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Art. 72 Abs. 6 und 7 BZO

- Art. 73 Abs. 3 BZO

Dadurch entsteht, mit Ausnahme des Art. 72 Abs. 1 – 5 BZO im übrigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

D. Rechtsmittel

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Elsau nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde Elsau zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgeregelung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 72 Abs. 6 und 7 BZO und Art. 73 Abs. 3 BZO bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv II). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv II eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen. Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Elsau zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Gemeinde Elsau wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

F. Weiteres

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 «Elsau», welche die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Art. 72 Abs. 6 und 7 BZO und Art. 73 Abs. 3 BZO werden nicht genehmigt (Nachfolgeregelung zwingend). Die Gemeinde Elsau wird eingeladen eine Nachfolgeregelung zu erlassen und erneut zur Genehmigung einzureichen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen; sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
 - 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 (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - für die unter Dispositiv II aufgeführten Planungsbestandteile eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese erneut zur Genehmigung einzureichen;
 - im Sinne einer redaktionellen Anpassung Art. 72 Abs. 3 BZO entsprechend nachzuführen
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Elsau (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)

Im Auftrag der Baudirektion



VERSENDET AM - 8. SEP. 2025

Kanton Zürich

Gemeinde Elsau



Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Situation 1:5000

Stand: 11. Dezember 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevize: *(Note: The image shows a signature, likely 'Weller', but the text says 'Gemeindevize')*

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0162/25 vom 8. September 2025

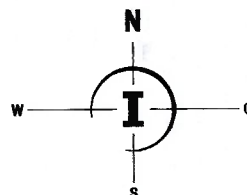
mit BDV-Nr.

Für die Baudirektion:

Teilweise Nichtgenehmigung:
Gemäss Genehmigungsverfügung Nr. KS-0162/ 25
vom 08.09.2025 von der Genehmigung ausgenommen
ist Art. 72 Abs. 6 und 7, sowie Art. 73 Abs. 3 der Bau-
und Zonenordnung.



INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Florahof 5a | 8353 Elgg
052 364 23 23 | elgg@ingesa.ch



Druckdatum

Format

11.12.2024

891 x 840

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Zonenplan

Situation 1:5000

Stand: 11. Dezember 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorschreiber:

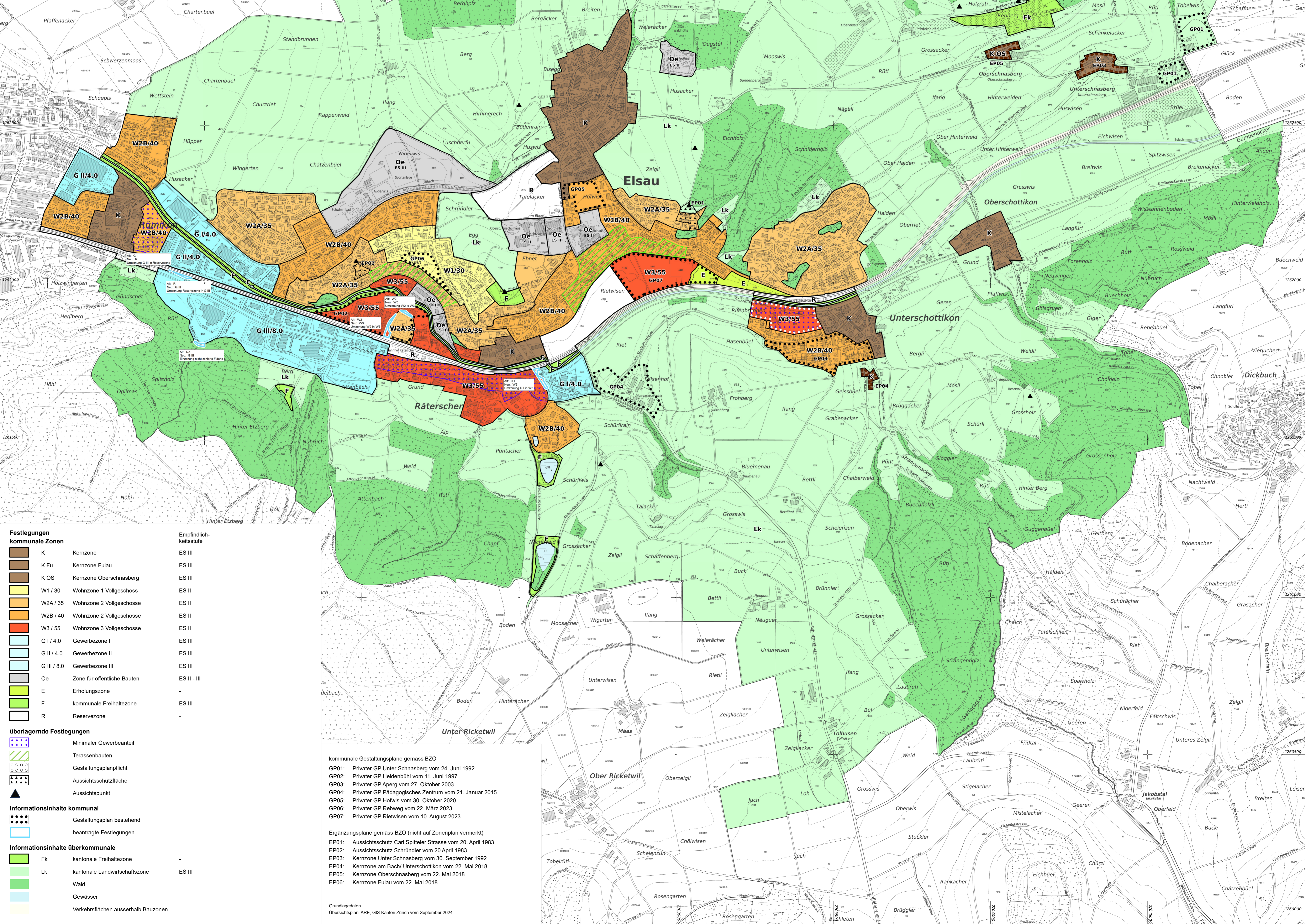
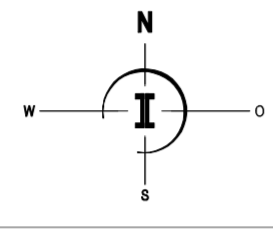
Von der Baudirektion genehmigt am:

mit BDV-Nr.:



Für die Baudirektion:

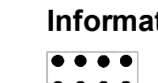

Teilweise Nichtgenehmigung:
Gemäss Genehmigungsverfügung Nr. KS-0162/25
vom 08.09.2025 von der Genehmigung ausgenommen
ist Art. 72 Abs. 6 und 7, sowie Art. 73 Abs. 3 der Bau-
und Zonenordnung.


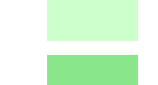

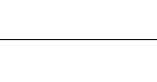

	INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Hofhof 5a 8333 Egg 052 364 23 23 elfg@ingesa.ch
Druckdatum	Format
11.12.2024	891 x 840



Festlegungen kommunale Zonen	Empfindlichkeitsstufe
K Kernzone	ES III
K Fu Kernzone Fulau	ES III
K OS Kernzone Oberschnasberg	ES III
W1 / 30 Wohnzone 1 Vollgeschoss	ES II
W2A / 35 Wohnzone 2 Vollgeschosse	ES II
W2B / 40 Wohnzone 2 Vollgeschosse	ES II
W3 / 55 Wohnzone 3 Vollgeschosse	ES II
G I / 4.0 Gewerbezone I	ES III
G II / 4.0 Gewerbezone II	ES III
G III / 8.0 Gewerbezone III	ES III
Oe Zone für öffentliche Bauten	ES II - III
E Erholungszone	-
F kommunale Freihaltezone	ES III
R Reservationszone	-

überlagernde Festlegungen	
	Minimaler Gewerbestandteil
	Terrassenbauten
	Gestaltungsplanpflicht
	Aussichtsschutzfläche
	Aussichtspunkt

Informationsinhalte kommunal	
	Gestaltungsplan bestehend
	beantragte Festlegungen

Informationsinhalte überkommunale	
	Fk kantonale Freihaltezone
	Lk kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen

kommunale Gestaltungspläne gemäss BZO
GP01: Privater GP Unter Schnasberg vom 24. Juni 1992
GP02: Privater GP Heidenbühl vom 11. Juni 1997
GP03: Privater GP Aberg vom 27. Oktober 2003
GP04: Privater GP Pädagogisches Zentrum vom 21. Januar 2015
GP05: Privater GP Hofwis vom 30. Oktober 2020
GP06: Privater GP Rebweg vom 22. März 2023
GP07: Privater GP Rietwisen vom 10. August 2023

Ergänzungspläne gemäss BZO (nicht auf Zonenplan vermerkt)
EP01: Aussichtsschutz Carl Spitteler Strasse vom 20. April 1983
EP02: Aussichtsschutz Schründer vom 20 April 1983
EP03: Kernzone Unter Schnasberg vom 30. September 1992
EP04: Kernzone am Bach/ Unterschottikon vom 22. Mai 2018
EP05: Kernzone Oberschnasberg vom 22. Mai 2018
EP06: Kernzone Fulau vom 22. Mai 2018

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom September 2024



Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2017 und vom 11. Dezember 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
der Präsident:

der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0162/25 vom 8. September 2025

Für die Baudirektion:

Teilweise Nichtgenehmigung:
Gemäss Genehmigungsverfügung Nr. KS-0162/25
vom 08.09.2025 von der Genehmigung ausgenommen
ist Art. 72 Abs. 6 und 7, sowie Art. 73 Abs. 3 der Bau-
und Zonenordnung.

Exemplar der Gemeinde



Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2017 und vom 11. Dezember 2024

Rot

Änderungen gegenüber gültiger BZO aufgrund Harmonisierung nach IVHB

Blau

Änderungen gegenüber gültiger BZO nicht aufgrund Harmonisierung nach IVHB

Elsau, 11. Dezember 2024

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung																																																																																																						
Erlass	Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Erlass	Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	unverändert																																																																																																						
1. ZONENORDNUNG		1. ZONENORDNUNG ELSAU		Ergänzt durch Gemeindegemeinde																																																																																																						
Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet: 1. Bauzonen <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td></td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K Fu</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K OS</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> </table> 2. Freihalte- und Erholungszonen <table border="0"> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> </table> 3. Reservezone <table border="0"> <tr> <td></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K Fu	III	Kernzone Oberschnasberg	K OS	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Gewerbebezonen			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	Freihaltezone	F	III	Erholungszone	E	III		R		Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet: 1. Bauzonen <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td></td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K Fu</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K OS</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> </table> 2. Freihalte- und Erholungszonen <table border="0"> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> </table> 3. Reservezone <table border="0"> <tr> <td></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K Fu	III	Kernzone Oberschnasberg	K OS	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Gewerbebezonen			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	Freihaltezone	F	III	Erholungszone	E	III		R		unverändert
Zone		ES																																																																																																								
Kernzone	K	III																																																																																																								
Kernzone Fulau	K Fu	III																																																																																																								
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III																																																																																																								
Wohnzonen																																																																																																										
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																								
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																								
Gewerbebezonen																																																																																																										
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																								
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																								
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																								
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																								
Freihaltezone	F	III																																																																																																								
Erholungszone	E	III																																																																																																								
	R																																																																																																									
Zone		ES																																																																																																								
Kernzone	K	III																																																																																																								
Kernzone Fulau	K Fu	III																																																																																																								
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III																																																																																																								
Wohnzonen																																																																																																										
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																								
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																								
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																								
Gewerbebezonen																																																																																																										
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																								
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																								
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																								
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																								
Freihaltezone	F	III																																																																																																								
Erholungszone	E	III																																																																																																								
	R																																																																																																									
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: 1. Bestimmungen über Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz: a) Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen b) Mindestanteil Gewerbenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: 1. Bestimmungen über Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz: a) Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen b) Mindestanteil Gewerbenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	unverändert																																																																																																						

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz		2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz	
Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne	¹ Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt. ² Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich. ³ Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. ⁴ Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonen- grenzen und Abstandslinien. ⁵ Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.	Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne	¹ Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt. ² Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich. ³ Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. ⁴ Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonen- grenzen und Abstandslinien. ⁵ Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.	unverändert Gemäss Weisung an die Gemeinden zum Nutzungsplanungsverfahren vom 17.03.2023 sind bis zum Inkrafttreten der notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan und im PBG, inkl. Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB), keine Anpassungen am Planungsrecht (Bau- und Zonenordnung) möglich. Bis dahin bleiben die Kernzonen und die zugehörigen Vorschriften für die entsprechenden Weiler unverändert bestehen.
2. BAUZONEN		2. BAUZONEN		
2.1 Kernzonen		2.1 Kernzonen		
2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen		2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen		
Art. 4 Bewilligungspflichten Abbruch Fassadenrenovationen, Dachsanierungen	¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist. ² Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.	Art. 4 Bewilligungspflichten Abbruch Fassadenrenovationen, Dachsanierungen	¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist. ² Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.	unverändert
Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Art. 5 wurde nicht genehmigt (BD-Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018) und wurde deshalb aufgehoben.	Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Art. 5 wurde nicht genehmigt (BD-Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018) und wurde deshalb aufgehoben.	Artikel 5 gelöscht, da seit 2018 aufgehoben.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 6 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.	Art. 5 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.	unverändert
2.2.2 Kernzone		2.2.2 Kernzone		
Art. 7 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschnasberg, Räterschen und Rümikon.	Art. 6 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschnasberg, Räterschen und Rümikon.	unverändert
Art. 8 Umbau und Ersatzbau	<p>¹ Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.</p> <p>⁴ Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	Art. 7 Umbau und Ersatzbau	<p>¹ Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.</p> <p>⁴ Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	unverändert
Art. 9 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	<p>¹ Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>³ Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 10.</p>	Art. 8 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	<p>¹ Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>² Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>³ Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 10.</p>	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 10 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	¹ Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen. ² Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.	Art. 9 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	¹ Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen. ² Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.	unverändert
Art. 11 Grundmasse für Neubauten	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg) b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachschosse 2 c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m d) Strassenabstand Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. a) Gebäudelänge max. 50.0 m	Art. 10 Grundmasse für Neubauten	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg) b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachgeschosse 2 Fassadenhöhe (traufseitig) max. 8.1m c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m d) Strassenabstand Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. e) Gebäudelänge max. 50.0 m	Anpassung Grammatik Gemeinden, die bisher auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet und diese anhand der erlaubten Vollgeschosszahl gemäss § 279 Abs. 1 PBG berechnet haben, müssen neu zwingend die zulässige Fassadenhöhe in der BZO festlegen. § 279 Abs. 1 PBG alt: <i>Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der Vollgeschosszahl mit einer Geschosshöhe von 3.3 m und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</i> Somit galt bisher in der Kernzone eine Gebäudehöhe von 8.1 m. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 20 cm – 30 cm). Auf die Festlegung einer Gesamthöhe wird verzichtet, die maximalen Gebäudeabmessungen sind durch die traufseitige Fassadenhöhe und die Dachneigung (Art. 12) ausreichend beschränkt.
Art. 12 Stellung und Gestaltung von Neubauten	¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen. ² Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.	Art. 11 Stellung und Gestaltung von Neubauten	¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen. ² Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.	unverändert
Art. 13 Dächer	¹ Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. ² Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden. ³ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ⁴ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Art. 12 Dächer	¹ Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. ² Untergeordnete Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV können auch mit Pultdächern bewilligt werden. ³ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ⁴ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Unverändert Ersatz des Begriffs "An- und Nebenbauten" durch "Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV".

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
<p>Art. 14</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppegauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe $\frac{1}{4}$ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend), - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	<p>Art. 13</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppegauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe der Dachaufbaute das Mass von $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe abzüglich der traufseitigen Fassadenhöhe (max. 1.75 m), oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend), - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	<p>Mit der Teilrevision des PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert (§292 PBG). Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden.</p> <p>Das neue PBG (in Kraft seit 1. März 2017) führt den Begriff der Firsthöhe nicht mehr. Damit in der Kernzone die Kontinuität in der Bemessung der zulässigen Höhe von Dachaufbauten gewährleistet bleibt, wird die Definition der zulässigen Höhe den harmonisierten Begriffen angepasst.</p>
<p>Art. 15</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>Fenster</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>Art. 14</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>Fenster</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>unverändert</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 16 Umgebung	¹ Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten. ² Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.	Art. 15 Umgebung	¹ Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten. ² Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.	unverändert
Art. 17 Nutzweise	¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig. ² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	Art. 16 Nutzweise	¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig. ² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	unverändert
2.2.3 Kernzone Fulau		2.2.3 Kernzone Fulau		
Art. 18 Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Art. 17 Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	unverändert
Baubereich A		Baubereich A		
Art. 19 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Art. 18 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	unverändert
Art. 20 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ³ Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.	Art. 19 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ³ Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt §357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.	Der Abstand nach dem §-Zeichen wird zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes gelöscht.
Art. 21 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Art. 20 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	unverändert
Art. 22 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 21 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 23 Dächer	<p>¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 22 Dächer	<p>¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	unverändert
Art. 24 Dachaufbauten Dacheinschnitte Dachfenster	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Art. 23 Dachaufbauten Dacheinschnitte Dachfenster	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Mit der Teilrevision des PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert (§292 PBG). Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden.
Art. 25 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmass-</p>	Art. 24 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklippte Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmass-</p>	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>stäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>		<p>stäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	
Art. 26 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Art. 25 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	unverändert
Baubereich B		Baubereich B		
Art. 27 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Art. 26 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	unverändert
Art. 28 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	Art. 27 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	unverändert
Art. 29 Ersatzbau	<p>¹Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Bauflichtungen dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>²Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.</p> <p>³Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.</p>	Art. 28 Ersatzbau	<p>¹Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Bauflichtungen dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>²Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.</p> <p>³Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.</p>	unverändert
Art. 30 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 29 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	unverändert
Art. 31 Dächer	<p>¹Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>²Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 30 Dächer	<p>¹Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>²Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p>³Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	unverändert
Art. 32 Dachaufbauten	<p>¹Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>²Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht gestört wird,</p>	Art. 31 Dachaufbauten	<p>¹Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>²Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht gestört wird,</p>	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Dachfenster	- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m2 pro Fenster aufweisen.	Dachfenster	- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m2 pro Fenster aufweisen.	
Art. 33 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. ² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden. ³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind. ⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen. ⁵ Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten. ⁶ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	Art. 32 Fassade Fenster Fassadenöffnungen Türen und Tore Fensterläden Materialien und Farben	¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. ² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden. ³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind. ⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen. ⁵ Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten. ⁶ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	unverändert
Art. 34 Nutzweise	¹ Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Wohnungen sind nicht zulässig.	Art. 33 Nutzweise	¹ Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Wohnungen sind nicht zulässig.	unverändert
Freihaltebereich		Freihaltebereich		
Art. 35 Allgemeines	Der Freihaltebereich umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	Art. 34 Allgemeines	Der Freihaltebereich umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	unverändert
Art. 36 Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Art. 35 Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	unverändert
Art. 37 Nutzweise	Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..	Art. 36 Nutzweise	Zulässig sind nur Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV in Form von offenen Pergolas usw..	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten".

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
2.2.4 Kernzone Oberschnasberg		2.2.4 Kernzone Oberschnasberg		
Art. 38 Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Art. 37 Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	unverändert
Baubereich A		Baubereich A		
Art. 39 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Art. 38 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	unverändert
Art. 40 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 39 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	unverändert
Art. 41 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Art. 40 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	unverändert
Art. 42 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 41 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	unverändert
Art. 43 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Art. 42 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	unverändert
Art. 44 Dachaufbauten Dacheinschnitte	¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von	Art. 43 Dachaufbauten Dacheinschnitte	¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von	Mit der Teilrevision des PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert (§292 PBG). Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Dachfenster	<p>maximal 1.2 m erstellt werden.</p> <p>²Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Dachfenster	<p>maximal 1.2 m erstellt werden.</p> <p>²Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	
<p>Art. 45</p> <p>Fassade</p> <p>Fenster</p> <p>Fassadenöffnungen</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>²Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>Art. 44</p> <p>Fassade</p> <p>Fenster</p> <p>Fassadenöffnungen</p> <p>Türen und Tore</p> <p>Fensterläden</p> <p>Materialien und Farben</p>	<p>¹Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>²Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	unverändert
<p>Art. 46</p> <p>Nutzweise</p>	<p>Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.</p>	<p>Art. 45</p> <p>Nutzweise</p>	<p>Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.</p>	Unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Baubereich B		Baubereich B		
Art. 47 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die besonderen Gebäude gemäss §273 PBG, zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Art. 46 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV , zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"
Art. 48 besondere Gebäude Abstände Strassenabstand Gestaltung	Für die besonderen Gebäude nach §273 PBG gelten folgende Bestimmungen: ¹ Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m ² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit. ³ Die besonderen Gebäude haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen. ⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.	Art. 47 Klein- und Anbauten Abstände Strassenabstand Gestaltung	Für die Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV gelten folgende Bestimmungen: ¹ Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m ² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit. ³ Die Klein- und Anbauten haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen. ⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"
Freihaltebereich		Freihaltebereich		
Art. 49 Allgemeines	¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebengebäude zulässig. ² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Art. 48 Allgemeines	¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebengebäude zulässig. ² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung																																																																																																																																							
2.4 Wohnzonen		2.4 Wohnzonen		unverändert																																																																																																																																							
2.4.1 Grundmasse und Nutzweise		2.4.1 Grundmasse und Nutzweise		unverändert																																																																																																																																							
Art. 50 Grundmasse	¹ Es gelten folgende Grundmasse: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2B</th> <th>W3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>35</td> <td>40</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54</td> <td></td> <td>5</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Arealüberbauung gemäss Art. 61</td> <td></td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>b) - Geschosse</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabst. min. m</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabst. min. m</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge max. m</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudehöhe max. m</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> </tbody> </table>		W1	W2A	W2B	W3	a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55	- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5		- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10	b) - Geschosse					Untergeschosse	1	1	1	1	Vollgeschosse	1	2	2	3	Dachgeschosse	1	1	2	2	c) Grenzabstände					kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5	grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10	d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	Art. 49 Grundmasse	⁴ Es gelten folgende Grundmasse: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2B</th> <th>W3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>35</td> <td>40</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54</td> <td></td> <td>5</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Arealüberbauung gemäss Art. 61</td> <td></td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>b) - Geschosse</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Attikageschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabst. min. m</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabst. min. m</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge max. m</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe (traufseitig) max. m</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> </tbody> </table>		W1	W2A	W2B	W3	a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55	- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5		- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10	b) - Geschosse					Untergeschosse	1	1	1	1	Vollgeschosse	1	2	2	3	Dachgeschosse	1	1	2	2	Attikageschosse	1	1	1	1	c) Grenzabstände					kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5	grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10	d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	e) Fassadenhöhe (traufseitig) max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	Die Definition der Ausnutzungsziffer ändert bezüglich der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 259 PBG): <ul style="list-style-type: none"> - Neu: Nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung dürfen nicht angerechnet werden. Feinerschliessung = Verbindungsstrasse ab Grundstück zu Groberschliessungsstrasse (§ 3 VErV) - Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone sind. Keine Anpassung der Ausnutzungsziffer, da allenfalls nur einzelne Grundstücke betroffen sind. <p>Bisher: Attikageschoss (= Dachgeschoss), zurückversetzt um 45° (bzw. das Mass der Höhe);</p> <p>Neu: Einführung Begriff „Attikageschoss“ (§ 275 Abs. 4 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zurückversetzt um 1/2 Mass der Höhe - Attikageschosse treten stärker in Erscheinung Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe durch "(traufseitige) Fassadenhöhe". <p>Die Regelungen bezüglich der Geschossigkeit werden beibehalten. Eine Gesamthöhe wird nicht definiert, aufgrund der Dachgestaltungsvorschriften in Verbindung mit § 280 PBG Abs. 1 ist die Festlegung einer Fassadenhöhe ausreichend.</p>
	W1	W2A	W2B	W3																																																																																																																																							
a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55																																																																																																																																							
- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5																																																																																																																																								
- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10																																																																																																																																							
b) - Geschosse																																																																																																																																											
Untergeschosse	1	1	1	1																																																																																																																																							
Vollgeschosse	1	2	2	3																																																																																																																																							
Dachgeschosse	1	1	2	2																																																																																																																																							
c) Grenzabstände																																																																																																																																											
kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5																																																																																																																																							
grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10																																																																																																																																							
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50																																																																																																																																							
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4																																																																																																																																							
	W1	W2A	W2B	W3																																																																																																																																							
a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55																																																																																																																																							
- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5																																																																																																																																								
- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10																																																																																																																																							
b) - Geschosse																																																																																																																																											
Untergeschosse	1	1	1	1																																																																																																																																							
Vollgeschosse	1	2	2	3																																																																																																																																							
Dachgeschosse	1	1	2	2																																																																																																																																							
Attikageschosse	1	1	1	1																																																																																																																																							
c) Grenzabstände																																																																																																																																											
kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5																																																																																																																																							
grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10																																																																																																																																							
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50																																																																																																																																							
e) Fassadenhöhe (traufseitig) max. m	7.5	7.5	8.1	11.4																																																																																																																																							
Art. 51 Nutzweise	¹ Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig. ² Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.	Art. 50 Nutzweise	¹ Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig. ² Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.	unverändert																																																																																																																																							
2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen		2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen																																																																																																																																									
Art. 52 anrechenbares Untergeschoss	¹ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf	Art. 51 anrechenbares Untergeschoss	⁴ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf	Art. 51 wird neu in zwei Artikel (anrechenbares Untergeschoss und Terrainveränderungen) unterteilt.																																																																																																																																							

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung																																																																																										
Terrainveränderungen	her ergibt. ² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.	Terrainveränderungen	her ergibt. ²Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.																																																																																											
		Art. 52 Terrainveränderungen	² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.	Neuer Artikel																																																																																										
Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung	¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche. ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung	¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche. ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	unverändert																																																																																										
Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B	¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent. ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B	¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent. ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	unverändert																																																																																										
2.5 Gewerbezone		2.5 Gewerbezone																																																																																												
Art. 55 Grundmasse	Es gelten folgende Massvorschriften: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G I</th> <th>G II</th> <th>G III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>b) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> kleiner Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td> grosser Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>8.5</td> <td>12.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>e) maximale Höhe</td> <td>max. m</td> <td></td> <td></td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>80</td> <td>120</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>			G I	G II	G III	a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0	b) Grenzabstände					kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	c) Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5		d) Firsthöhe	max. m	5.0	5.0		e) maximale Höhe	max. m			17.5	f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120	Art. 55 Grundmasse	Es gelten folgende Massvorschriften: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G I</th> <th>G II</th> <th>G III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>b) Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> kleiner Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td> grosser Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>c) Fassadenhöhe (traufseitig)</td> <td>max. m</td> <td>8.5</td> <td>12.5</td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>d) Gesamthöhe</td> <td>max. m</td> <td>13.5</td> <td>17.5</td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>e) maximale Höhe</td> <td>max. m</td> <td></td> <td></td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>80</td> <td>120</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>			G I	G II	G III	a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0	b) Grenzabstände					kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	c) Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	8.5	12.5	17.5	d) Gesamthöhe	max. m	13.5	17.5	17.5	e) maximale Höhe	max. m			17.5	f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120	Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe". Ersatz des Begriffs "Firsthöhe" durch "Gesamthöhe" → Der Begriff der "Firsthöhe" wird nicht mehr verwendet. Anstelle wird der Begriff "Gesamthöhe" verwendet, wobei diese der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der Firsthöhe entspricht. Damit entspricht die neue Definition der "Gesamthöhe" mit dem bisherigen verwendeten Begriff "maximale Höhe" überein. In der Gewerbezone GIII ist gemäss §279 Abs. 2 PBG eine (traufseitige) Fassadenhöhe festzulegen. Diese wird entsprechend der Festlegung der BZO 2017 auf die Gesamthöhe angepasst.
		G I	G II	G III																																																																																										
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0																																																																																										
b) Grenzabstände																																																																																														
kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																										
grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																										
c) Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5																																																																																											
d) Firsthöhe	max. m	5.0	5.0																																																																																											
e) maximale Höhe	max. m			17.5																																																																																										
f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120																																																																																										
		G I	G II	G III																																																																																										
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0																																																																																										
b) Grenzabstände																																																																																														
kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																										
grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0																																																																																										
c) Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	8.5	12.5	17.5																																																																																										
d) Gesamthöhe	max. m	13.5	17.5	17.5																																																																																										
e) maximale Höhe	max. m			17.5																																																																																										
f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120																																																																																										

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
Art. 56 Abstände	Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbebezonen sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.	Art. 56 Abstände	Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbebezonen sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.	unverändert
Art. 57 Nutzweise	Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Art. 57 Nutzweise	Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	unverändert
2.6 Zone für öffentliche Bauten		2.6 Zone für öffentliche Bauten		
Art. 58 Massvorschriften	¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. ² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.	Art. 58 Massvorschriften	¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. ² Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe beträgt 11.4 m.	Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".
2.7 Erholungszone		2.7 Erholungszone		
Art. 59 Nutzweise	¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen. ² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m ² , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und grösste Höhe 3 m) gestattet. ³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.	Art. 59 Nutzweise	¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen. ² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m ² , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und Gesamthöhe 3 m) gestattet. ³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.	Ersatz des Begriffs "grösste Höhe" durch "Gesamthöhe".
3. WEITERE FESTLEGUNGEN		3. WEITERE FESTLEGUNGEN		
3.1 Arealüberbauungen		3.1 Arealüberbauungen		
Art. 60 Zulässigkeit Arealfläche	¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. ² Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m ² - Zone W2B min. 6000 m ² - Zone W3 min. 8000 m ²	Art. 60 Zulässigkeit Arealfläche	¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. ² Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m ² - Zone W2B min. 6000 m ² - Zone W3 min. 8000 m ²	unverändert
Art. 61 Massvorschriften	¹ Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10% erhöht. ² Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Areal-	Art. 61 Massvorschriften	¹ Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10% erhöht. ² Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Areal-	

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>überbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>³Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht: <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dachgeschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 11.4 m. <p>⁴Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m 		<p>überbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>³Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht: <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 11.4 m. <p>⁴Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m 	<p>Einführung Begriff „Attikageschoss“ gemäss § 275 Abs. 4 PBG, der Zusatz der Dachgestaltung erübrigt sich.</p> <p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p>
3.2 Aussichtsschutz		3.2 Aussichtsschutz		
Art. 62 Aussichtsschutz	<p>¹Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten.</p> <p>²Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.</p>	Art. 62 Aussichtsschutz	<p>¹Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten.</p> <p>²Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.</p>	unverändert
3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B		3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B		
Art. 63 Terrassenbauten	<p>¹Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.</p> <p>²Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausnützung eingehalten wird, - das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten. <p>³Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.</p>	Art. 63 Terrassenbauten	<p>¹Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.</p> <p>²Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der traufseitigen Fassadenhöhe zugelassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausnützung eingehalten wird, - das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem massgebenden oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten. - Die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe von 11.4 m eingehalten ist. <p>³Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.</p>	<p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p> <p>Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain = natürlich gewachsener Geländeverlauf</p> <p>Das Mass der Geschosshöhe ist nicht mehr definiert, deshalb ist die maximale Höhe von Terrassenbauten über die maximal zulässige Fassadenhöhe (traufseitig) zu definieren.</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
3.4 Aussenantennen		3.4 Aussenantennen		
Art. 64 Mobilfunkanlagen	¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten 2. Priorität: Wohnzonen 3. Priorität: Kernzonen	Art. 64 Mobilfunkanlagen	¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten 2. Priorität: Wohnzonen 3. Priorität: Kernzonen	unverändert
Satellitenempfangsanlagen	³ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	Satellitenempfangsanlagen	³ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	
4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN		4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN		
Art. 65 Gestaltungsplanpflicht	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.	Art. 65 Gestaltungsplanpflicht	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.	unverändert
Art. 66 Rietwiesen	¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m2) ist zulässig.	Art. 66 Rietwiesen	¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m2) ist zulässig.	
Bauliche Dichte	² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.	Bauliche Dichte	² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.	
Nutzweise	³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.	Nutzweise	³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.	
Massvorschriften	⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht: - ist nur ein Dachgeschoss zulässig, - sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.	Massvorschriften	⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht: - Ist nur ein Attikageschoss zulässig - sind nur Flachdächer zulässig; - beträgt die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 14.7 m.	Einführung Begriff „Attikageschoss“ gemäss § 275 Abs. 4 PBG, der Zusatz der Dachgestaltung erübrigt sich.
Anforderungen	⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen: - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer	Anforderungen	⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen: - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer	Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe"

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. <p>Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.</p>		<p>qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. <p>- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.</p>	
<p>Art. 67 Im Rifenbrunnen</p> <p>Bauliche Dichte</p> <p>Massvorschriften</p> <p>Anforderungen</p>	<p>¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.</p> <p>² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p>³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dachgeschoss zulässig, - sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m. <p>⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Die Störfallrisiken müssen tragbar sein. <p>⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>Art. 67 Im Rifenbrunnen</p> <p>Bauliche Dichte</p> <p>Massvorschriften</p> <p>Anforderungen</p>	<p>¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.</p> <p>² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p>³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist nur ein Attikageschoss zulässig — sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe 14.7 m. <p>⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Die Störfallrisiken müssen tragbar sein. <p>⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>Einführung Begriff „Attikageschoss“ gemäss § 275 Abs. 4 PBG, der Zusatz der Dachgestaltung erübrigt sich</p> <p>Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe".</p>

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		
5.1 Abstandsvorschriften		5.1 Abstandsvorschriften		
Art. 68 Grosser und kleiner Grundabstand	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>³ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	Art. 68 Grosser und kleiner Grundabstand	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>³ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	unverändert
Art. 69 Abstand gegenüber Strassen	<p>¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurnossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen - unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden, einen Abstand von 2 m - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. <p>² Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtkonstruktion - Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach - keine seitliche Einwandungen <p>³ Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	Art. 69 Abstand gegenüber Strassen	<p>¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurnossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen - unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss §269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden einen Abstand von 2 m - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. <p>² Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtkonstruktion - Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach - keine seitliche Einwandungen <p>³ Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	<p>Neu: Unterscheidung in «Unterirdische Bauten (UIB)» und «Unterniveaubaute (UNB)»</p> <ul style="list-style-type: none"> - UIB liegen unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht «heilen») - UNB ragen bis max. bis 0.5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinaus <p>Festlegung unterschiedlicher Abstandsregelungen wären in der BZO möglich, es werden jedoch keine abweichenden Abstandsvorschriften festgelegt.</p> <p>Der Abstand nach dem §-Zeichen wird zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes gelöscht.</p>
Art. 70 Grenzabstand besonderer Gebäude	<p>¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p>² Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.</p>	Art. 70 Grenzabstand Klein- und Anbauten	<p>¹ Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p>² Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.</p>	Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten".
Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau	<p>¹ In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. der Zusammenbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau	<p>¹ In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. der Zusammenbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
	<p>²In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - der betroffene Grundeigentümer zustimmt und - die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 		<p>²In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - der betroffene Grundeigentümer zustimmt und - die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	
5.2 Abstellplätze		5.2 Abstellplätze		
<p>Art. 72</p> <p>Motorfahrzeuge</p>	<p>Wohnnutzung:</p> <p>¹ Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.</p> <p>² Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>³ Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 243, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>Andere Nutzungen:</p> <p>⁴ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; b) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe. <p>Für alle Nutzungen gilt:</p> <p>⁵ Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>⁶ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>⁷ Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.</p>	<p>Art. 72</p> <p>Motorfahrzeuge</p>	<p>Wohnnutzung:</p> <p>¹ Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.</p> <p>² Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>³ Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von §243, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>Andere Nutzungen:</p> <p>⁴ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; d) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe. <p>Für alle Nutzungen gilt:</p> <p>⁵ Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>⁶ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten (bspw. der Lage in der Gemeinde) im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>⁷ Bezüglich der Festlegung der erforderlichen Abstellplätze bei nachgewiesenen Abweichungen gegenüber obiger Berechnungsweise ist für die Festlegung die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbe-</p>	<p>Der Abstand nach dem §-Zeichen wird zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes gelöscht.</p> <p>Teilweise Nichtgenehmigung: Gemäss Genehmigungsverfügung Nr. KS-0162/ 25 vom 08.09.2025 von der Genehmigung ausgenommen ist Art. 72 Abs. 6 und 7, sowie Art. 73 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung.</p> <p>Abweichungen bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes richten sich den dem Angebot des öffentlichen Verkehrs und der Lage in der Gemeinde.</p> <p>Hinweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen.</p>
		<p>Abweichungen</p> <p>kantonale Wegleitung</p>		

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
			darfs in kommunalen Erlassen zu berücksichtigen. ⁸ Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.	Teilweise Nichtgenehmigung: Gemäss Genehmigungsverfügung Nr. KS-0162/ 25 vom 08.09.2025 von der Genehmigung ausgenommen ist Art. 72 Abs. 6 und 7, sowie Art. 73 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung.
5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern		5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern		
Art. 73 Fahrräder Kinderwagen Container	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden. ² Es gelten die normgemässen Richtwerte.	Art. 73 Fahrräder Kinderwagen Container	¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden. ² Es gelten die normgemässen Richtwerte. ³ Als Hilfe für die Bedarfsermittlung von Veloabstellplätzen dient die kantonale Wegleitung für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen für Veloabstellplätze.	Hinweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen für Veloabstellplätze.
Art. 74 Spiel- und Ruheflächen	¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. ² Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen. ³ Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	Art. 74 Spiel- und Ruheflächen	¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. ² Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen. ³ Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	
5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen		5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen		
Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen	¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. ² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.	Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen	¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. ² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.	Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen wird gelöscht, da die Gestaltung des Attikageschosses durch §275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt wird. Es besteht keine Legitimation, den Begriff des Attikageschosses bzw. dessen Ausdehnung weiter zu beschränken oder umzudeuten.


Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)		Bauordnung (2024)		Bemerkung
		5.4 Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen		
		Art. 75 Hochwassergefährdung	¹ Bei Änderungen oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz).
		Objektschutz	² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen, ansonsten ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.
6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH		6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH		
Art. 76 Erhebung der Mehrwertabgabe	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² . ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.	Art. 76 Erhebung der Mehrwertabgabe	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² . ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.	unverändert
Art. 77 Erträge	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Art. 77 Erträge	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	unverändert
7. INKRAFTTRETEN		7. INKRAFTTRETEN		
Art. 78 Inkrafttreten	¹ Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am 21. September 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die teilweise Inkraftsetzung am 27. Juli 2018, die Inkraftsetzung der Einzonung „Rietwiesen“ am 26.10.2018 und die Inkraftsetzung der Umzonung „Im Rifenbrunnen“ am 1.2.2019 publiziert. ² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufge-	Art. 78 Inkrafttreten	Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.	Text für Inkrafttreten aktualisiert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 21. September 2017)	Bauordnung (2024)		Bemerkung	
	<p>hoben.</p> <p>Änderung vom 07. Dezember 2020</p> <p>Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung am 07. Dezember 2020 festgesetzt hat, wurde mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung am 1. Mai 2021 publiziert.</p>			

Kommunale Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Bericht nach Art. 47 RPV



Ersteller	Besteller
 <p>INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.</p> <p>Florahof 5a 8353 Elgg 052 364 23 23 elgg@ingesa.ch</p> <p>03. Juni 2025</p>	<p>Gemeinde Elsau Auwiesenstrasse 1 8352 Elsau</p>

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....	4
1.2	Beschreibung des Planungsprozesses.....	4
1.2.1	Anlass und strategische Zielsetzungen.....	4
1.2.2	Gegenstand der Planung.....	4
1.2.3	Ortsplanung – Zusammenhang mit der kommunalen Richtplanung.....	4
1.2.4	Ablauf der Planung.....	5
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	6
2.1	Sachpläne des Bundes.....	6
2.2	Raumordnungskonzept Kanton Zürich.....	6
2.3	Kantonale Richtplanung.....	7
2.4	Kleinsiedlungen - Übergangsbestimmungen.....	8
2.5	Koordination mit der Störfallvorsorge gemäss Art. 11a StFV.....	9
2.6	Mehrwertausgleich.....	9
2.7	Regionale Richtplanung.....	10
2.7.1	Siedlung.....	10
2.7.2	Verkehr.....	11
2.7.3	Ver- und Entsorgung.....	11
2.8	Regionales Gesamtverkehrskonzept vom 9. Mai 20219.....	12
3	Entwicklung der Gemeinde Elsau.....	13
3.1	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung.....	13
3.2	Siedlungsentwicklung.....	14
3.2.1	Bestehende Bauzonen.....	14
3.2.2	Bauzonenentwicklung Elsau gemäss Raubeobachtung Zürich.....	15
3.2.3	Geschossflächenreserven.....	17
3.2.4	Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.....	18
3.3	Quartieranalyse.....	19
3.4	Fazit räumliche Entwicklung.....	20
3.5	Bedarfsnachweis an Bauzonen nach Art. 15 RPG.....	20
4	Ziele der Revision der Bau- und Zonenordnung.....	21
5	Inhalt der Revision.....	22
5.1	Allgemeines.....	22
5.2	Änderungen der Bau- und Zonenordnung.....	22
5.2.1	Zusammenfassende Änderungen.....	22
5.2.2	Kernzone.....	22
5.2.3	Wohnzonen.....	23
5.2.4	Ergänzende Bauvorschriften.....	24
5.3	Änderungen der Bau- und Zonenordnung, Zonenplan.....	26
5.3.1	Zonengrenze GIII / Reservezone, Kat. Nr. 4382, St. Gallerstrasse 7.....	26
5.3.2	Nicht zonierte Fläche am Spitzholzweg einer Zone zuweisen.....	27
5.3.3	Zonengrenze W2 / W3, Heidenbühl.....	27
5.3.4	Zonengrenze W3 / GI, Kat. Nrn. 4150 +2121.....	28
5.4	Beurteilung der Änderungen.....	28
6	Mitwirkung.....	29
6.1	Kantonale Vorprüfung.....	29
6.2	Anhörung.....	29
6.3	Mitwirkung der Bevölkerung im Planungsprozess, öffentliche Auflage.....	29
6.4	Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024.....	29
6.5	Genehmigung.....	29
	Anhang – Erläuterungen zu den harmonisierten Baubegriffen.....	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Elsau.....	6
Abbildung 2:	Kantonaler Richtplan, rechtskräftige Fassung vom Februar 2023.....	7
Abbildung 3:	Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, RRB 17. November 2021.....	10
Abbildung 4:	Regionaler Richtplan Verkehr, RRB 17. November 2021.....	11
Abbildung 5:	Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung, RRB 17. November 2021.....	12

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung, Stand 2022.....	13
Abbildung 7: Altersstruktur, Stand 2022.....	13
Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung, Stand 2020.....	13
Abbildung 9: Verteilung Bauzone, Stand 2022.....	14
Abbildung 10: Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone, Stand 2022.....	14
Abbildung 11: Verlauf Überbauungsgrad, Stand 2022.....	15
Abbildung 12: Bauzonenentwicklung, Stand 2022.....	16
Abbildung 13: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH), Stand 2022 ...	16
Abbildung 14: Anzahl Geschossflächenreserven, Stand 2022.....	17
Abbildung 15: Verhältnis Geschossflächenreserven, Stand 2022.....	17
Abbildung 16: Entwicklung Ausbaugrad, Stand 2022.....	17
Abbildung 17: Vergleich bauliche Dichte, Stand 2022.....	17
Abbildung 18: Nutzungsdichte, GIS-ZH, Datenzugriff Februar 2024.....	19
Abbildung 19: Bebauungsalter, GIS-ZH, Datenzugriff Februar 2024.....	19
Abbildung 20: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze, St. Gallerstrasse 7.....	26
Abbildung 21: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze am Spitzholzweg.....	27
Abbildung 22: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze im Heidenbühl.....	28
Abbildung 23: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze, Kat. Nrn. 4150 und 2121.....	28
Abbildung 24: Vergleich neuer und alter Messpunkt für das Höhenmass.....	31
Abbildung 25: Vergleich neuer und alter Rückversatz Attikageschoss.....	31
Abbildung 26: Berechnung für zulässiges Mass an vorspringenden Gebäudeteilen.....	32
Abbildung 27: Unterirdische Baute (UIB) und Unterscheidung Unterniveaubaute (UNB).....	33
Abbildung 28: Vergleich Kleinbauten und Anbauten.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bauzonenreserven Gemeinde Elsau Stand 2022 (Quelle: Amt für Raumentwicklung).....	15
Tabelle 2: Ziele BZO-Revision.....	21
Tabelle 3: Änderung der Bau- und Zonenordnung, Kernzone.....	23
Tabelle 4: Änderung der Bau- und Zonenordnung, Wohnzonen.....	24
Tabelle 5: Änderung der Bau- und Zonenordnung, ergänzende Bauvorschriften.....	26

1 Einleitung

Dieser Bericht richtet sich an die Interessierte Bevölkerung und dient u.a. den kantonalen Instanzen bei der Beurteilung der vorliegenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Im Bericht werden die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung aufgezeigt und begründet. Ausserdem werden die Änderungen in den Kontext der verschiedenen übergeordneten und sonstigen Anforderungen gesetzt.

1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.2 Beschreibung des Planungsprozesses

1.2.1 Anlass und strategische Zielsetzungen

Die kommunale Nutzungsplanung sollte auf einen Planungshorizont von ca. 15 Jahre ausgelegt sein oder bei Bedarf überarbeitet werden. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau (BZO) wurde am 21. September 2017 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und wurde mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die teilweise Inkraftsetzung am 27. Juli 2018, die Inkraftsetzung der Einzonung «Rietwiesen» am 26. Oktober 2018 und die Inkraftsetzung der Umzonung «Im Rifensbrunnen» am 1. Februar 2019 publiziert. Vordringliche Ziele der Gesamtrevision 2017 war das Ausschöpfen des Potenzials in der bestehenden Bauzone durch Innere Verdichtungsmassnahmen, die Optimierung der bestehenden Bauzone und das Schaffen von Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Bearbeitung 2017 wurden die raumplanerischen Zielsetzungen vollzogen und die Gemeindeentwicklung auf mehrere Jahre sichergestellt.

Eine Revision aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist nicht erforderlich, allerdings basieren die Bauvorschriften nicht auf der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die IVHB hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich hat die interkantonale Vereinbarung zwar nicht unterzeichnet, dennoch wurde die Vereinheitlichung der Baubegriffe umgesetzt und sind in den notwendigen Gesetzestexten seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis zum 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO anzupassen.

Anlass zu dieser Revision ist deshalb einzig die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB.

1.2.2 Gegenstand der Planung

Die langfristige Sicherstellung der Entwicklungsziele der Gemeinde wurde im Rahmen der Revision 2017 umgesetzt. Aktuell besteht kein Bedarf zur weiteren Überprüfung der Entwicklungsziele. Anlass zu dieser Revision ist die Einführung der harmonisierten Baubegriffe nach IVHB.

Der Gemeinderat Elsau hat deshalb im Mai 2023 das Ingenieurbüro Ingesa AG beauftragt, die Revision der Bau- und Zonenordnung zu erarbeiten.

Die Gesamtrevision umfasst folgende Unterlagen:

- den Zonenplan 1:5000
- die Bau- und Zonenordnung (harmonisiert nach der IVHB)
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1.2.3 Ortsplanung – Zusammenhang mit der kommunalen Richtplanung

Gleichzeitig mit der Revision der Bau- und Zonenordnung Elsau mit dem Ziel der Harmonisierung der Baubegriffe hat die Gemeinde die Revision der kommunalen Richtplanung erarbeitet und mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. April 2024 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Planungsvorlage zum kommunalen Richtplan der Gemeinde Elsau wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 17. Mai 2024 bis zum 16. Juli 2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Die eingegangenen Einwendungen wurden von der Planungsgruppe und dem Gemeinderat ebenfalls gesichtet und geprüft.

Die umfangreiche Antwort aus der Vorprüfung des Kantons hat die Gemeinde mit Stellungnahme vom 16. August 2024 erhalten. Die vertiefte Befassung mit der Vorprüfung zur kommunalen Richtplanung hat gezeigt, dass weitere Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit dem kommunalen Richtplan Verkehr nötig werden. Insbesondere zur geplanten Erschliessung des Dorfs Elsau mit der Linie 7 von Stadtbus sind Fragen offen. Zudem befindet sich der regionale Richtplan aktuell in Revision, im Februar 2023 fand die öffentliche Auflage statt. Es ist wichtig, dass die Richtpläne aufeinander abgestimmt sind. Eine genaue Festlegung der Termine für unsere weiteren Schritte im Prozess der kantonalen Richtplanung ist deshalb im Moment nicht möglich.

Der Gemeinderat möchte das Geschäft der kommunalen Richtplanung auch künftig in der gebotenen Gründlichkeit und Sorgfalt bearbeiten und aufgrund der Anregungen aus der Bevölkerung gemäss den Einwendungsschreiben auch eine öffentliche Infoveranstaltung durchführen.

Die Planungsvorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung, welche hauptsächlich zum Ziel hat, die Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in den kommunalen Vorschriften umzusetzen, wird deshalb planmässig weitergeführt und soll an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 festgesetzt werden.

1.2.4 Ablauf der Planung

Am 16. April 2024 hat der Gemeinderat Elsau den Entwurf der Bau- und Zonenordnung zur Vorprüfung verabschiedet. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auflage vom 17. Mai 2024 bis zum 16. Juli 2024 während der Auflagefrist von 60 Tagen. Am 29. Juli 2024 erreichte die Stellungnahme des ARE zur Kantonalen Vorprüfung vom 26. Juli 2024 die Gemeinde. Die Anmerkungen und Änderungen aus der Vorprüfung wurden mit der Planungsgruppe besprochen und anschliessend umgesetzt.

Die Rückmeldungen aus der 1. Vorprüfung wurden im Gemeinderat und in der Planungsgruppe zur Gesamtrevision der Gemeinde besprochen und weitestgehend umgesetzt. Trotz den minimalen Anpassungen in der noch rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung, lediglich durch die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe, beinhaltet die Stellungnahme des ARE vom 26. Juli 2024 eine Empfehlung zu einer zweiten Vorprüfung.

Aufgrund der mehrheitlichen Umsetzung der Punkte aus der Vorprüfung wird auf eine zweite Vorprüfung verzichtet und die Planungsvorlage der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember zur Festsetzung vorgelegt. Die Gemeindeversammlung hat die Planungsvorlage ohne Gegenstimme festgesetzt.

Mit Entwurf zur Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung vom 23. April 2025 wurde die Gemeinde eingeladen, den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV im Sinne der Erwägungen (kantonaler Mehrwertausgleich, anonymisierter Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) anzupassen. Die erforderlichen Anpassungen sind vorgenommen worden.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Einleitend ist festzuhalten, dass mit dieser Revision der Nutzungsplanung Elsau keine Festlegungen der rechtskräftigen und sich in Überarbeitung befindlichen regionalen und kantonalen Gesamtpläne negativ beeinflusst werden.

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

2.1 Sachpläne des Bundes

Der Gemeinde sind betreffend der Sachpläne keine Kriterien erkennbar, nach welchen direkt auf diese zurückzugreifen wäre. Die kommunale Planung stützt sich deshalb direkt auf die kantonalen und regionalen Richtpläne ab.

2.2 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Neben den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit ist die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten, zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen und die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden.

Das Gemeindegebiet von Elsau ist im Raumordnungskonzept teilweise als Stadtlandschaft (entlang der Verkehrsachsen und der Bahnlinie im Eulachtal) und teilweise als Landschaft unter Druck (Elsau Dorf etc.) bezeichnet. Als Stadtlandschaften werden Handlungsräume definiert, welche sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik auszeichnen.

Im Handlungsraum Landschaften unter Druck gilt es vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wieder herzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

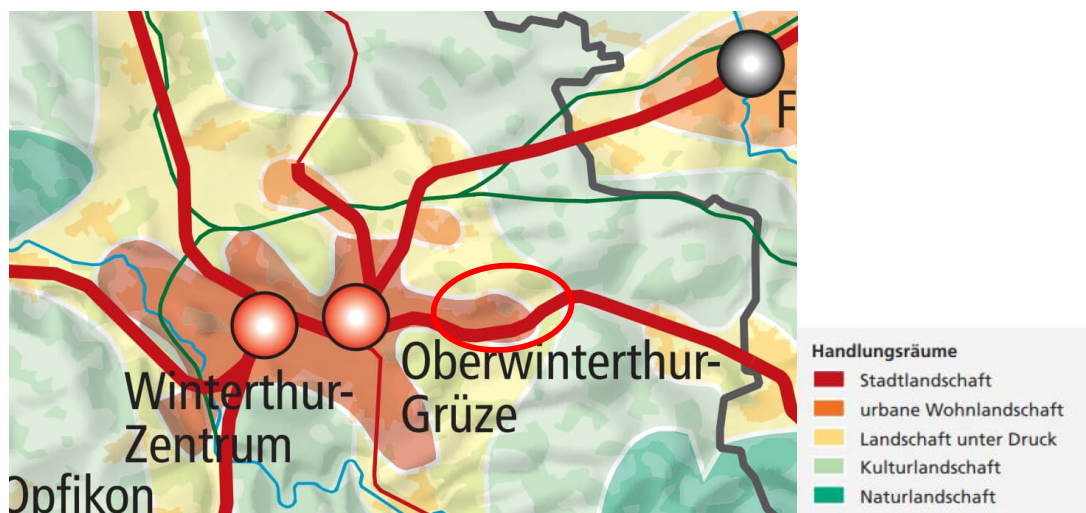


Abbildung 1: Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Elsau

- ➔ Die langfristige Sicherstellung der Entwicklungsziele der Gemeinde Elsau in den Handlungsräumen gemäss ROK wurde im Rahmen der Revision 2017 umgesetzt. Aktuell besteht kein Bedarf zur weiteren Überprüfung der Entwicklungsziele.
- ➔ Anlass zu dieser Revision ist die Einführung der harmonisierten Baubegriffe nach IVHB.

2.3 Kantonale Richtplanung

Das im Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet, welches sich im östlichen Gemeindegebiet befindet, kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden.

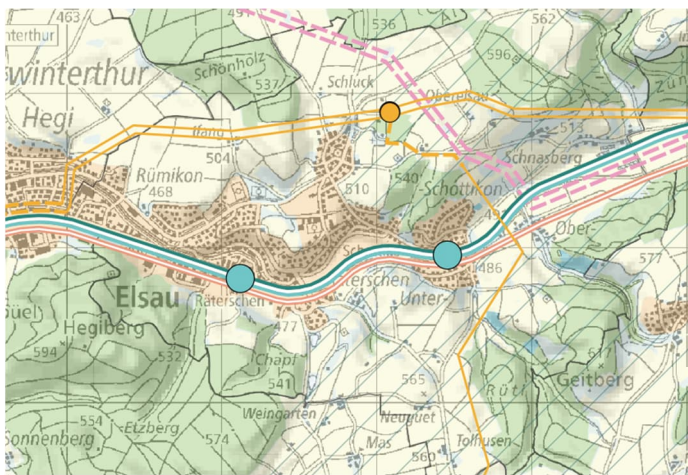


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan, rechtskräftige Fassung vom Februar 2023

Siedlung

bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft

bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet

Verkehr

		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Bahnlinie einspurig
		Station / Haltestelle

Im kantonalen Richtplan sind die zwei S-Bahn Stationen Räterschen und Schottikon, die Hauptverkehrsstrasse und die Bahnlinie im Eulachtal eingezeichnet. Im Teilrichtplan Versorgung ist gelb eine Hochspannungsleitung und lila eine Erdgastransportleitung festgelegt.

➔ Die Bauzone der Gemeinde Elsau ist mit dem Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans abgestimmt.

2.4 Kleinsiedlungen - Übergangsbestimmungen

Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert und wird am 1. Juni 2023 in Kraft treten.

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

Mit der Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich erfolgt eine provisorische Zuteilung. Die Kleinsiedlungen sind entweder einer provisorischen kantonalen Weilerzone, einer provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone oder der Bauzone zugewiesen worden.

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

Die definitive Klärung, ob Kleinsiedlungen einer künftigen Weilerzone bzw. einer Landwirtschaftszone zuzuteilen sind, erfolgt im Rahmen der geplanten Richtplanrevision zu den Kleinsiedlungen und schliesslich grundeigentümergebunden in den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden. Die Anpassung des kantonalen Richtplans soll bis 2025/2026 erfolgen. Im Anschluss werden die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen an die übergeordneten Vorgaben anzupassen haben. Die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen wird so lange gelten, bis die angepassten Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden in Kraft treten werden.

Für die Gemeinde Elsau sind keine Kleinsiedlungen neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Kleinsiedlungen Oberschottikon und Am Bach / Unterschottikon sind provisorisch der Bauzone zugewiesen worden und die Kleinsiedlungen Fulau, Oberschnasberg und Unterschnasberg sind der provisorischen kantonalen Weilerzone zugewiesen.

- Bis zur definitiven Klärung der Kleinsiedlungsthematik im Rahmen der kantonalen Richtplanrevision bis 2025/2026 macht es keinen Sinn, die Bau- und Zonenordnung ausserhalb der Bauzonen in der Revision zu thematisieren.
- Mit Ausnahme der Harmonisierung der Baubegriffe werden in den Kleinsiedlungen Oberschottikon, Am Bach / Unterschottikon, Fulau, Oberschnasberg und Unterschnasberg keine Anpassungen vorgeschlagen.

2.5 Koordination mit der Störfallvorsorge gemäss Art. 11a StfV

Die Kantone haben die Störfallvorsorge gemäss Art. 11a StfV neben der Richtplanung auch in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) stützt sich auf die Richtplanung ab und legt unterschiedliche Nutzungszonen mit entsprechenden baulichen Dichten fest. Die Koordination der Nutzungsplanung mit der Störfallvorsorge ist erforderlich, wenn sich ein Planungsvorhaben ganz oder teilweise in einem Konsultationsbereich (KOB) befindet und risikorelevante Auswirkungen aufweist.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung sind verschiedene redaktionelle Anpassungen im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie vorgesehen (sh. Kapitel 5.3.3 Im Heidenbühl). Aufgrund der sehr geringen Flächen der betroffenen Bereiche ist davon auszugehen, dass die Festlegungen nicht relevant bezüglich der Störfallvorsorge sind. Entsprechend dem Bericht zur Vorprüfung der Baudirektion Zürich vom 28. Juli 2024 werden für die Kleinstflächen keine Abschätzung der Risikotoleranz oder weitergehende Risikoabschätzungen verlangt.

→ Es werden keine Abschätzung der Risikotoleranz oder weitergehende Risikoabschätzungen zur Störfallvorsorge verlangt.

2.6 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Gesetz und Verordnung wurden am 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.

Kantonaler Mehrwert:

Der Kanton erhebt bei Einzonungen einen Mehrwertausgleich von 20%.

Durch den Kanton wurde ein Mehrwert von insgesamt Fr. 52'973.00 ermittelt. Für alle betroffenen Parzellen liegt der jeweilige Mehrwert unter dem Grenzwert von Fr. 30'000.00, weshalb keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt und keine Anmerkung im Grundbuch erfolgt.

Bei Bedarf können die betroffenen Eigentümerschaften nach Rechtskraft der Genehmigung bei der kantonalen Verfahrensstelle eine Feststellungsverfügung beantragen. Diese stellt ausschliesslich fest, dass aus dieser Planungsmassnahme keine kantonale Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Kommunaler Mehrwert:

Die Gemeinde kann bei Um- oder Aufzonungen einen Mehrwertausgleich erheben. Die Gemeinde Elsau hat den kommunalen Mehrwert bereits in der Bau- und Zonenordnung verankert – die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m², die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

2.7 Regionale Richtplanung

2.7.1 Siedlung

Der regionale Richtplan der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) konkretisiert den kantonalen Richtplan. Am 17. November 2021 wurde der regionale Richtplan festgesetzt und ist verbindlich für die Behörden. Der Richtplan Siedlung und Landschaft konkretisiert dabei vor allem Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung, Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen und definiert die bauliche Dichte in Gebieten innerhalb der Gemeinden.

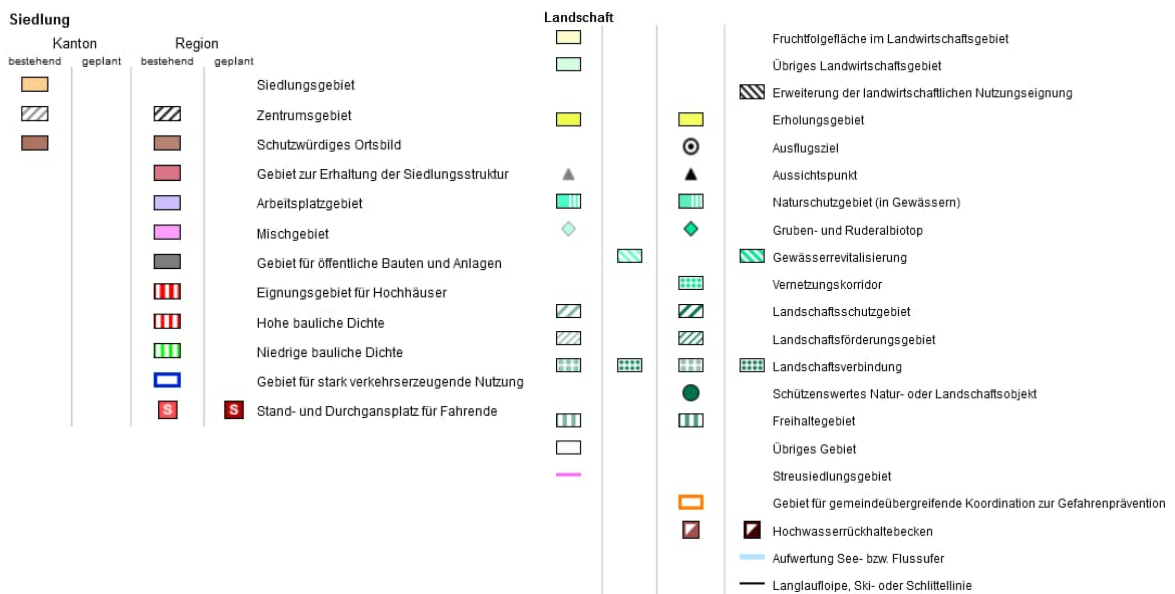
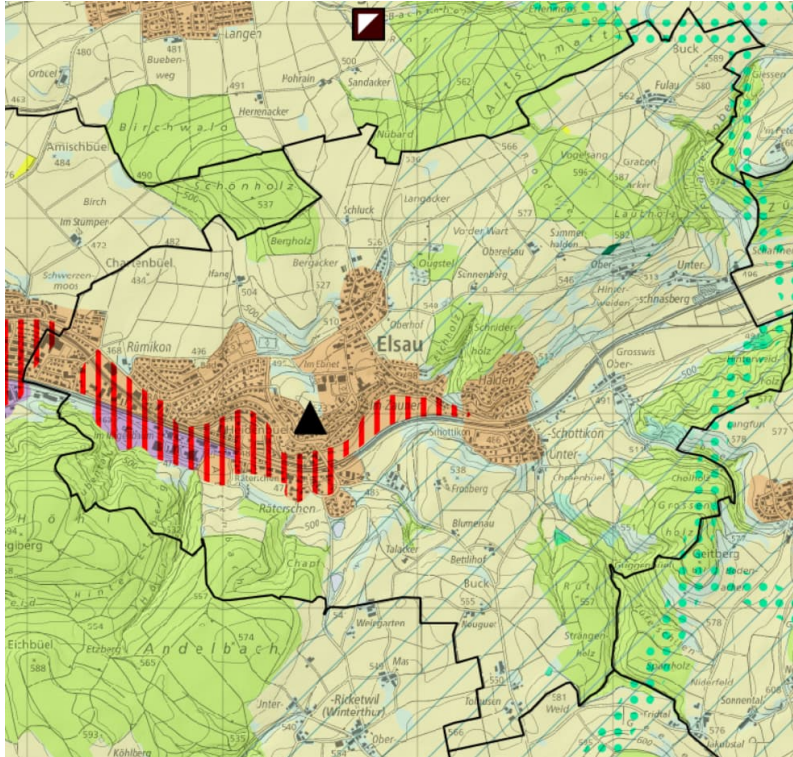


Abbildung 3: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, RRB 17. November 2021

Der regionale Richtplan legt für die Gemeinde Elsau Gebiete mit hoher baulicher Dichte (rot schraffiert) fest. Das bestehende Arbeitsplatzgebiet an der St. Gallerstrasse ist als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung definiert.

- ➔ Die Vorgaben aus der regionalen Richtplanung bezüglich der Abstimmung des Siedlungsgebietes mit der Verkehrsplanung (regionales Gesamtverkehrskonzept) sind bereits im Rahmen der Gesamtrevision im Jahr 20217 umgesetzt worden.
- ➔ Aktuell werden in der vorliegenden Revision hauptsächlich die Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

2.7.2 Verkehr

Gemäss regionalem Verkehrsrichtplan sind drei Umgestaltungen des Strassenraumes bei den Ortsdurchfahrten durch Ober- und Unterschottikon, sowie in der nördlichen Kernzone von Elsau vorgesehen. Nördlich der Bahnlinie sind entlang der Rümikerstrasse die Asphaltierung und Verbreiterung des Veloweges vorgesehen.

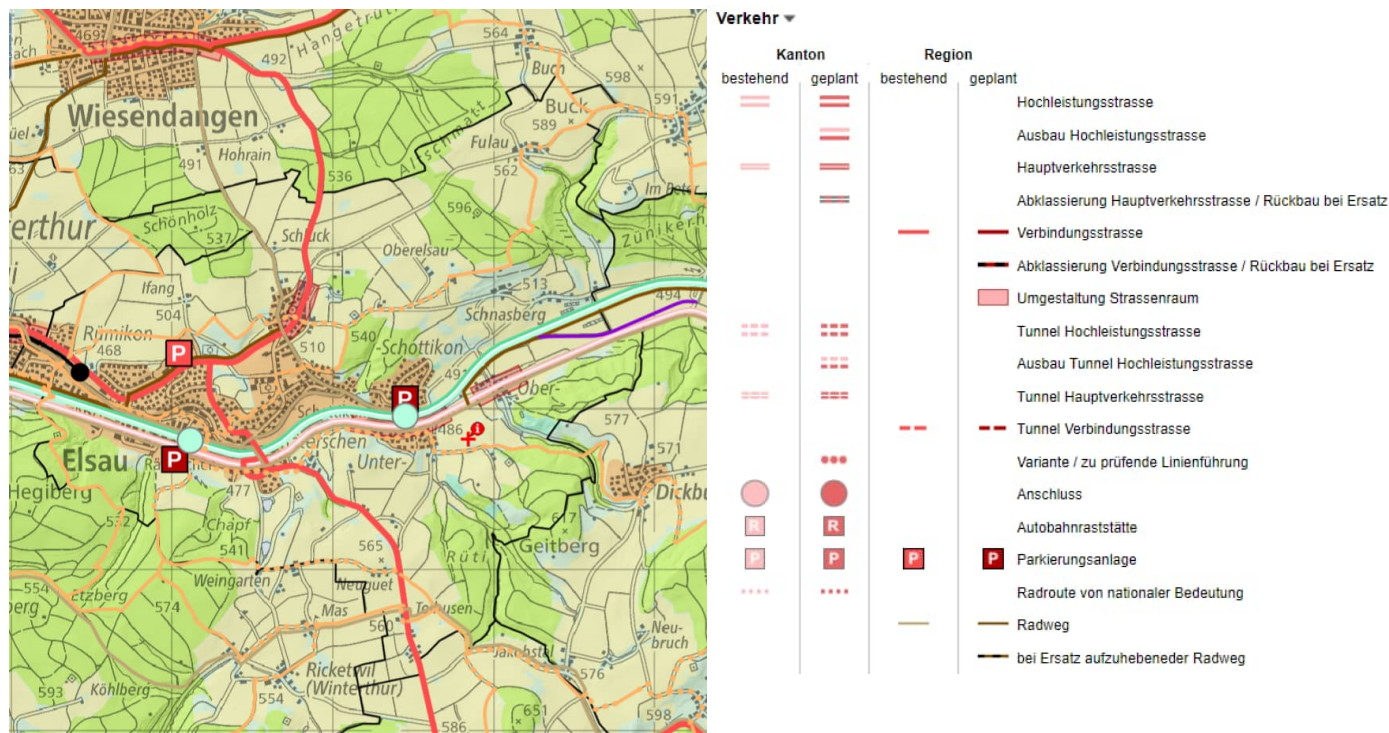


Abbildung 4: Regionaler Richtplan Verkehr, RRB 17. November 2021

- ➔ Aktuell werden in der vorliegenden Revision hauptsächlich die Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.
- ➔ Es sind weiter keine planerischen Massnahmen aus dem regionalen Richtplan Verkehr in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen.

2.7.3 Ver- und Entsorgung

Im regionalen Richtplan sind zum Thema Ver- und Entsorgung die beiden Reservoirs Sunneberg und Rodler, die Kläranlage entlang der Eulach sowie die Grundwasserfassung Schottikon bezeichnet. Des Weiteren sind als öffentliche Bauten die beiden Anlagen zur Pflegeversorgung der Gemeinnützigen Stiftung Eulachtal sowie ein Pädagogisches Zentrum Bestandteil des Richtplans.

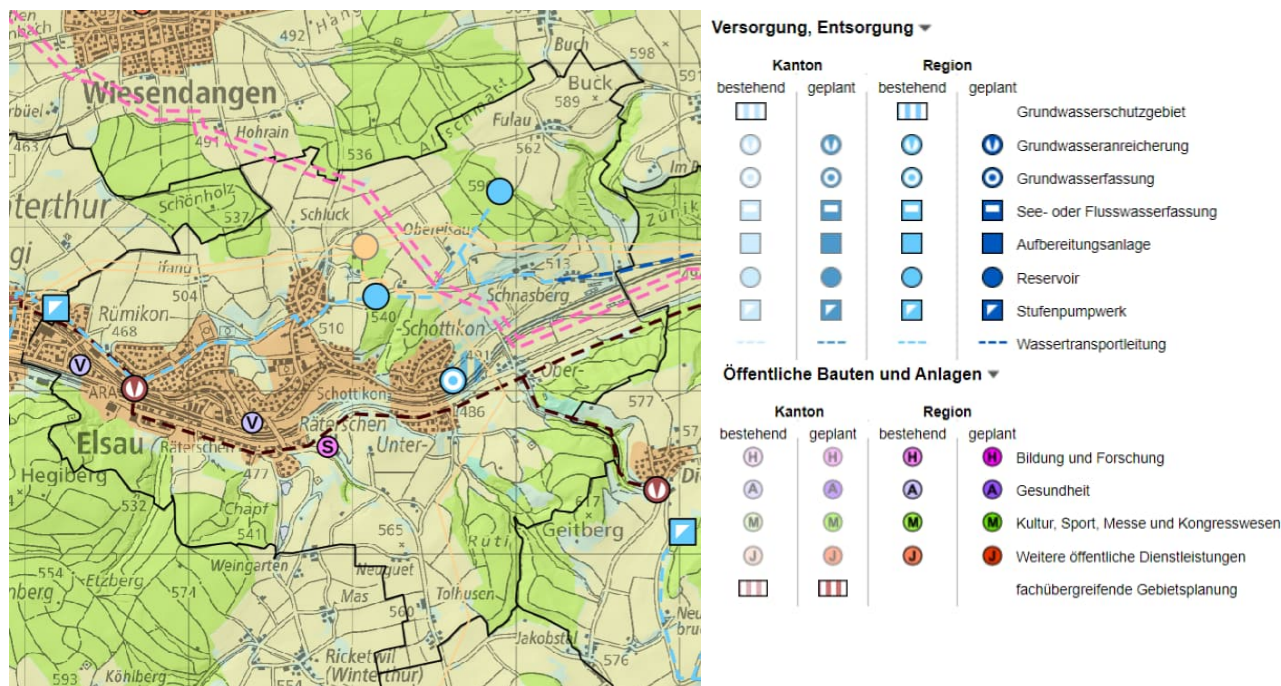


Abbildung 5: Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung, RRB 17. November 2021

→ Es sind weiter keine planerischen Massnahmen aus dem regionalen Richtplan Ver- und Entsorgung in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen.

2.8 Regionales Gesamtverkehrskonzept vom 9. Mai 20219

In der Region Winterthur und Umgebung können folgende Herausforderungen bezeichnet werden:

- Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums werden die Mobilitätsbedürfnisse weiter zunehmen.
- Die Innenentwicklung muss forciert werden und hauptsächlich im Bestand erfolgen.
- Die Qualität des öffentlichen Raumes und somit des Strassenraumes wird wichtiger.
- Das Verhältnis von Einwohnern zu Beschäftigten liegt über dem kantonalen Mittel und wird bis 2040 weiter ansteigen. Der Erhöhung der Anzahl Beschäftigten kommt eine hohe Bedeutung zu.

Handlungsbedarf:

- – Siedlung und Verkehr müssen zukünftig noch besser aufeinander abgestimmt sein.
- Die Siedlungsentwicklung ist auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.

→ Aktuell werden in der vorliegenden Revision hauptsächlich die Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

→ Es sind weiter keine planerischen Massnahmen aus dem regionalen Gesamtverkehrskonzept in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen.

3 Entwicklung der Gemeinde Elsau

3.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Die Gemeinde Elsau wies im Jahr 1992 eine Einwohnerzahl von ca. 2'550 auf. Seither nahm die Einwohnerzahl konstant zu auf 3'699 Einwohner (Stand 31.12.2022). Umgerechnet bedeutet dies ein Wachstum von ca. 43 % in den letzten 30 Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Elsau befindet sich damit auf ungefähr gleichem Niveau wie jenem der Region Winterthur Land und dem Durchschnitt des gesamten Kantons Zürich.

Der Blick auf die Altersstruktur der Gemeinde zeigt, dass die Verteilung der Altersgruppen jener des Kantons Zürich gleichkommt. Einzig die Einwohner und Einwohnerinnen im Alter zwischen 25 und 45 Jahren sind im Vergleich untervertreten, während die Altersgruppe darüber leicht übervertreten ist.

Die Anzahl Beschäftigten in den Sektoren 2 und 3 nahm in der Gemeinde seit 2011 bis 2016 leicht zu von ca. 1200 auf ca. 1260. Seither ist ein Rücklauf der Anzahl Beschäftigten zu verzeichnen, sodass im letzten Stand 2020 nur noch ca. 1050 Personen in der Gemeinde beschäftigt waren.

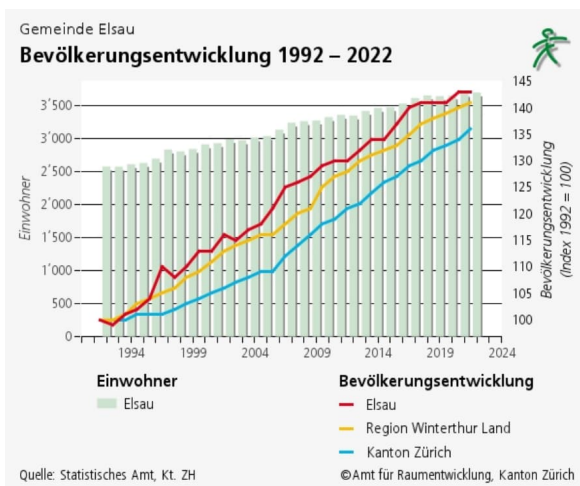


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung, Stand 2022

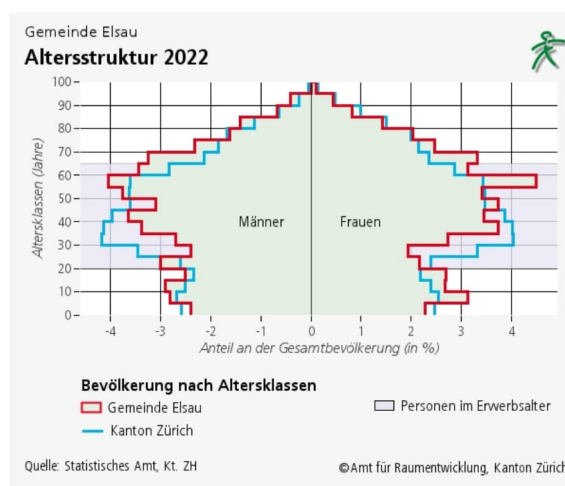


Abbildung 7: Altersstruktur, Stand 2022

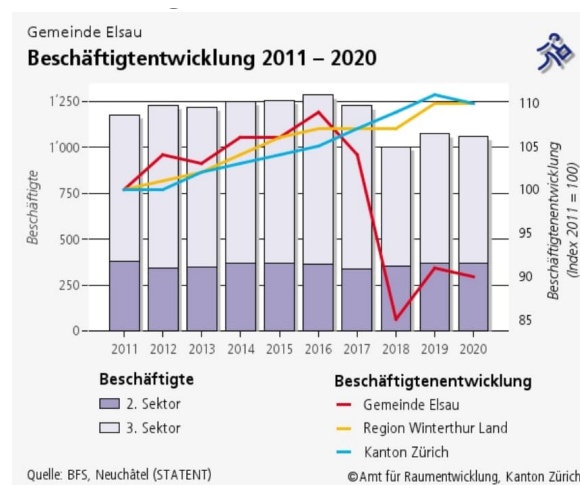


Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung, Stand 2020

➔ Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung zeigt, dass die Gemeinde Elsau eine attraktive Wohn-gemeinde ist, welche in den letzten Jahren eine konstante Bevölkerungszunahme erfahren hat, die Beschäftigtenentwicklung jedoch rückläufig ist.

3.2 Siedlungsentwicklung

Dieses Kapitel setzt die Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in Relation zu den vorhandenen Bauland- und Geschossflächenreserven und damit zu den in der Gemeinde Elsau vorhandenen Kapazitäten, weitere Einwohner und Einwohnerinnen aufnehmen zu können.

3.2.1 Bestehende Bauzonen

In der Gemeinde Elsau sind insgesamt 126.5 ha Bauzone vorhanden. Den grössten Teil der Bauzone macht die Wohnzone aus mit 56% (72.9 ha). Die restliche Fläche der Bauzone unterteilt sich in 17 % (21.1 ha) Arbeitszone, 16 % (20.0 ha) Mischzone (Kernzone) und 10 % (12.5 ha) Zone für öffentliche Bauten.

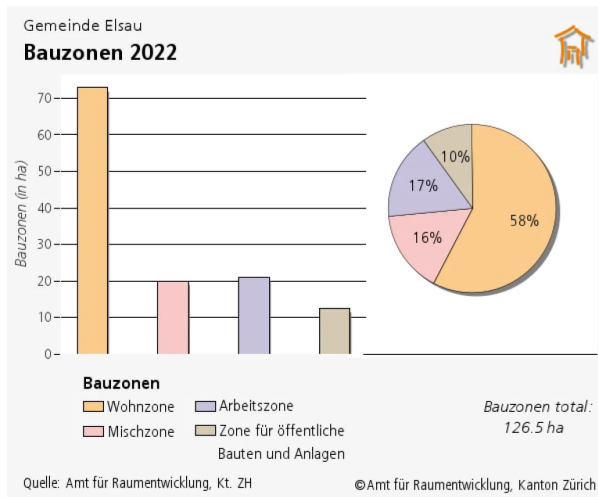


Abbildung 9: Verteilung Bauzone, Stand 2022

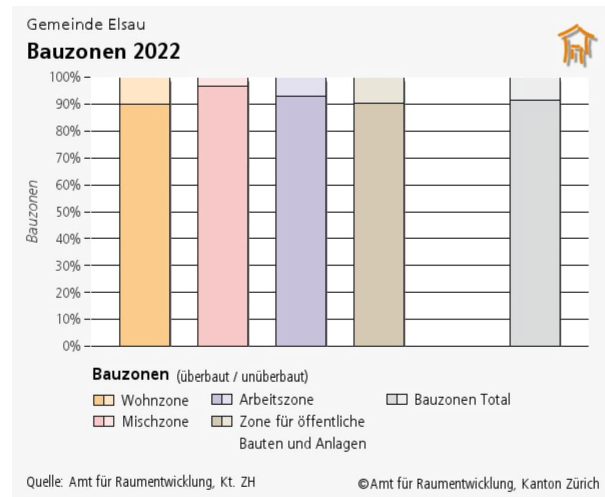


Abbildung 10: Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone, Stand 2022

In der Wohnzone beträgt der relative Anteil der unüberbauten Bauzone 10 % (7.2 ha).

Damit weist die Wohnzone zusammen mit der Zone für öffentliche Bauten den grössten Anteil an unüberbauter Bauzone auf. Total sind von den 126.5 ha noch 10.6 ha nicht überbaut.

Bauzonen (In ha)		Bezeichnung		Bauzonen		überbaut		nicht überbaut		
		<i>Gde</i>	<i>ARE</i>	<i>Total</i>	<i>Total</i>	<i>Total</i>	<i>baureif</i>	<i>innert 5 Jahren baureif</i>	<i>längerfristig baureif</i>	
Wohnzonen										
		W1	W1b	5.0	4.4	0.6	0.6			
		W2A	W2b	24.7	23.5	1.2	0.4	0.8		
		W2A/GP	W2b	0.7	0.7					
		W2B	W2c	25.2	23.9	1.3	0.5	0.8		
		W2B/GP	W2c	3.4	3.3	0.1	0.1			
		W3	W3b	11.8	7.9	3.9	1.3	2.7		
		W3/GP	W3b	2.2	2.2					
Total				72.9	65.8	7.2	2.9	4.3		
Mischzonen										
		K	K	19.2	18.6	0.7	0.7			
		K Fu	K	0.3	0.3					
		K OS	K	0.4	0.4					
		K/GP	K	0.1	0.1					
Total				20.0	19.3	0.7	0.7			
Arbeitszonen mit Dienstl.										
		G I	IG-eH	5.1	4.5	0.6	0.6			
		G II	IG-eH	4.0	3.9	0.1	0.1			
		G III	IG-eH	12.0	11.2	0.8	0.8			
Total				21.1	19.6	1.5	1.5			
Zone für öffentl. Bauten										
		Oe	Oe	12.5	11.2	1.2	1.2			
Total				12.5	11.2	1.2	1.2			
Total Bauzonen				126.5	115.9	10.6	6.3	4.3		

Tabelle 1: Bauzonenreserven Gemeinde Elsau Stand 2022 (Quelle: Amt für Raumentwicklung)

3.2.2 Bauzonenentwicklung Elsau gemäss Raumbbeobachtung Zürich

Die Raumbbeobachtung des Kantons Zürich erhebt jährlich die Bauzonengrösse, den Überbauungsstand, den 15-Jahresverbrauch sowie die aktuellen Geschossflächenreserven in den überbauten bzw. nicht überbauten Bauzonen.

Der Überbauungsgrad, welcher das Verhältnis von überbauten Bauzonen zur gesamten Bauzone wiedergibt, ist in der Gemeinde Elsau seit 1991 (72 %) konstant zunehmend und beträgt mittlerweile 90 %. Damit liegt der momentane Überbauungsgrad auf dem Niveau der Region Winterthur Land und dem Kanton Zürich.

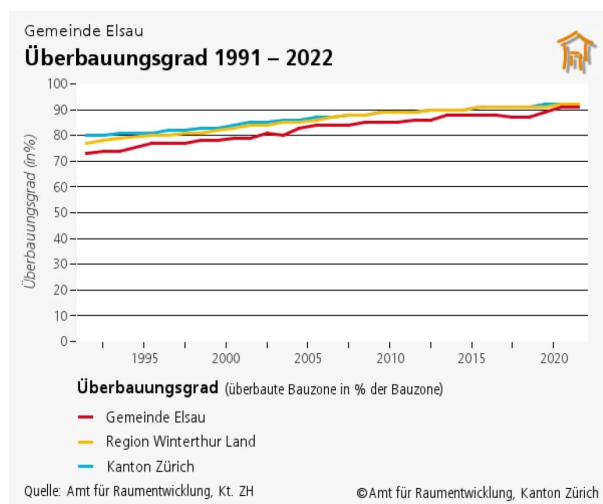


Abbildung 11: Verlauf Überbauungsgrad, Stand 2022

Durch die Analyse der vergangenen Jahre (Abbildung 12 und Abbildung 13) lässt sich die erforderliche Bauzonenreserve für die nächsten 15 Jahre abschätzen. In den Jahren zwischen 2008 und 2022 wurde in der Wohnzone insgesamt 2.3 ha, in der Mischzone 1.6 ha und in der Arbeitszone mit Dienstl. 7.0 ha überbaut.

Mit der Annahme, dass sich der Verbrauch der Bauzone im gleichen Mass weiterentwickelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauzonenreserven nur in der Wohnzone, für die nächsten 15 Jahre ausreichen.

Die Reserven in der Misch- und Arbeitszone werden hingegen voraussichtlich aufgebraucht werden.

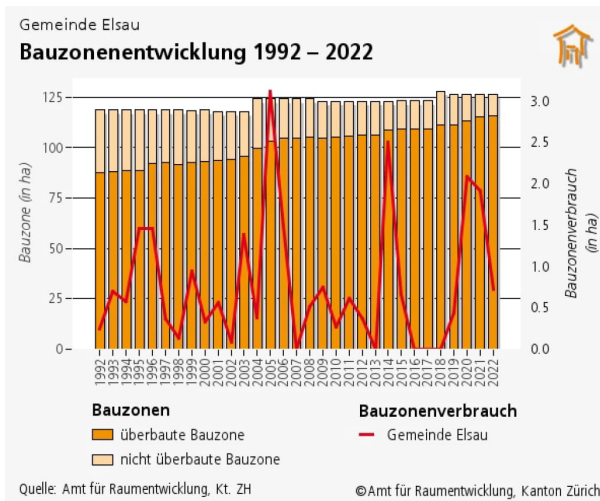


Abbildung 12: Bauzonenentwicklung, Stand 2022

Jahr	W	M	A	AD	ÖB	Total
2008		0.1		0.4		0.5
2009	0.2	0.5		0.1		0.7
2010	0.2			0.1		0.3
2011				0.6		0.6
2012	0.3	0.1				0.4
2013						
2014	0.1	0.5		1.9		2.5
2015		0.4		0.2		0.7
2016						
2017						
2018						
2019	0.2			0.2		0.4
2020	0.3			1.8		2.1
2021	0.9			1.1		1.9
2022	0.1			0.6		0.7

Abbildung 13: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH), Stand 2022

3.2.3 Geschossflächenreserven

Die vorhandenen Baulandreserven sind nur ein Indikator, um das Siedlungsentwicklungspotenzial der Gemeinde abzuschätzen. Die Geschossflächenreserven (GFR) berücksichtigen sowohl das vorhandene Potenzial für die Erstellung zusätzlicher Geschossflächen innerhalb der unbebauten sowie der bereits überbauten Bauzone. Die GFR sind ein durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) ZH ermittelter Schätzwert der potenziell verfügbaren Wohnfläche und stellen die Differenz der theoretisch gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Geschossflächen und der tatsächlich gebauten Geschossfläche (GWR) dar.

Die Gemeinde Elsau verfügte Ende 2022 über 399'000 m² Geschossflächenreserven, von denen ca. 47% in Mischzonen und 51% in Wohnzonen vorhanden sind. Die restlichen 2% können der Mischzone zugewiesen werden.

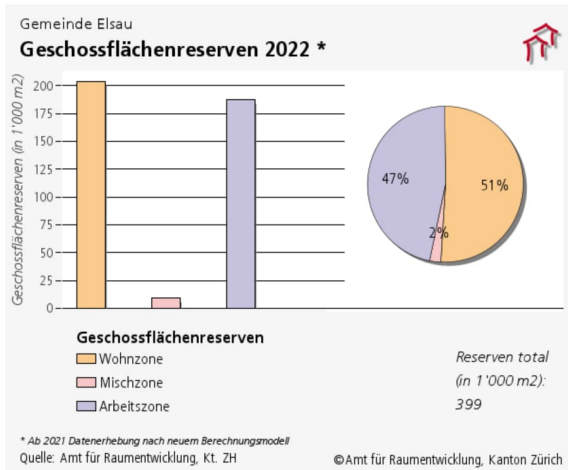


Abbildung 14: Anzahl Geschossflächenreserven, Stand 2022

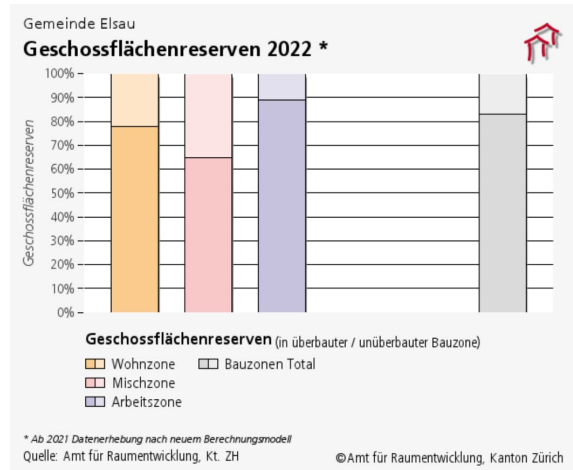


Abbildung 15: Verhältnis Geschossflächenreserven, Stand 2022

Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die gesamte Anzahl an verfügbaren Geschossflächenreserven in den nächsten 15-20 Jahren ausgeschöpft wird. Eine Ausnutzung der Geschossflächenreserven ist stark von der Bauwilligkeit der Grundeigentümer abhängig.

Der Ausbaugrad stellt das Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche dar und liegt zurzeit auf 45%. Dies bedeutet, dass in der überbauten Bauzone theoretisch mehr als doppelt so viel Geschossflächen gebaut werden könnten. Damit befindet sich der Ausbaugrad für die Gemeinde Elsau unter dem Niveau von jenem der Region Winterthur und dem Kanton Zürich. Die Dichte der Einwohner in der Wohnzone liegt mit ca. 43 Personen pro ha deutlich unter dem Durchschnitt des Kantons Zürich (ca. 83 Personen / ha).

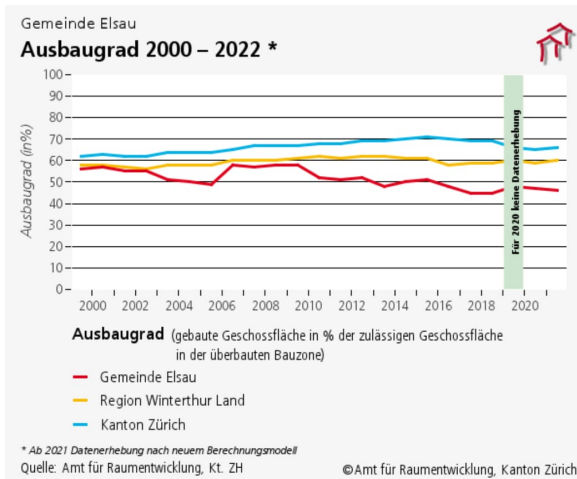


Abbildung 16: Entwicklung Ausbaugrad, Stand 2022

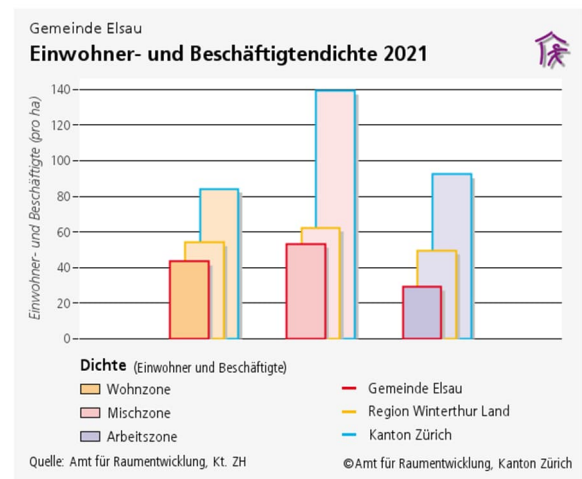


Abbildung 17: Vergleich bauliche Dichte, Stand 2022

3.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Kapazität für neue Einwohner und Einwohnerinnen in der Gemeinde Elsau kann anhand der GFR und dem Ausbaugrad berechnet werden. Für die Berechnung wird zur Wahrung der Kontinuität wie bei der Gesamtrevision 2017 von einer durchschnittlichen Wohnflächenbeanspruchung in der Gemeinde Elsau von 70 m² pro Person ausgegangen. Im Kanton Zürich beträgt gemäss Bundesamt für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner 44.9 m² (Stand 2022).

Für die Berechnung wird zudem davon ausgegangen, dass durch Verdichtung in den überbauten Bauzonen weitere 20% der verfügbaren GFR ausgeschöpft werden können. Im Bereich der unbebauten Bauzone wird angenommen, dass 80% der GFR ausgeschöpft wird.

Berechnung Einwohnerkapazität			
Total Geschossflächenreserven		399'000 m ²	
Anteil Wohnzone		203'490 m ² (51%)	
Anteil Mischzone		187'830 m ² (47%)	
Anteil Wohnzone überbaut		183'141 m ² (90%)	
Anteil Wohnzone unüberbaut		20'349 m ² (10%)	
Anteil Mischzone überbaut		181'256 m ² (96.5%)	
Anteil Mischzone unüberbaut		6'574 m ² (3.5%)	
		Kapazität überbaut (20%) / Verdichtung	Kapazität unüberbaut (60%) / Neubauten
Wohnzonen	GFR total GFR effektiv Einwohnerkapazität	183'141 m ² 36'628 m ² (20%) 523 EW	20'349 m ² 16'279 m ² (80%) 232 EW
Mischzonen	GFR total GFR effektiv Einwohnerkapazität	181'256 m ² 36'251 m ² (20%) 517 EW	6'574 m ² 5'259 m ² (80%) 75 EW
	Kapazität Einwohner in heutiger Bauzone	<u>1'347 EW</u>	

Die mögliche Kapazität für zusätzliche Einwohner- und Einwohnerinnen liegt bei etwa 1350 Personen. **Die prognostizierte Entwicklung kann ohne Anpassung der Bau- und Zonenordnung bereits zum aktuellen Zeitpunkt ermöglicht werden.** Dies setzt aber voraus, dass die vorhandenen GFR in Zukunft ausgeschöpft werden können und auf den bereits überbauten Grundstücken zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

3.3 Quartieranalyse

In der Gemeinde Elsau sind vorwiegend Einfamilienhäuser (EFH) vorhanden. Stand 30.06.2023 sind von den total 1'677 Gebäuden 42.3 % davon EFH. Dieser Wert liegt ~10 % über dem Durchschnitt im Kanton Zürich. Dafür sind mit 8.9 % vergleichsweise sehr wenige MFH vorhanden (Kanton Zürich: 20.36 %). Dies wirkt sich auch auf die Nutzungsdichte aus. Eine Quartieranalyse des Siedlungsgebietes Elsau zeigt eine geringe bis mittlere Nutzungsdichte auf. In der Wohnzone nimmt die Dichte in Nähe der Bahnhalttestellen zu.

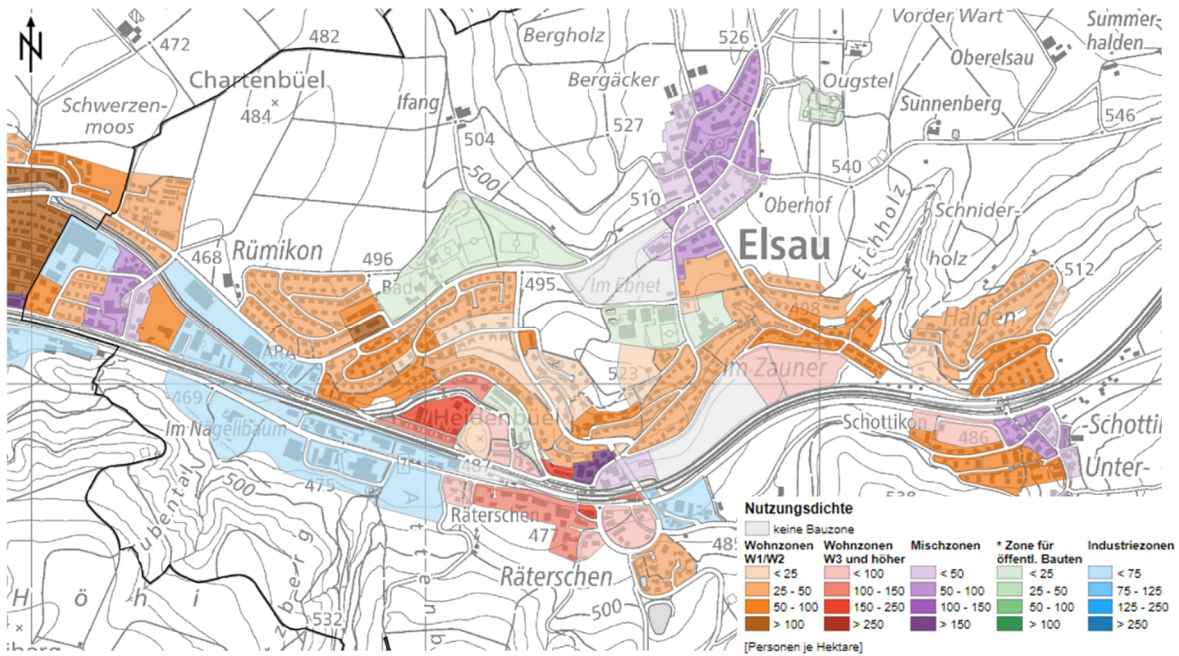


Abbildung 18: Nutzungsdichte, GIS-ZH, Datenzugriff Februar 2024

Mit Betrachtung auf das Gebäudealter fällt auf, dass eine gute Verteilung vorhanden ist. Neben älteren Dorfkerne, welche sich im Bereich der Kernzone befinden, sind auch einige Neubauten vorhanden. 19.1 % der Gebäude wurden nach 2000 erstellt.

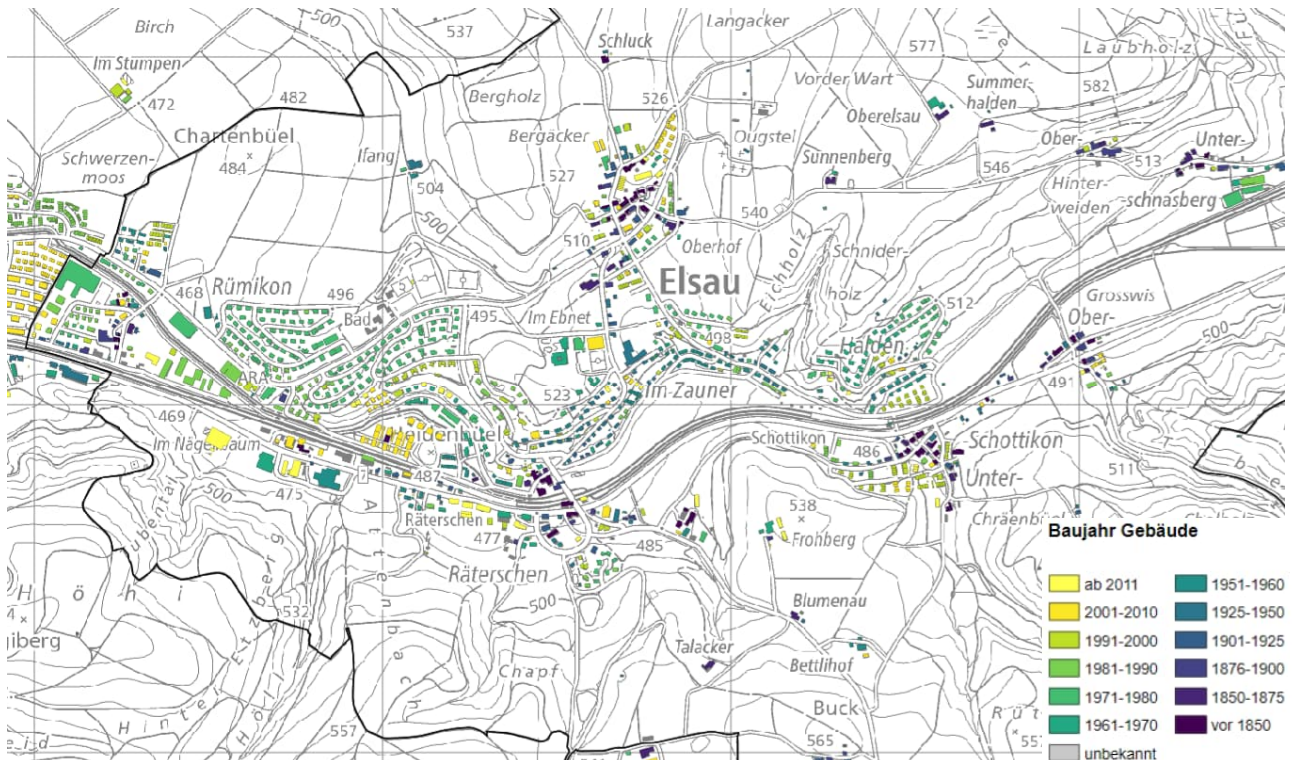


Abbildung 19: Bebauungsalter, GIS-ZH, Datenzugriff Februar 2024

3.4 Fazit räumliche Entwicklung

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es möglich, dass die prognostizierte Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden kann, ohne Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen. Das Potential der inneren Verdichtung kann bei Sanierungen oder Umbauten genutzt werden. Daher besteht unmittelbar kein Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung.

3.5 Bedarfsnachweis an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es unter anderem auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Neu soll sich der Bedarf für die nächsten 15 Jahre jedoch nicht mehr nur am Verbrauch der letzten Jahre bemessen, es sollen auch konsequent die inneren Reserven mobilisiert werden. Können die inneren Nutzungsreserven gemäss Art. 15 RPG den Bedarf nicht abdecken, kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden.

Eine Revision aus Sicht der Siedlungsentwicklung oder der Verkehrsentwicklung ist nicht erforderlich. Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Elsau (BZO) wurde am 21. September 2017 festgesetzt. Vordringliche Ziele der Gesamtrevision 2017 war das Ausschöpfen des Potenzials in der bestehenden Bauzone durch Innere Verdichtungsmassnahmen, die Optimierung der bestehenden Bauzone und das Schaffen von Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Bearbeitung 2017 wurden die raumplanerischen Zielsetzungen vollzogen und die Gemeindeentwicklung auf mehrere Jahre sichergestellt.

Das Potenzial in der bestehenden Bauzone wurde aufgrund der Geschossflächenreserven aus der Raumbewertung Zürich berechnet. Innerhalb der bestehenden Bauzonen können realistisch etwa 1350 zusätzliche Einwohner Platz finden.

Die Gemeinde Elsau rechnet mit einem Zuwachs in den nächsten 15 Jahren bis 2040 von ca. 1000 Einwohnern. Die Bauzonenreserven reichen vorläufig aus für die angestrebte Gemeindeentwicklung.

Eine weitere vertiefte Auseinandersetzung der prognostischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zum aktuellen Stand nicht erforderlich.

Vordringliches Ziel der vorliegenden Revision ist die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB.

4 Ziele der Revision der Bau- und Zonenordnung

Eine Revision aus Sicht der Siedlungsentwicklung oder der Verkehrsentwicklung ist nicht erforderlich. Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Elsau (BZO) wurde am 21. September 2017 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und wurde mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Vordringliche Ziele der Gesamtrevision 2017 war das Ausschöpfen des Potenzials in der bestehenden Bauzone durch Innere Verdichtungsmassnahmen, die Optimierung der bestehenden Bauzone und das Schaffen von Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Bearbeitung 2017 wurden die raumplanerischen Zielsetzungen vollzogen und die Gemeindeentwicklung auf mehrere Jahre sichergestellt. Die Bauzone der Gemeinde Elsau ist damit noch ausreichend abgestimmt auf die raumplanerischen Zielsetzungen gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten.

Vordringliches Ziel ist die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB. Die IVHB hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen.

Der Kanton Zürich hat die interkantonale Vereinbarung zwar nicht unterzeichnet, dennoch wurde die Vereinheitlichung der Baubegriffe umgesetzt und sind in den notwendigen Gesetzestexten seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis zum 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO anzupassen.

Oberziele	Unterziele	Teilziele
Die IVHB soll in der kommunalen Nutzungsplanung berücksichtigt werden.	Die Längen- und Höhenmasse sowie Nutzungsziffern sollen kritisch überprüft und zur Erreichung der gewünschten Siedlungsentwicklung angepasst werden.	Es soll von den Lockerungen der IVHB profitiert werden, um eine bessere Ausnützung der Baugrundstücke zu erreichen.
		Verschärfungen von Vorschriften, um die bestehende Identität von Elsau zu wahren.
Es sollen nur kleinere redaktionelle Anpassungen am Zonenplan erfolgen.	Es sollen keine relevanten Neueinzonungen erfolgen, sondern die Entwicklung von Innen gefördert werden.	

Tabelle 2: Ziele BZO-Revision

5 Inhalt der Revision

5.1 Allgemeines

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Elsau bezieht sich lediglich auf die Vorschriften durch die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB.

Der Zonenplan bleibt grösstenteils unverändert bestehen, mit Ausnahme weniger Anpassungen der Zonen- grenzen auf die Parzellengrenzen (redaktionelle Anpassungen).

Der Zonenplan wurde zusätzlich bezüglich seiner Darstellung überarbeitet und entspricht den ÖREB-Vor- schriften und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen VDNP. Die Kernzonen der Klein- siedlungen sind im Zonenplan 1:5'000 ebenfalls dargestellt.

An den Ergänzungsplänen der Weiler werden keine Änderungen vorgenommen, bis die übergeordneten Pla- nungsgrundlagen (Anpassungen am PBG und am kantonalen Richtplan) rechtmässig vorliegen.

5.2 Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst die formelle Überführung der harmonisierten Baubegriffe in die kommunale Bau- und Zonenordnung.

5.2.1 Zusammenfassende Änderungen

Die Vorschriften zur Bau- und Zonenordnung von Elsau erfahren keine gravierenden inhaltlichen Änderun- gen. Die Gesamtrevision umfasst hauptsächlich die Anpassung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB. Mit der Übernahme der harmonisierten Baubegriffe wurden nicht nur die neuen Baubegriffe übernom- men, sondern auch geprüft, ob erwünschte oder auch unerwünschte Auswirkungen zustande kommen. Die Auswirkungen der IVHB ermöglichen zum Teil eine Mehrausnützung, die Längen- und Höhenmasse sowie die Nutzungsziffern müssen jedoch nicht angepasst werden. Die Entwicklungsziele der Gemeinde, wie bei- spielsweise eine bessere Dachausnützung, können damit erreicht werden. Des Weiteren wurden einige Vor- schriften für ein besseres Verständnis umformuliert.

5.2.2 Kernzone

Art.	Massnahme	Begründung
Art. 5	Artikel 5 wird gelöscht	Artikel 5 wurde bereits 2018 aufgehoben
Art. 11 (alt) / Art. 10	Grammatikalische Korrektur Begriff «Dachgeschosse» Festlegung Fassadenhöhe	Begriffsanpassung gemäss IVHB → Gemein- den, die bisher auf die Festlegung einer Gebäu- dehöhe verzichtet und diese anhand der erlaub- ten Vollgeschosszahl gemäss § 279 Abs. 1 PBG berechnet haben, müssen neu zwingend die zu- lässige Fassadenhöhe in der BZO festlegen.
Art. 13 (alt) / Art. 12	Dachgestaltung: Anpassung des Begriffs «An- und Ne- benbauten» durch «Klein- und Anbauten im Sinne von §2a ABV»	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage.
Art. 14 (alt) / Art. 13	Dachaufbauten, Abs. 1 Die zulässige Höhe von Dachaufbauten in der Kernzone ist neu zu definieren, da der Begriff der Firsthöhe nicht mehr defi- niert ist. Die neue Berechnungsweise definiert die zulässige Dachaufbautenhöhe in ei- nem zulässigen Bereich von 1.3 bis max. 1.75 m.	Das neue PBG (in Kraft seit 1. März 2017) führt den Begriff der Firsthöhe nicht mehr. Damit in der Kernzone die Kontinuität in der Bemessung der zulässigen Höhe von Dachaufbauten ge- währleistet bleibt, wird die Definition der zulässi- gen Höhe den harmonisierten Begriffen ange- passt.

Art. 14 (alt) / Art. 13	Dachaufbauten, Abs. 1 Die zulässige Breite von Dachaufbauten soll unverändert auf einem Drittel der Fassadenlänge belassen werden.	Die zulässige Breite der Dachaufbauten darf neu laut PBG die Hälfte betragen. Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden
Art. 20 (alt) / Art. 19	Der Abstand nach dem §-Zeichen wird gelöscht	Einheitliches Erscheinungsbild
Art. 24 (alt) / Art 23	unverändert	Da die zulässige Breite der Dachaufbauten darf neu laut PBG die Hälfte betragen. Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden
Art. 37 (alt) / Art. 36	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» neu gilt §2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage.
Art. 44 (alt) / Art. 43	unverändert	Da die zulässige Breite der Dachaufbauten darf neu laut PBG die Hälfte betragen. Aus gestalterischen Gründen soll die bisherige Drittel-Regelung beibehalten werden
Art. 47 (alt) / Art. 46	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» neu gilt §2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage.
Art. 48 (alt) / Art. 47	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» neu gilt §2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage.

Tabelle 3: Änderung der Bau- und Zonenordnung, Kernzone

5.2.3 Wohnzonen

Art.	Massnahme	Begründung
Art. 50 (alt) / Art. 49	Grundmasse Wohnzonen: Einführung Begriff «Attikageschoss» Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 52 (alt) / Art 51	Absatz 2 wird gestrichen und als neuer Artikel 52 eingeführt	Der Artikel wird neu in 2 Artikel unterteilt aufgrund der besseren Übersicht.
Art 52	Neuer Artikel	siehe Begründung Art. 52 (alt) /Art. 51
Art. 55	Grundmasse Gewerbebezonen: Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe» und «maximale Höhe» durch «Gesamthöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB In der BZO alt war in der Gewerbezone GII keine maximale Höhe definiert, die Gebäudeabmessungen waren durch die Gebäudehöhe und die Firsthöhe vorgegeben. Der Begriff Firsthöhe wird nicht mehr verwendet, weshalb eine maximale Gebäudehöhe definiert wird. In der Gewerbezone GIII ist gemäss §279 Abs. 2 PBG eine (traufseitige) Fassadenhöhe festzulegen. Diese wird entsprechend der Festlegung der BZO 2017 auf die Gesamthöhe angepasst.

Art. 58	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB.
Art. 61	Arealüberbauungen, Messvorschriften: Einführung Begriff «Attikageschoss» Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Bisher galten Attikageschosse als Dachgeschosse. Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 63	Terrassenbauten: Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe» Ersatz «gewachsenes Terrain» durch «massgebendes Terrain» Festlegung der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe von 11.4 m bei Terrassenbauten.	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB Zudem stützte sich die Definition der zulässigen Gebäudehöhe in der alten BZO auf die Geschosshöhe. Das Mass der Geschosshöhe ist nicht mehr definiert, deshalb ist die maximale Höhe von Terrassenbauten über die maximal zulässige Fassadenhöhe (traufseitig) zu definieren.
Art. 66	Gestaltungsplanbestimmungen Rietwiesen: Der Begriff «Attikageschoss» ersetzt das Kriterium Dachgeschoss mit Flachdachgestaltung Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Die Definition des Attikageschoss gemäss § 275 Abs. 4 PBG ersetzt den Begriff «Dachgeschoss über Flachdächern». Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 67	Gestaltungsplanbestimmungen Im Rifenbrunnen: Der Begriff «Attikageschoss» ersetzt das Kriterium Dachgeschoss mit Flachdachgestaltung Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe»	Die Definition des Attikageschoss gemäss § 275 Abs. 4 PBG ersetzt den Begriff «Dachgeschoss über Flachdächern». Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB

Tabelle 4: Änderung der Bau- und Zonenordnung, Wohnzonen

5.2.4 Ergänzende Bauvorschriften

Art.	Massnahme	Begründung
Art. 69	Abstand gegenüber Strassen Ersatz des Begriffs «unterirdische Gebäudeteile» durch die Begriffe «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 70	Grenzabstand Klein- und Anbauten Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt §2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 72	Der Abstand nach dem §-Zeichen wird gelöscht	Einheitliches Erscheinungsbild
Art. 72, Abs.6	Abstellplätze Motorfahrzeuge	Gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 26. Juli 2024 wird vom ARE empfohlen, den Bedarf der

	<p>Abweichungen bei der Berechnung der erforderlichen Pflichtabstellplätze</p> <p>Es wird ergänzt, dass aufgrund von besonderen Gegebenheiten (bspw. der Lage in der Gemeinde), Abweichungen von der Berechnungsweise möglich sind.</p>	<p>Pflichtabstellplätze dem Angebot des öffentlichen Verkehrs auszurichten und den Bedarf in Abhängigkeit der öV-Erschliessung angemessen zu reduzieren.</p> <p>Die vorhandene Regelung zur Berechnungsweise des Pflichtabstellplatzbedarfs hat sich in der Bewilligungspraxis bewährt. Abweichungen von der Berechnungsweise sind bei besonderen Gegebenheiten möglich. Der Absatz 6 zur Abweichung wird ergänzt mit dem Hinweis zur Lage in der Gemeinde. Damit kann der Abhängigkeit der öV-Erschliessung Rechnung getragen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem neuen Absatz 7, dass bei begründeten Abweichungen auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen verwiesen wird, wird dem Anspruch, den Bedarf in Abhängigkeit der öV-Erschliessung in besonderen Fällen zu reduzieren, ausreichend gerecht.</p> <p>Für das Gemeindegebiet von Elsau wird auf einen parzellenscharfen Übersichtsplan der öV-Güteklassen verzichtet. Dieser kann bei der Beurteilung von Bauprojekten über das GIS-ZH ausreichend abgerufen werden.</p>
Art. 72, Abs. 7	Hinweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen wird im neuen Absatz 7 festgehalten.	Bei nachgewiesenen Abweichungen der Berechnungsweise des Pflichtabstellplatzbedarfs wird auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen verwiesen.
Art. 73, Abs. 3	<p>Ausrüstung Veloabstellplätze</p> <p>Hinweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen für Veloabstellplätze wird im neuen Absatz 3 festgehalten.</p>	Als Hilfe für die Bedarfsermittlung von Veloabstellplätzen wird auf die kantonale Wegleitung verwiesen.
Art. 75 alt	<p>Dachgestaltung bei Attikageschossen</p> <p>Artikel 75 alt wird gelöscht.</p>	<p>Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen wird gelöscht, da die Gestaltung des Attikageschosses durch §275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt wird.</p> <p>Es besteht keine Legitimation, den Begriff des Attikageschosses bzw. dessen Ausdehnung weiter zu beschränken oder umzudeuten.</p>
Art. 75 neu	<p>Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen</p> <p>Gemäss kantonaler Vorprüfung sind zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und zum Objektschutz bei Naturgefahren Bestimmungen in die BZO aufzunehmen.</p> <p>Es wird deshalb ein neuer Artikel 75 in die Bauordnung aufgenommen. Absatz 1 mit der Verankerung der Gefahrenkarte in der BZO und Absatz 2 mit der</p>	<p>Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz).</p> <p>Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen, ansonsten ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.</p>

	Bestimmung zum Objektschutz bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengeländen.	
--	---	--

Tabelle 5: Änderung der Bau- und Zonenordnung, ergänzende Bauvorschriften

5.3 Änderungen der Bau- und Zonenordnung, Zonenplan

5.3.1 Zonengrenze GIII / Reservezone, Kat. Nr. 4382, St. Gallerstrasse 7

Die Zonengrenze ist auf die Parzellengrenze anzupassen. Dazu werden Flächen von der Reservezone in die Gewerbezone GIII und von der Gewerbezone GIII in die Reservezone umgezont.

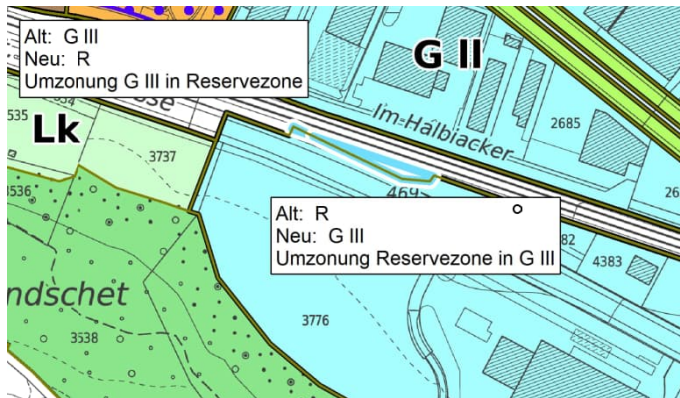


Abbildung 20: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze, St. Gallerstrasse 7

Für die redaktionelle Anpassung werden ca. 8 m² von der Gewerbezone GIII (SBB AG, Immobilien - Grundstücksmanagement) dem SBB-Areal zugewiesen (Reservezone) und ca. 222 m² von der Reservezone in die Gewerbezone GIII eingezont.

In diesem Bereich ist eine geringe sowie in einem sehr kleinen Bereich eine mittlere Gefährdung für Hochwasser vorhanden. An der breitesten Stelle im Bereich der Anpassung weist das Grundstück Kat. Nr. 4382 eine Breite von ca. 8 m auf. Damit ist unter Einhaltung von Strassen- und Grenzabständen im Einzonungsbereich keine Bebauung möglich.

Diese redaktionelle Anpassung am Zonenplan ist Bestandteil der einzigen Einwendung, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingereicht wurde. Gemäss der Begründung im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist eine Bereinigung der Zonengrenze auf die aktuell umzusetzen.

Für die betroffene Parzelle liegt der kantonale Mehrwert unter dem Grenzwert von Fr. 30'000.00, weshalb keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt und keine Anmerkung im Grundbuch erfolgt.

Bei Bedarf können die betroffenen Eigentümerschaften nach Rechtskraft der Genehmigung bei der kantonalen Verfahrensstelle eine Feststellungsverfügung beantragen. Diese stellt ausschliesslich fest, dass aus dieser Planungsmassnahme keine kantonale Mehrwertabgabe geschuldet ist.

5.3.2 Nicht zonierte Fläche am Spitzholzweg einer Zone zuweisen

Nach der Waldgrenzenfestlegung ist am Spitzholzweg eine Fläche unbestimmter Zonenzuweisung entstanden. Diese kleine Fläche soll neu der Gewerbezone GIII zugewiesen werden, damit die Zonengrenze auf die Parzellengrenze zu liegen kommt. Die Fläche liegt im Waldabstandsbereich, ist nicht überbaubar und erfährt keinen Mehrwert durch die redaktionelle Anpassung.



Abbildung 21: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze am Spitzholzweg

Bei der redaktionellen Anpassung am Spitzholzweg handelt es sich um eine kleine Fläche von 246 m², für welche eine geringe Gefährdung durch Hochwasser und eine mittlere sowie eine geringe Gefährdung durch Massenbewegungen vorliegt. Die Fläche ist bezüglich der Naturgefahren gänzlich unbedeutend.

Die eingezonte Fläche liegt teilweise im Uferstreifen sowie im rechtskräftigen Gewässerraum des Tubenthalbachs (öffentliches Gewässer Nr. 7295). Da es sich bei der redaktionellen Anpassung beim Spitzholzweg um eine Kleinstfläche handelt, kann die Einzonung im Uferstreifen bzw. im Gewässerraum durchgeführt werden.

Für die betroffene Parzelle liegt der kantonale Mehrwert unter dem Grenzwert von Fr. 30'000.00, weshalb keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt und keine Anmerkung im Grundbuch erfolgt.

Bei Bedarf können die betroffenen Eigentümerschaften nach Rechtskraft der Genehmigung bei der kantonalen Verfahrensstelle eine Feststellungsverfügung beantragen. Diese stellt ausschliesslich fest, dass aus dieser Planungsmassnahme keine kantonale Mehrwertabgabe geschuldet ist.

5.3.3 Zonengrenze W2 / W3, Heidenbühl

Mit der Überbauung gemäss Gestaltungsplan Heidenbühl sind entsprechend der Bebauung Parzellen entstanden, der Heidenhügel wurde als Naherholungsgebiet und Spielplatz freigehalten. Neu werden die bebauten Parzellen gemäss Gestaltungsplan der W3-Zone zugewiesen. Damit folgt die Zonierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan.



Abbildung 22: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze im Heidenbühl

Bei der redaktionellen Anpassung im Heidenbühl handelt es sich um eine Fläche von 600 m² auf der Westseite und 180 m² auf der Nordseite, welche gemäss Gefahrenkarte Naturgefahren im Bereich einer geringen Gefährdung für Hochwasser besteht.

5.3.4 Zonengrenze W3 / GI, Kat. Nrn. 4150 +2121

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan folgt die Zonierung entlang der Pestalozzistrasse und damit entlang der Brücke. Unter der Brücke ist die Parzellierung jedoch anders. Die Zonierung soll dem tatsächlichen Zustand der Parzellen folgen und nicht entlang der Pestalozzistrasse auf der Brücke. Die Zonengrenze ist auf die östlichen Parzellengrenzen der Parzellen Kat. Nrn. 4150 und 2121 anzupassen.

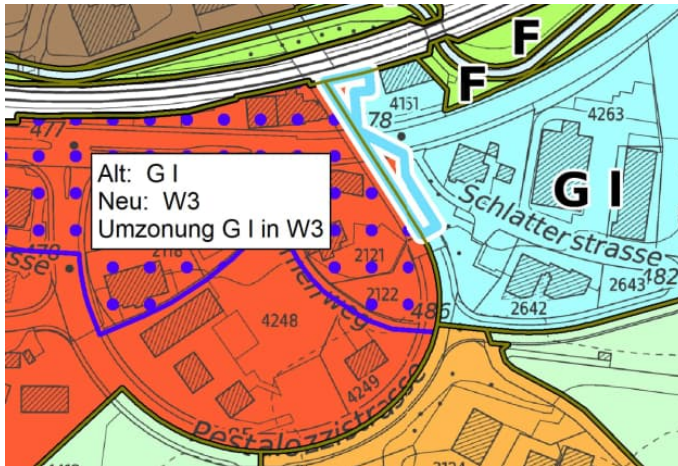


Abbildung 23: Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze, Kat. Nrn. 4150 und 2121

Bei der redaktionellen Anpassung im Bereich der Pestalozzistrasse handelt es sich um eine Fläche von 533 m², welche gemäss Gefahrenkarte Naturgefahren im Bereich einer Restgefährdung für Hochwasser besteht.

5.4 Beurteilung der Änderungen

Die gesetzten Ziele zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung werden durch die getätigten Änderungen erfüllt. Durch die Anpassungen der Vorschriften werden einerseits die Baubegriffe gemäss IVHB übernommen, sowie auch die erwünschte Entwicklung im Gemeindegebiet erreicht.

Die Planung folgt den übergeordneten Festlegungen und Gesetzen.

6 Mitwirkung

Der Gemeinderat Elsau hat die Planungsvorlage am 16. April 2024 zur kantonalen Vorprüfung und gleichzeitigen öffentlichen Auflage während 60 Tagen verabschiedet.

Nach der Vorprüfung wird die Planvorlage bereinigt und die Einwendungen im Planungsgremium besprochen.

Während der Auflagefrist stand es der Bevölkerung der Gemeinde Elsau und den GrundeigentümerInnen offen, sich zur Planvorlage schriftlich zu äussern. Nicht berücksichtigte Einwendungen werden im Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen behandelt.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. April 2024 wurde der Planungsentwurf beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur ersten Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung zur Vorprüfung ist am 26. Juli 2024 erfolgt.

Die Rückmeldungen aus der 1. Vorprüfung wurden im Gemeinderat und in der Planungsgruppe zur Gesamtrevision der Gemeinde besprochen und weitestgehend umgesetzt. Trotz den minimalen Anpassungen in der noch rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung, lediglich durch die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe, beinhaltet die Stellungnahme eine Empfehlung zu einer zweiten Vorprüfung.

Aufgrund der mehrheitlichen Umsetzung der Punkte aus der Vorprüfung wird auf eine zweite Vorprüfung verzichtet und die Planungsvorlage, inkl. diesem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt. Der Gemeinderat Elsau hat die Planungsvorlage an seiner Sitzung vom 01. Oktober 2024 zu Handen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet.

6.2 Anhörung

Die Nachbargemeinden (Stadt Winterthur, Elgg, Wiesendangen und Schlatt) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden haben sich wenige für die Anhörung bedankt, sämtlich umliegenden Gemeinden haben jedoch keine Anregungen oder gar Änderungsanträge gestellt.

6.3 Mitwirkung der Bevölkerung im Planungsprozess, öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Elsau, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, der Bau- und Zonenordnung (harmonisiert nach der IVHB) und dem Bericht nach Art. 47 RPV wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 17. Mai 2024 bis zum 15. Juli 2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der öffentlichen Auflage ist ein Einwendungsschreiben bei der Gemeinde Elsau eingereicht worden.

Das eingegangene Einwendungsschreiben und die darin gestellte Einwendungen wurde vom Gemeinderat eingehend geprüft und im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert.

6.4 Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024

An der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 wurde die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung ohne Gegenstimme festgesetzt und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen genehmigt.

6.5 Genehmigung

Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Baudirektion Zürich hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Verfügung BD-Nr. vom genehmigt.

Anhang – Erläuterungen zu den harmonisierten Baubegriffen

Mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurden auch die harmonisierten Baubegriffe nach IVHB mitberücksichtigt, welche schon seit dem 1. März 2017 in den Gesetzestexten verwendet werden. Somit kann die Vorgabe des Kantons erfüllt werden, dass die Gemeinden ihre Bauordnungen an die harmonisierten Baubegriffe bis zum 28. Februar 2025 in ihrer BZO aufgenommen und abgestimmt haben.

Es werden an dieser Stelle die wichtigsten neuen Begriffe behandelt. Die Harmonisierung der Baubegriffe bringt vor allem gewisse Lockerungen mit sich, welche zum Teil in der Bauordnung speziell geregelt werden können. Es sollen also nicht nur die neuen Begriffe in der Bauordnung übernommen werden, sondern auch die Änderungen kritisch hinterfragt und sofern die Möglichkeit und der Bedarf besteht, auf Gemeindeebene geregelt werden.

Eine komplette Übersicht bietet das Werkbuch 2 zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich (Suter von Känel Wild AG, 2021). Folgende neue Begriffe erfordern von der Gemeinde Elsau eine gewisse Aufmerksamkeit, d.h. entsprechende Massnahmen in der Bauordnung oder im Baubewilligungsverfahren:

- Höhenmasse
- Attikageschosse
- vorspringende Gebäudeteile
- Dachaufbauten
- Kniestock
- Nutzungsziffern
- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Höhenmasse

Anstelle der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird neu die Bestimmung einer Gesamthöhe und einer traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe eingeführt, wobei nur die traufseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung bestimmt werden muss. Die Fassadenhöhe ersetzt den Begriff der Gebäudehöhe. Für den oberen Messpunkt ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern mit der Oberfläche der Dachkonstruktion (ohne Wärmedämmung und Dachhaut) massgebend. Aufgrund der neuen Messweise kann ein Gebäude effektiv bis zu 0.5 m höher werden als dies die Gesamt- und Fassadenhöhe vorgeben.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain und kann als Summe der bisherigen Gebäudehöhe und bisherigen Firsthöhe verstanden werden.

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff des gewachsenen Bodens. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf den bestehenden Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch Aufschüttungen verändert.

Sowohl in den Kernzonen als auch in den Wohnzonen soll aufgrund dieser Anpassungen die Gesamthöhe bzw. die traufseitige Fassadenhöhe nicht reduziert werden, da ein geringfügiger Höhenunterschied akzeptiert werden kann und wahrscheinlich selten effektiv 0.5 m ausmachen wird. Im Baubewilligungsverfahren ist darauf zu achten, dass die Pläne Informationen zur Dachkonstruktion aufweisen, damit die Fassadenhöhe bereits bei der Vorprüfung gemäss den neuen Vorgaben eruiert werden kann.

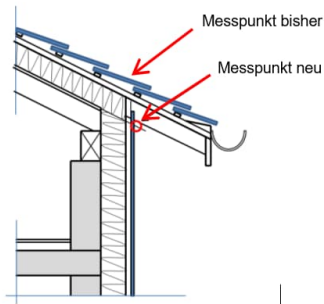


Abbildung 24: Vergleich neuer und alter Messpunkt für das Höhenmass

Attikageschosse

Der Begriff Attikageschoss bezeichnet das auf einem Flachdach aufgesetzte zusätzliche Geschoss. Bisher wurden Attikageschosse nicht erwähnt, da diese unter dem Begriff des Dachgeschosses miteingegriffen waren. Durch die neue gesetzliche Regelung dürfen Attikageschosse eine erheblich grössere Grundfläche aufweisen und dadurch stärker in Erscheinung treten als bisher. Der traufseitige Rückversatz beträgt nur noch die halbe Geschosshöhe. Zuvor musste ein Attikageschoss mindestens um seine ganze Geschosshöhe rückversetzt sein. In der Gemeinde Elsau sind Attikageschosse in der Wohn- und Gewerbezone zulässig.

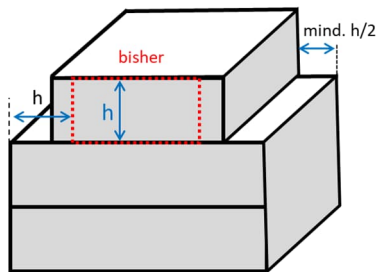


Abbildung 25: Vergleich neuer und alter Rückversatz Attikageschoss

Vorspringende Gebäudeteile

Einzelne Vorsprünge können gemäss § 260 PBG bereits aktuell bis zu 2 m in den Grenzabstand hineinragen, jedoch nur auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Die Regelung zu einzelnen Vorsprüngen in § 260 PBG entfällt und neu werden diese in § 6c ABV behandelt. Da es sich neu um den Begriff vorspringende Gebäudeteile und nicht um einzelne Gebäudevorsprünge handelt, sind nun auch Fassadenausbuchtungen, welche bis auf das Terrain reichen, wie z.B. Treppenhäuser, mit dieser Vorschrift möglich. Zudem ist statt 1/3 nun 1/2 der betreffenden Fassadenlänge für vorspringende Gebäudeteile erlaubt. Bezüglich der Breite werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auch dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind. Die Grenzabstände können somit je nach Bauvorhaben durch solche vorspringenden Gebäudeteile verringert werden, obwohl sie faktisch eingehalten werden.

Diesbezüglich ist folglich eine Reduktion der Gebäudelängen und Grenzabstände zu prüfen. Es wird darauf verzichtet, diese Masse in der Gemeinde Elsau anzupassen. Einer Zweckentfremdung der Vorschrift kann unter Umständen über die Gestaltung mit § 238 PBG entgegengewirkt werden.

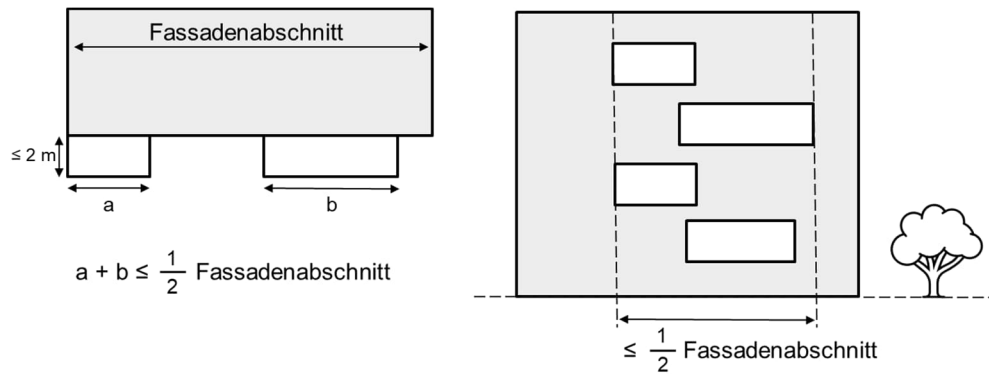


Abbildung 26: Berechnung für zulässiges Mass an vorspringenden Gebäudeteilen

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nach den neuen Bestimmungen in § 292 PBG 1/2 anstatt 1/3 der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Die Gemeinde kann von diesem Mass abweichen, deshalb wird in der Bauordnung für Kernzonen die Regelung für Dachaufbauten nicht verändert, damit diese weiterhin nur auf einem Drittel der Fassadenlänge möglich sind. Für die übrigen Zonen wird die zulässige Breite von Dachaufbauten auch künftig nicht geregelt, womit neu auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge Dachaufbauten erstellt werden können.

Kniestock

Gemäss § 275 PBG können Kniestöcke mit 1.5 m statt 0.9 m ausgeführt werden. Die Gemeinde kann die Kniestockhöhe nicht selbst regeln. Die Messweise der Kniestockhöhe wird ebenfalls angepasst und wird ab Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis Oberkante der Dachkonstruktion gemessen, anstatt von der fertigen Bodenhöhe bis Unterkante der Dachkonstruktion. Es gibt deshalb in Zukunft eine Veränderung der Proportionen des Dachgeschosses.

Es sind in den Plänen entsprechende Ersatzmasse für die Bezugskontrolle anzugeben und es ist darauf zu achten, dass die Pläne unter Berücksichtigung der neuen Messweise erstellt wurden.

Nutzungsziffern

Die Berechnungsweisen für Nutzungsziffern werden zum Teil angepasst. Für die Gemeinde Elsau ist das Mass der Ausnutzungsziffer massgebend.

Für die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche werden neu Flächen der Hauszufahrten, jedoch nicht jene der Grund-, Grob- und Feinerschliessung angerechnet. In Abweichung zur früheren Regelung wird die Waldabstandsfläche neu komplett angerechnet, auch Flächen über offenen und eingedolten Gewässern werden neuerdings angerechnet. Dies führt vor allem bei Grundstücken mit Gewässern oder solchen, die an Wälder angrenzen zu einer Erhöhung gegenüber dem Bestand. In Fällen, wo die Feinerschliessung angerechnet wurde, führt dies zu einer Verringerung der anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine Reduktion der Ausnutzungsziffern ist deshalb jedoch nicht vorgesehen bzw. zweckmässig.

Untergeschosse

In § 275 PBG wird die Regelung zur Beurteilung von Untergeschossen neu geregelt. Ein Untergeschoss liegt nicht mehr einfach dann vor, wenn ein Gebäudeabschnitt ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden ragt, sondern es darf neu im Mittel die Fassadenlinie um maximal 2.5 m überragen, an keiner Stelle jedoch um 3 m.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisher war bei der Beurteilung von unterirdischen Gebäuden ausschliesslich relevant, ob diese unter dem gewachsenen Boden liegen, ohne nachträgliche Abtragungen zu berücksichtigen. Auch oberirdische Gebäudeteile, welche das gewachsene Terrain um maximal 0.5 m überragen, müssen wie unterirdische Gebäude keine Abstände einhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes vorsieht.

Neu ist sowohl das massgebende Terrain als auch das tiefergelegte Terrain dafür massgebend, ob es sich um ein unterirdisches Gebäude handelt. Ragt ein Gebäudeteil mehr als 0.5 m über das massgebende oder das tiefergelegte Terrain hinaus, gilt dieser als oberirdisch und ist von den Abstandsprivilegien gemäss § 269 PBG ausgenommen. Aufgrund von Terrainabtragungen kann, unabhängig vom Verlauf des

massgebenden Terrains, aus einer unterirdischen Baute eine oberirdische Baute entstehen und damit können die Abstandprivilegien entfallen.

Der Begriff des «unterirdischen Gebäudes» wird zudem ersetzt durch die Begriffe «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten». Unterniveaubauten ragen teilweise über dem massgebenden oder tiefergelegten Terrain heraus. Unterirdische Bauten befinden sich, mit Ausnahme der Erschliessung, vollständig unter dem massgebenden respektive tiefergelegten Terrain.

In der Gemeinde Elsau werden für «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten» keine abweichenden Abstandsvorschriften festgehalten.

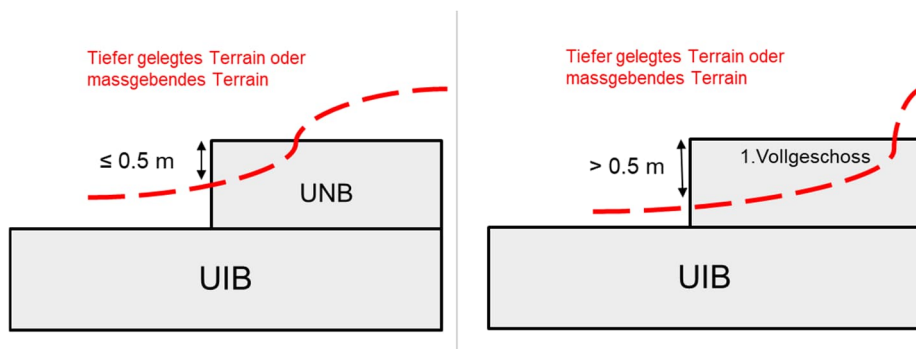


Abbildung 27: Unterirdische Baute (UIB) und Unterscheidung Unterniveaubaute (UNB)

Kleinbauten und Anbauten

Bisher konnten besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG, welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden. In der neuen Fassung des PBG ist diese Definition nicht mehr vorhanden. Besondere Gebäude gibt es nicht mehr, diese werden neu in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) als Kleinbauten und Anbauten definiert. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Gegenüber der bisherigen Regelung für besondere Gebäude ist die Grundfläche nun mit maximal 50 m² für solche Nutzungen beschränkt.

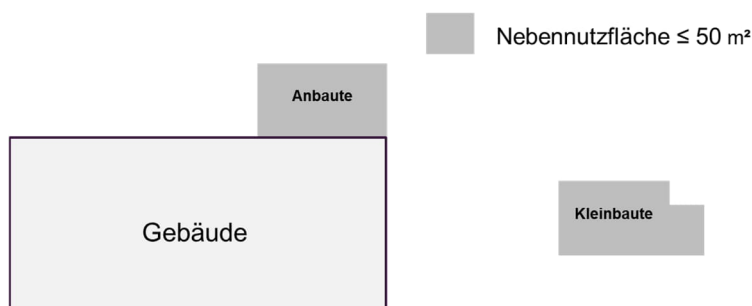


Abbildung 28: Vergleich Kleinbauten und Anbauten

Zusammenfassung

Für die Gemeinde Elsau sind aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe nur wenige Anpassungen an der Bauordnung zwingend notwendig. Die Breite der Dachaufbauten wird in den Kernzonen weiterhin auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Dachgeschosse werden sich zwangsläufig aufgrund der Erhöhung des zulässigen Kniestocks ebenfalls in ihrer Erscheinung verändern. Dies kann in der Bauordnung jedoch nicht geregelt werden und es gilt das PBG. Da die Gebäudehöhen bereits in sämtlichen Zonen definiert waren, ergibt sich hier keine Anpassung. Auch wenn die Änderungen keine direkten Auswirkungen auf die Bauordnung haben, sind diese in der Bewilligungspraxis zu berücksichtigen.

Kommunale Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11. Dezember 2024

Namens der Gemeindeversammlung

der Präsident:



Daniel Schmid

der Schreiber:




Ruedi Wellauer

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0162/25 vom 8. September 2025

Für die Baudirektion:



Für die Baudirektion

Ersteller	Besteller
 <p>INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.</p> <p>Florahof 5a 8353 Elgg 052 364 23 23 elgg@ingesa.ch</p> <p>03. Juni 2025</p>	<p>Gemeinde Elsau Auwiesenstrasse 1 8352 Elsau</p>

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Öffentliche Auflage.....	3
1.2	Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU	3
1.3	Anhörung der Nachbargemeinden.....	3
1.4	Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen.....	3
1.5	Übersicht über die Einwendungen.....	3
2	Einwendungen.....	4
2.1	Einwendung Nr. 1	4

1 Einleitung

1.1 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Elsau, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, der Bau- und Zonenordnung (harmonisiert nach der IVHB) und dem Bericht nach Art. 47 RPV wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 17. Mai 2024 bis zum 15. Juli 2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

1.2 Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU

Die Regionalplanungsgruppe Winterthur und Umgebung (RWU) wurde zur Anhörung eingeladen und nahm im Schreiben vom 17. Juni 2024 zur Revision Stellung. Die Regionalplanungsgruppe RWU begrüsst die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung, insbesondere die Einführung der IVHB-Begriffe. Die redaktionellen Änderungen am Zonenplan durch geringfügige Umzonungen werden von untergeordneter Bedeutung erachtet. Es wurden keine Anträge an die Planung gestellt.

1.3 Anhörung der Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden (Stadt Winterthur, Elgg, Wiesendangen und Schlatt) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden haben sich wenige für die Anhörung bedankt, sämtlich umliegenden Gemeinden haben jedoch keine Anregungen oder gar Änderungsanträge gestellt.

1.4 Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. April 2024 wurde der Planungsentwurf beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur ersten Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung zur Vorprüfung ist am 26. Juli 2024 erfolgt.

Die Rückmeldungen aus der 1. Vorprüfung wurden im Gemeinderat und in der Planungsgruppe zur Gesamtrevision der Gemeinde besprochen und weitestgehend umgesetzt. Trotz den minimalen Anpassungen in der noch rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung, lediglich durch die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe, beinhaltet die Stellungnahme eine Empfehlung zu einer zweiten Vorprüfung.

Aufgrund der mehrheitlichen Umsetzung der Punkte aus der Vorprüfung wird auf eine zweite Vorprüfung verzichtet und die Planungsvorlage, inkl. diesem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt. Der Gemeinderat Elsau hat die Planungsvorlage an seiner Sitzung vom 01. Oktober 2024 zu Händen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet. Die Gemeindeversammlung hat die Planungsvorlage einstimmig und ohne Gegenstimme festgesetzt.

1.5 Übersicht über die Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist ist nur 1 Einwendungsschreiben bei der Gemeinde Elsau eingereicht worden. Die Einwendung betrifft die Einzonung eines kleinen Teils der Parzelle 4382 (im Privatbesitz) angrenzend an die SBB-Bahnlinie, von der Reservezone in die Gewerbezone III.

Die eingegangene Einwendung und der darin gestellte Antrag wurde von der Planungsgruppe und dem Gemeinderat eingehend geprüft. Der Gemeinderat Elgg hat an seiner Sitzung vom 20. August 2024 die Einwendung abschliessend beurteilt. Die Beurteilung über die Nichtberücksichtigung wird den Einwendern jeweils schriftlich zusammengefasst zugestellt.

Im vorliegenden Bericht wird zur Übersicht die Einwendung aufgeführt, behandelt und wo nötig der Entscheid mit Begründung erläutert.

Die berücksichtigten und teilweise berücksichtigten Einwendungen werden in die Planungsvorlage (Zonenplan, Vorschriften und Bericht nach Art. 47 RPV) aufgenommen und integriert. Es sind jedoch weiter keine Einwendungen in die Planungsvorlage zu integrieren.

2 Einwendungen

Die Einwendung wird in der folgenden Zusammenstellung aufgeführt.

2.1 Einwendung Nr. 1

Einwender 1

Antrag:

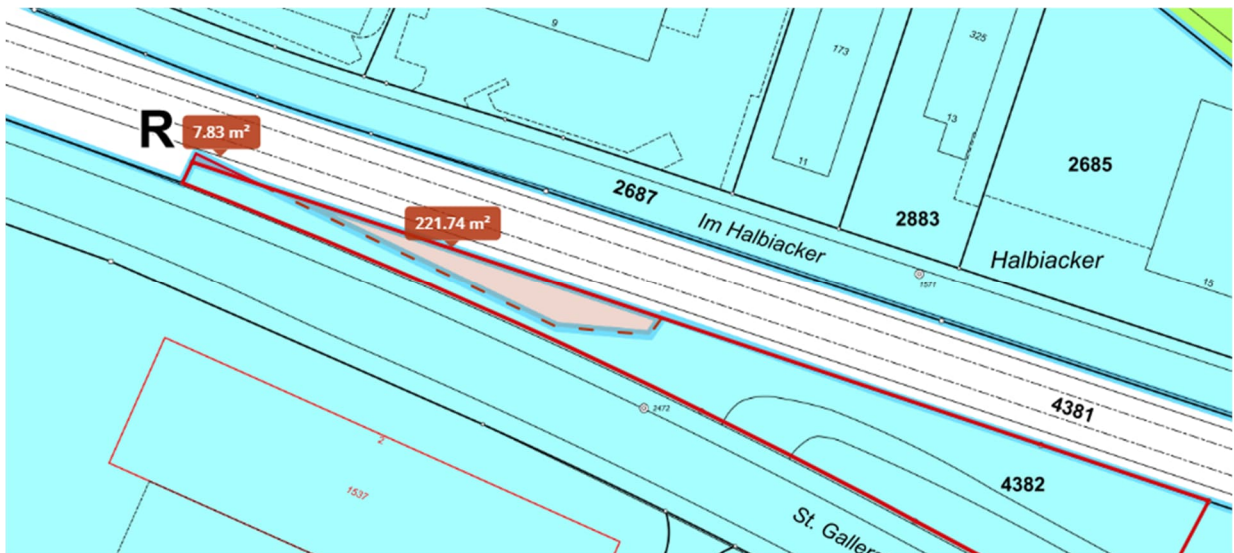
Verzicht auf die Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 4382 von der Reservezone R in Gewerbezone III.

Begründung:

Für die Strecke Winterthur-Wil besteht im kantonalen Richtplan ein Eintrag für den Ausbau auf ein drittes Gleis. Das dritte Gleis kann in diesem Bereich nur südlich angesetzt werden. Eine Güterabwägung mit dem übergeordneten Planungsinstrument ist durchzuführen und die Einzonung daraufhin neu zu beurteilen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt**Begründung:**

Die Parzelle Kat. Nr. 4382 ist im Privatbesitz, die Parzellengrenze ist nicht mit der Zonengrenze übereinstimmend. Die Einzonung wird nur als redaktionelle Anpassung im Zonenplan durchgeführt, indem die Zonengrenze auf die Parzellengrenze angepasst wird. Für die redaktionelle Anpassung werden ca. 8 m² von der Gewerbezone GIII (SBB AG, Immobilien - Grundstücksmanagement) dem SBB-Areal zugewiesen (Reservezone) und ca. 222 m² von der Reservezone in die Gewerbezone GIII eingezont.



An der breitesten Stelle im Bereich der Anpassung weist das Grundstück Kat. Nr. 4382 eine Breite von ca. 8 m auf. Damit ist unter Einhaltung von Strassen- und Grenzabständen im Einzonungsbereich keine Bebauung möglich und das Grundstück erfährt somit keine wesentliche Wertänderung.

Entsprechend dem kantonalen Richtplan ist ein Ausbau auf 3 Gleise nur mittel- bis langfristig geplant, eine Umsetzung in absehbarer Zeit ist nicht zu erwarten. Die bestehende Situation wurde zudem beim Verkauf des ehemals der SBB gehörenden Fläche an den jetzigen Eigentümer geschaffen. Durch den Verkauf im Jahr 2019 wurde die Parzellengrenze von der Zonengrenze gelöst. Eine redaktionelle Anpassung sollte in der nachfolgenden Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen.

Eine Bereinigung der Zonengrenze auf die Parzellengrenze ist dementsprechend aktuell umzusetzen, deshalb soll die redaktionelle Anpassung wie geplant vorgenommen werden.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Richtplanung
Publikationsdatum: KABZH 28.11.2025
Öffentlich einsehbar bis: 28.11.2028
Meldungsnummer: RP-ZH01-0000000451

Publizierende Stelle
Gemeinde Elsau, Auwiesenstrasse 1, 8352 Elsau

Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Elsau

Angaben zur Richtplanung:

Die am 11. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung Elsau festgesetzten Totalrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich am 8. September 2025 mit Beschluss Nr. KS-0162 / 25 unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

Die erwähnten Beschlüsse und Genehmigungen wurden am 3. Oktober 2025 im digitalen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. November 2025 ist gegen die Beschlüsse kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Regierungsrat des Kantons Zürich

Kontaktstelle:

Gemeinderat Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau