



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0022

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» – Genehmigung

Gemeinde Wiesendangen

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung (BZO) vom 23. August 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. August 2024

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Wiesendangen setzte mit Beschluss vom 25. November 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 13. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt mit Schreiben vom 28. Januar 2025 die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

B.1. Zusammenfassung der Vorlage

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Mit Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Die entsprechenden Änderungen sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) an die neuen Baubegriffe anzupassen. Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden die bisherigen Baubegriffe und Messweisen nun an diejenigen der IVHB angepasst und in der BZO übernommen. Da die rechtskräftige BZO im Jahr 2018 gesamtrevidiert wurde, erfolgten mit der Teilrevision keine weiteren Änderungen.

B.2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. August 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

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

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

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 «Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)», welche die Gemeindeversammlung der Gemeinde Wiesendangen mit Beschluss vom 25. November 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wiesendangen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Wiesendangen (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)

VERSENDET AM - 6. MRZ. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung

Stand: 23. August 2024

Vorprüfungsbericht vom 2. August 2024. Öffentliche Auflage vom 24. Mai 2024 bis 23. Juli 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. November 2024

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....
Urs Borer

.....
Martin Schindler

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

Bau- und Zonenordnung 2022

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

I Zonenordnung

- Artikel 1 Zonen
- Artikel 2 Massgebliche Pläne

II Bestimmungen für die Bauzonen

A Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen

- Artikel 3 Zweck
- Artikel 4 Geltung
- Artikel 5 Fachberater, Leitbilder
- Artikel 6 Abweichungen
- Artikel 7 Nutzweise
- Artikel 8 Neubauten
- Artikel 9 Abbruch
- Artikel 10 Dachgestaltung
- Artikel 11 Fassadengestaltung
- Artikel 12 Umgebungsgestaltung
- Artikel 13 Untergeschosse
- Artikel 14 Renovation
- Artikel 15 Reklamen

Kernzone A (Wiesendangen)

- Artikel 16 Grundmasse
- Artikel 17 Allgemeine Vorschriften
- Artikel 18 Dachgestaltung
- Artikel 19 Fassadengestaltung

Kernzone B (übrige Kernzonen)

- Artikel 20 Grundmasse
- Artikel 21 Um- und Ersatzbauten
- Artikel 22 Gestaltung, Anordnung
- Artikel 23 Dachgestaltung

Kernzone C (Weiler Stegen)

- Artikel 24 Allgemeine Vorschriften

B Wohnzone

- Artikel 25 Grundmasse
- Artikel 26 Dachgestaltung
- Artikel 27 Mehrlängenzuschlag
- Artikel 28 Nutzweise
- Artikel 29 Zone W1/1.3

I Zonenordnung

- Artikel 1 Zonen
- Artikel 2 Massgebliche Pläne

II Bestimmungen für die Bauzonen

A Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen

- Artikel 3 Zweck
- Artikel 4 Geltung
- Artikel 5 Fachberater, Leitbilder
- Artikel 6 Abweichungen
- Artikel 7 Nutzweise
- Artikel 8 Neubauten
- Artikel 9 Abbruch
- Artikel 10 Dachgestaltung
- Artikel 11 Fassadengestaltung
- Artikel 12 Umgebungsgestaltung
- Artikel 13 Untergeschosse
- Artikel 14 Renovation
- Artikel 15 Reklamen

Kernzone A (Wiesendangen)

- Artikel 16 Grundmasse
- Artikel 17 Allgemeine Vorschriften
- Artikel 18 Dachgestaltung
- Artikel 19 Fassadengestaltung

Kernzone B (übrige Kernzonen)

- Artikel 20 Grundmasse
- Artikel 21 Um- und Ersatzbauten
- Artikel 22 Gestaltung, Anordnung
- Artikel 23 Dachgestaltung

Kernzone C (Weiler Stegen)

- Artikel 24 Allgemeine Vorschriften

B Wohnzone

- Artikel 25 Grundmasse
- Artikel 26 Dachgestaltung
- Artikel 27 Mehrlängenzuschlag
- Artikel 28 Nutzweise
- Artikel 29 Zone W1/1.3

Inhaltsverzeichnis

Bau- und Zonenordnung 2022

Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision

C	Industrie- und Gewerbezone
Artikel 30	Grundmasse
Artikel 31	Nutzweise Gewerbezone G/6.0
Artikel 32	Nutzweise Industriezone I/8.0
D	Zone für öffentliche Bauten
Artikel 33	Grundmasse
E	Erholungszone
Artikel 34	Grundmasse, Nutzweise
III	Weitere Bestimmungen
Artikel 35	Aussichtsschutz
Artikel 36	Aussenantennen
Artikel 37	Mobilfunkanlagen
Artikel 38	Besondere Gebäude
Artikel 39	Unterirdische Gebäude
Artikel 40	Geschlossene Bauweise
Artikel 41	Gebäudelänge, Fassadenlänge
Artikel 42	Dachgestaltung bei Attikageschossen
Artikel 43	Terraingestaltung
Artikel 44	Fahrzeugaustellplätze
Artikel 45	Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen
Artikel 46	Spiel- und Ruheflächen
Artikel 47	Abfuhrgut
Artikel 48	Begrünung Flachdächer
Artikel 49	Arealüberbauung
Artikel 50	Gestaltungsplanpflicht
Artikel 50a	Erhebung einer Mehrwertabgabe
Artikel 50b	Erträge der Mehrwertabgabe
IV	Schlussbestimmungen
Artikel 52	Inkrafttreten

C	Industrie- und Gewerbezone
Artikel 30	Grundmasse
Artikel 31	Nutzweise Gewerbezone G/6.0
Artikel 32	Nutzweise Industriezone I/8.0
D	Zone für öffentliche Bauten
Artikel 33	Grundmasse
E	Erholungszone
Artikel 34	Grundmasse, Nutzweise
III	Weitere Bestimmungen
Artikel 35	Aussichtsschutz
Artikel 36	Aussenantennen
Artikel 37	Mobilfunkanlagen
Artikel 38	Besondere Gebäude Klein- und Anbauten
Artikel 39	Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten
Artikel 40	Geschlossene Bauweise
Artikel 41	Gebäudelänge, Fassadenlänge
Artikel 42	Dachgestaltung bei Attikageschossen
Artikel 43	Terraingestaltung
Artikel 44	Fahrzeugaustellplätze
Artikel 45	Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen
Artikel 46	Spiel- und Ruheflächen
Artikel 47	Abfuhrgut
Artikel 48	Begrünung Flachdächer
Artikel 49	Arealüberbauung
Artikel 50	Gestaltungsplanpflicht
Artikel 50a	Erhebung einer Mehrwertabgabe
Artikel 50b	Erträge der Mehrwertabgabe
IV	Schlussbestimmungen
Artikel 52	Inkrafttreten

Erste Spalte

**Bau- und Zonenordnung der
Gemeinde Wiesendangen, 14. Juli 2018
(Fassung vom 17. Dezember 2022)**

Zweite Spalte

**Entwurf BZO-Teilrevision
Änderung gegenüber BZO 2022**

Dritte Spalte

Erläuterungen zu den Anpassungen aufgrund der «Harmonisierung der Baubegriffe» (siehe auch Erläuterungsbericht, Kapitel 3)

Gemeinde Wiesendangen, Ortsplanungsrevision

Änderungen der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015) und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf § 45 die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. Juli 2015-PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt des vorgehenden von eidgenössischem und kantonalem Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017.</p>
I Zonenordnung	I Zonenordnung	
Artikel 1 Zonen	Artikel 1 Zonen	
<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:</p>	<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:</p>	
1. Bauzonen	1. Bauzonen	
Kernzone A (Wiesendangen)	KA	III
Kernzone B (übrige Kernzonen)	KB	III
Kernzone C (Weiler Stegen)	KC	III
Wohnzone 1-geschossig	W1/1.3	II
Wohnzone 1-geschossig	W1/1.5	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/1.6	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/1.9	II
Wohnzone 2-geschossig	W2/2.4	II
Wohnzone 3-geschossig	W3/2.7	II
Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig		III
Gewerbezone	G/6.0	III/ IV
Industriezone	I/8.0	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Weitere Zonen	2. Weitere Zonen	
Landwirtschaftszone	L	III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 2 Massgebliche Pläne</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 sowie die amtliche Vermessung massgebend; für die Kernzonen Wiesendangen und Stegen gilt der jeweilige Kernzonenplan 1:1000 und 1:500, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–9 1:500 und 1:1000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Büel 1:500.</p>	<p>Artikel 2 Massgebliche Pläne</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 sowie die amtliche Vermessung massgebend; für die Kernzonen Wiesendangen und Stegen gilt der jeweilige Kernzonenplan 1:1000 und 1:500, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–9 1:500 und 1:1000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Büel 1:500.</p>	
<p>II Bestimmungen für die Bauzonen</p>	<p>II Bestimmungen für die Bauzonen</p>	
<p>A Kernzonen</p>	<p>A Kernzonen</p>	
<p>Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen</p>	<p>Allgemeine Bestimmungen für alle Kernzonen</p>	
<p>Artikel 3 Zweck</p> <p>Die Geschichte der historischen Ortskerne von Wiesendangen, seinen Dörfern und seinen Weilern soll für spätere Generationen nachvollziehbar, erkennbar und erlebbar bleiben. Hauptziele der Kernzonen sind deshalb die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bestehenden Altbauten und die Erhaltung des Umfeldes durch den Schutz und die Stärkung der gewachsenen Dorfstruktur und der zugehörigen Aussenräume als Ganzes.</p>	<p>Artikel 3 Zweck</p> <p>Die Geschichte der historischen Ortskerne von Wiesendangen, seinen Dörfern und seinen Weilern soll für spätere Generationen nachvollziehbar, erkennbar und erlebbar bleiben. Hauptziele der Kernzonen sind deshalb die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bestehenden Altbauten und die Erhaltung des Umfeldes durch den Schutz und die Stärkung der gewachsenen Dorfstruktur und der zugehörigen Aussenräume als Ganzes.</p>	
<p>Artikel 4 Geltung</p> <p>Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.</p>	<p>Artikel 4 Geltung</p> <p>Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.</p>	
<p>Artikel 5 Fachberater, Leitbilder</p> <p>Für die Behandlung von Bauvorhaben ist die Baubehörde in der Regel durch Fachleute mit beratender Funktion zu ergänzen. Die vom Gemeinderat festgesetzten Leitbilder für die Kernzonen sind für deren Entscheide richtungsweisend.</p>	<p>Artikel 5 Fachberater, Leitbilder</p> <p>Für die Behandlung von Bauvorhaben ist die Baubehörde in der Regel durch Fachleute mit beratender Funktion zu ergänzen. Die vom Gemeinderat festgesetzten Leitbilder für die Kernzonen sind für deren Entscheide richtungsweisend.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 6 Abweichungen</p> <p>Im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, sind begründete Abweichungen von den Vorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.</p>	<p>Artikel 6 Abweichungen</p> <p>Im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, sind begründete Abweichungen von den Vorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.</p>	
<p>Artikel 7 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Artikel 7 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	
<p>Artikel 8 Neubauten</p> <p>Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten besonders gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale und Aussenraumgestaltung sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.</p>	<p>Artikel 8 Neubauten</p> <p>Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten besonders gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale und Aussenraumgestaltung sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.</p>	
<p>Artikel 9 Abbruch</p> <p>Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbautes gesichert ist.</p>	<p>Artikel 9 Abbruch</p> <p>Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbautes gesichert ist.</p>	
<p>Artikel 10 Dachgestaltung</p> <p>¹ Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen.</p> <p>² Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen, wobei die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters 0.5 m² nicht übersteigen darf.</p>	<p>Artikel 10 Dachgestaltung</p> <p>¹ Dächer sind in ortstypischer Bauweise auszubilden und entsprechend einzudecken. Bei der Dachneigung ist die Ensemblewirkung zu berücksichtigen.</p> <p>² Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist.</p> <p>³ Dachflächenfenster sind hochrechteckig anzuordnen, wobei die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters 0.5 m² nicht übersteigen darf.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>4 Dachaufbauten sind in der Regel als vereinzelte Schleppgauben von geringer Höhe (Fronthöhe max. 1.3 m, gemessen ab der Schnittlinie der Dachfläche und Schleppgaubenfront bis Dachfläche der Schleppgaube) auszubilden. Giebellukarnen (Frontfläche max. 2.5 m²) sind nur über ursprünglichen Wohnteilen gestattet. Über 1-geschossigen Gebäudeteilen sind keine Dachaufbauten gestattet.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>6 Im zweiten Dachgeschoss ist eine Belichtung zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Dachlandschaft einordnet. Vorbehalten bleibt Artikel 18 Absatz 3. Dachaufbauten sind im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.</p> <p>7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen. Sie sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.</p>	<p>4 Dachaufbauten sind in der Regel als vereinzelte Schleppgauben von geringer Höhe (Fronthöhe max. 1.3 m, gemessen ab der Schnittlinie der Dachfläche und Schleppgaubenfront bis Dachfläche der Schleppgaube) auszubilden. Giebellukarnen (Frontfläche max. 2.5 m²) sind nur über ursprünglichen Wohnteilen gestattet. Über 1-geschossigen Gebäudeteilen sind keine Dachaufbauten gestattet.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>6 Im zweiten Dachgeschoss ist eine Belichtung zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Dachlandschaft einordnet. Vorbehalten bleibt Artikel 18 Absatz 3. Dachaufbauten sind im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.</p> <p>7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen. Sie sind in den Baugesuchsplänen einzutragen.</p>	
<p>Artikel 11 Fassadengestaltung</p> <p>1 Die Gestaltung der Fassaden ist auf die ortstypische Bauweise und die umgebenden Bauten abzustimmen. Die Detailausgestaltung hat sich an der Feingliedrigkeit der Altbauten zu orientieren.</p> <p>2 Fenster sind in herkömmlicher Bauweise sowie mit den ortsüblichen Materialien auszuführen. In der Regel haben sie eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit Fenstereinfassungen und Sprossen zu versehen.</p> <p>3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p> <p>4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.</p>	<p>Artikel 11 Fassadengestaltung</p> <p>1 Die Gestaltung der Fassaden ist auf die ortstypische Bauweise und die umgebenden Bauten abzustimmen. Die Detailausgestaltung hat sich an der Feingliedrigkeit der Altbauten zu orientieren.</p> <p>2 Fenster sind in herkömmlicher Bauweise sowie mit den ortsüblichen Materialien auszuführen. In der Regel haben sie eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit Fenstereinfassungen und Sprossen zu versehen.</p> <p>3 Giebelseitig sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p> <p>4 Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.</p>	
<p>Artikel 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p> <p>3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflästern. Die Vorgärten sind zu erhalten.</p>	<p>Artikel 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p> <p>3 Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Notwendige Hartflächen sind wenn möglich zu chaussieren oder zu pflästern. Die Vorgärten sind zu erhalten.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>	<p>4 Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien sowie einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>	
<p>Artikel 13 Untergeschosse</p>	<p>Artikel 13 Untergeschosse</p>	
<p>1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.</p>	<p>1 In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.</p>	
<p>2 Das Erdgeschoss darf maximal 1.2 m über dem gewachsenen Terrain liegen. In ausgeprägten Hanglagen sind Abweichungen zulässig, sofern sie der Verbesserung des Ortsbilds dienen.</p>	<p>2 Das Erdgeschoss darf maximal 1.2 m über dem gewachsenen massgebenden Terrain liegen. In ausgeprägten Hanglagen sind Abweichungen zulässig, sofern sie der Verbesserung des Ortsbilds dienen.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)</i></p>
<p>Artikel 14 Renovation</p>	<p>Artikel 14 Renovation</p>	
<p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrenovationen, inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen und Dachmaterial sowie Farbänderungen, sind mit der Baubehörde abzusprechen.</p>	<p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen. Aussenrenovationen, inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen und Dachmaterial sowie Farbänderungen, sind mit der Baubehörde abzusprechen.</p>	
<p>Artikel 15 Reklamen</p>	<p>Artikel 15 Reklamen</p>	
<p>1 Reklamen sind lediglich als Eigenwerbung zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage am Betriebsstandort gestattet.</p>	<p>1 Reklamen sind lediglich als Eigenwerbung zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage am Betriebsstandort gestattet.</p>	
<p>2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1.6m² sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.</p>	<p>2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1.6m² sein. Eine übermässige Wirkung durch auffällige Farben und grelles Licht ist untersagt.</p>	
<p>3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Reklamen können Abweichungen bewilligt werden.</p>	<p>3 Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Reklamen können Abweichungen bewilligt werden.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
Kernzone A (Wiesendangen)	Kernzone A (Wiesendangen)	
Artikel 16 Grundmasse	Artikel 16 Grundmasse	
¹ Kernzone A (Wiesendangen)	¹ Kernzone A (Wiesendangen)	
Vollgeschosse max. 2	Vollgeschosse max. 2	
Dachgeschosse max. 2	Dachgeschosse max. 2	
Anrechenbare Untergeschosse max. 1	Anrechenbare Untergeschosse max. 1	
Gebäudehöhe [m] max. 7.0	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m] max. 7.0	Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.
Firsthöhe [m] max. 6.0	Firsthöhe [m] max. 6.0	Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdächer) ersetzt.
	Fassadenhöhe giebelseitig [m] max. 13.0	
² Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.	² Hauptgebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.	
Artikel 17 Allgemeine Vorschriften	Artikel 17 Allgemeine Vorschriften	
<i>Kernzonenplan</i>	<i>Kernzonenplan</i>	
¹ Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Kernzonenplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.	¹ Massgebend für die räumlichen Festlegungen ist der Kernzonenplan 1:1000. Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften sind unbeachtlich.	
<i>Erhaltung Bausubstanz</i>	<i>Erhaltung Bausubstanz</i>	
² Bauliche Veränderungen haben auf die originale Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.	² Bauliche Veränderungen haben auf die originale Bausubstanz Rücksicht zu nehmen.	
<i>Grau bezeichnete Bauten</i>	<i>Grau bezeichnete Bauten</i>	
³ Die im Plan grau eingetragenen Bauten weisen einen hohen Situationswert auf. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der kubischen Gestaltung umgebaut werden. Bei einem Ersatz sind Lage und Grundfläche zu übernehmen. Untergeordnete Abweichungen – insbesondere auf den strassenabgewandten Seiten – können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit liegt (bis max. 20% der Gebäudegrundfläche, aber höchstens 20 m ²). Die Ausbildung der Fassaden und des Daches können geändert werden, wobei die Ensemblewirkung und die entsprechenden Gestaltungsvorschriften zu beachten sind.	³ Die im Plan grau eingetragenen Bauten weisen einen hohen Situationswert auf. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der kubischen Gestaltung umgebaut werden. Bei einem Ersatz sind Lage und Grundfläche zu übernehmen. Untergeordnete Abweichungen – insbesondere auf den strassenabgewandten Seiten – können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit liegt (bis max. 20% der Gebäudegrundfläche, aber höchstens 20 m ²). Die Ausbildung der Fassaden und des Daches können geändert werden, wobei die Ensemblewirkung und die entsprechenden Gestaltungsvorschriften zu beachten sind.	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p><i>Baubereiche für Neubauten</i></p> <p>⁴ Neubauten sind lediglich innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche für Neubauten gestattet. Die Baumasse darf das angegebene Maximum nicht überschreiten, es muss jedoch zumindest 75% davon erstellt werden.</p> <p>⁵ Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.</p> <p><i>Besondere Gebäude</i></p> <p>⁶ Für besondere Gebäude gemäss PBG gilt eine Baumasse von 0.2 m³/m². Die besonderen Gebäude können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.</p> <p><i>Bestehende, nicht bezeichnete Bauten</i></p> <p>⁷ Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen um- oder wieder aufgebaut werden.</p>	<p><i>Baubereiche für Neubauten</i></p> <p>⁴ Neubauten sind lediglich innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche für Neubauten gestattet. Die Baumasse darf das angegebene Maximum nicht überschreiten, es muss jedoch zumindest 75% davon erstellt werden.</p> <p>⁵ Die Firstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen.</p> <p><i>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</i></p> <p>⁶ Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss PBG gilt eine Baumasse von 0.2 m³/m². Die besonderen Gebäude Klein- und Anbauten können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Qualität der Aussenräume sowie die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.</p> <p><i>Bestehende, nicht bezeichnete Bauten</i></p> <p>⁷ Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten, bestehenden Bauten können unter Beibehaltung von Stellung und Volumen um- oder wieder aufgebaut werden.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>
<p>Artikel 18 Dachgestaltung</p> <p>¹ Im ersten Dachgeschoss darf die Breite der Dachaufbauten und Dachflächenfenster insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Fünftel. Quergiebel sind lediglich dort zulässig, wo sie im Kernzonenplan festgelegt sind.</p> <p>² Auf Gebäuden von hervorragendem oder bedeutendem Eigenwert sind Dachaufbauten nicht zulässig, ausgenommen bleiben im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, einzelne Aufbauten bescheidenen Ausmasses, falls sie in Form, Grösse, Material und Farbe dem Gebäude, dem Dach und der umgebenden Dachlandschaft angepasst sind. Die Regelung der Dachfenster richtet sich nach Abs. 3. Der Ausbau von Dachgeschossen darf die schutzwürdigen Elemente der Gebäudestruktur nicht übermässig beeinträchtigen.</p>	<p>Artikel 18 Dachgestaltung</p> <p>¹ Im ersten Dachgeschoss darf die Breite der Dachaufbauten und Dachflächenfenster insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Fünftel. Quergiebel sind lediglich dort zulässig, wo sie im Kernzonenplan festgelegt sind.</p> <p>² Auf Gebäuden von hervorragendem oder bedeutendem Eigenwert sind Dachaufbauten nicht zulässig, ausgenommen bleiben im Einvernehmen mit der Baubehörde, im Perimeter des Ortsbildes von regionaler Bedeutung auch mit der kantonalen Behörde, einzelne Aufbauten bescheidenen Ausmasses, falls sie in Form, Grösse, Material und Farbe dem Gebäude, dem Dach und der umgebenden Dachlandschaft angepasst sind. Die Regelung der Dachfenster richtet sich nach Abs. 3. Der Ausbau von Dachgeschossen darf die schutzwürdigen Elemente der Gebäudestruktur nicht übermässig beeinträchtigen.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»																																																			
<p>³ Auf den im Kernzonenplan schraffierten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig. Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss erlaubt. Die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters darf hier 0.4 m² nicht übersteigen. Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als einen Sechstel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen. Pro Gebäudeabschnitt, falls dieser nicht weniger als 5 m breit ist, können jedoch zumindest 2 Dachfenster ausgeführt werden. Dachflächenfenster sind gut in die Dachfläche zu integrieren.</p>	<p>³ Auf den im Kernzonenplan schraffierten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig. Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss erlaubt. Die Glasfläche eines einzelnen Dachflächenfensters darf hier 0.4 m² nicht übersteigen. Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als einen Sechstel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen. Pro Gebäudeabschnitt, falls dieser nicht weniger als 5 m breit ist, können jedoch zumindest 2 Dachfenster ausgeführt werden. Dachflächenfenster sind gut in die Dachfläche zu integrieren.</p>																																																				
<p>Artikel 19 Fassadengestaltung</p>	<p>Artikel 19 Fassadengestaltung</p>																																																				
<p>Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p>	<p>Auf den Hausseiten unter schraffierten Dachflächen gemäss Kernzonenplan sind keine aussenliegenden Balkone zulässig.</p>																																																				
<p>Kernzone B (übrige Kernzonen)</p>	<p>Kernzone B (übrige Kernzonen)</p>																																																				
<p>Artikel 20 Grundmasse für neue Bauten</p>	<p>Artikel 20 Grundmasse für neue Bauten</p>																																																				
<p>¹ Kernzone B (übrige Kernzonen)</p> <table border="1" data-bbox="103 794 792 1129"> <tr> <td>Baummassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>2.1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>32</td> </tr> </table>	Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Gebäudehöhe [m]	max.	7.5	Firsthöhe [m]	max.	6.0	Grundabstand [m]	min.	3.5	Gebäuelänge [m]	max.	32	<p>¹ Kernzone B (übrige Kernzonen)</p> <table border="1" data-bbox="792 794 1482 1129"> <tr> <td>Baummassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>2.1</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]</td> <td>max.</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig [m]</td> <td>max.</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>32</td> </tr> </table>	Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	7.5	Firsthöhe [m]	max.	6.0	Fassadenhöhe giebelseitig [m]	max.	13.5	Grundabstand [m]	min.	3.5	Gebäuelänge [m]	max.	32	<p><i>Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.</i></p> <p><i>Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdächer) ersetzt.</i></p>
Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1																																																			
Vollgeschosse	max.	2																																																			
Dachgeschosse	max.	2																																																			
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																			
Gebäudehöhe [m]	max.	7.5																																																			
Firsthöhe [m]	max.	6.0																																																			
Grundabstand [m]	min.	3.5																																																			
Gebäuelänge [m]	max.	32																																																			
Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2.1																																																			
Vollgeschosse	max.	2																																																			
Dachgeschosse	max.	2																																																			
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																			
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	7.5																																																			
Firsthöhe [m]	max.	6.0																																																			
Fassadenhöhe giebelseitig [m]	max.	13.5																																																			
Grundabstand [m]	min.	3.5																																																			
Gebäuelänge [m]	max.	32																																																			
<p>² Für besondere Gebäude gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².</p>	<p>² Für besondere Gebäude-Klein- und Anbauten gemäss PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden das massgebende Terrain nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)</i></p>																																																			

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>3 Bei Hauptgebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p> <p>4 Der Strassenabstand kann unterschritten werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>3 Bei Hauptgebäuden von mehr als 14 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p> <p>4 Der Strassenabstand kann unterschritten werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p>Artikel 21 Um- und Ersatzbauten</p> <p>1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzungsweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.</p>	<p>Artikel 21 Um- und Ersatzbauten</p> <p>1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzungsweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.</p>	
<p>Artikel 22 Gestaltung, Anordnung</p> <p>Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.</p>	<p>Artikel 22 Gestaltung, Anordnung</p> <p>Stellung, Kubus, Proportionen, Fassaden, Dächer und Umgebung sind auf die herkömmliche Bauweise in den entsprechenden Ortskernen abzustimmen.</p>	
<p>Artikel 23 Dachgestaltung</p> <p>Im ersten Dachgeschoss darf die Breite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnittes betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Drittel.</p>	<p>Artikel 23 Dachgestaltung</p> <p>Im ersten Dachgeschoss darf die Breite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnittes betragen, die Breite der Dachaufbauten allein nicht mehr als einen Drittel.</p>	
<p>Kernzone C (Weiler Stegen)</p>	<p>Kernzone C (Weiler Stegen)</p>	
<p>Artikel 24 Allgemeine Vorschriften</p> <p>1 Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen.</p> <p>2 Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten von der Kernzone B der Artikel 20 Abs. 1 bezüglich Geschossigkeit, Höhen und Grundabstand sowie die Artikel 21 bis 23.</p>	<p>Artikel 24 Allgemeine Vorschriften</p> <p>1 Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen.</p> <p>2 Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten von der Kernzone B der Artikel 20 Abs. 1 bezüglich Geschossigkeit, Höhen und Grundabstand sowie die Artikel 21 bis 23.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>³ Mit Ausnahme von Geb. Vers. Nr. 3335 ist für alle Gebäude ein Um- oder Ersatzbau in den dafür vorgesehenen Baubereichen gemäss Kernzonenplan zulässig. Dabei ist das herkömmliche Erscheinungsbild mit seinen strukturellen Merkmalen (Dach-, Fassadengestaltung und Gebäudeprofil) zu erhalten.</p> <p>⁴ Innerhalb der im Kernzonenplan «rot» gekennzeichneten Baubereichen dürfen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.</p> <p>⁵ Im «gelb» bezeichneten Baubereich dürfen nur Neubauten erstellt werden, deren Gebäudelänge den Beschränkungen im Kernzonenplan entspricht. Im verbleibenden Rest des Baubereichs sind auch besondere Gebäude nach PBG zulässig. Diese sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen.</p> <p>⁶ Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur besondere Gebäude nach PBG als Neubauten zulässig.</p> <p>⁷ Im Kernzonenplan nicht gekennzeichnetes Ökonomiegebäude Vers. Nr. 3335 darf umgenutzt werden. Neue Nutzungen für die Landwirtschaft, das Kleinhandwerk und dergleichen sind zulässig. Ersatz- oder Neubauten sind nicht zulässig.</p> <p>⁸ Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb der Gebäude müssen mit der Gebäudenutzung zusammenhängen. Ihre Fläche darf maximal 100 m² betragen.</p> <p>⁹ Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>	<p>³ Mit Ausnahme von Geb. Vers. Nr. 3335 ist für alle Gebäude ein Um- oder Ersatzbau in den dafür vorgesehenen Baubereichen gemäss Kernzonenplan zulässig. Dabei ist das herkömmliche Erscheinungsbild mit seinen strukturellen Merkmalen (Dach-, Fassadengestaltung und Gebäudeprofil) zu erhalten.</p> <p>⁴ Innerhalb der im Kernzonenplan «rot» gekennzeichneten Baubereichen dürfen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.</p> <p>⁵ Im «gelb» bezeichneten Baubereich dürfen nur Neubauten erstellt werden, deren Gebäudelänge den Beschränkungen im Kernzonenplan entspricht. Im verbleibenden Rest des Baubereichs sind auch besondere Gebäude Klein- und Anbauten nach PBG zulässig. Diese sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen.</p> <p>⁶ Innerhalb der im Kernzonenplan «grün» bezeichneten Baubereichen sind nur besondere Gebäude Klein- und Anbauten nach PBG als Neubauten zulässig.</p> <p>⁷ Im Kernzonenplan nicht gekennzeichnetes Ökonomiegebäude Vers. Nr. 3335 darf umgenutzt werden. Neue Nutzungen für die Landwirtschaft, das Kleinhandwerk und dergleichen sind zulässig. Ersatz- oder Neubauten sind nicht zulässig.</p> <p>⁸ Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb der Gebäude müssen mit der Gebäudenutzung zusammenhängen. Ihre Fläche darf maximal 100 m² betragen.</p> <p>⁹ Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>

Bau- und Zonenordnung 2022								Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision								Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»							
B Wohnzone								B Wohnzone															
Artikel 25 Grundmasse								Artikel 25 Grundmasse															
¹ Wohnzone		W1/ 1.3	W1/ 1.5	W2/ 1.6	W2/ 1.9	W2/ 2.4	W3/ 2.7	¹ Wohnzone		W1/ 1.3	W1/ 1.5	W2/ 1.6	W2/ 1.9	W2/ 2.4	W3/ 2.7								
Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	1.3	1.5	1.6	1.9	2.4	2.7	Baummassenziffer [m ³ /m ²]	max.	1.3	1.5	1.6	1.9	2.4	2.7								
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2	2	3	Vollgeschosse	max.	1	1	2	2	2	3								
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	2	2	2	2	2	2	Anrechenbares Dachgeschoss	max.	2	2	2	2	2	2								
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1	1	1	1	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1	1	1	1								
Gebäudehöhe [m]	max.	6.0	6.0	7.5	8.1	8.1	11.4	Gebäudehöhe	max.	6.0	6.0	7.5	8.1	8.1	11.4	<i>Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer und Attikageschosse (Flachdächer) ersetzt.</i>							
Firsthöhe [m]	max.	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6.0	Fassadenhöhe traufseitig [m]															
Kl. Grundabstand [m]	min.	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	Firsthöhe [m]	max.	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6.0								
Gr. Grundabstand [m]	min.	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	10.0	Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m]	max.	11.0	11.0	12.5	14.1	14.1	17.4								
Gebäudelänge [m]	max.	25	25	30	35	35	40	Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m]	max.	9.0	9.0	10.5	11.1	11.1	14.4								
								Kl. Grundabstand [m]	min.	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0								
								Gr. Grundabstand [m]	min.	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	10.0								
								Gebäudelänge [m]	max.	25	25	30	35	35	40								
² Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.								² Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.								<i>Wird aufgehoben, da die «Firsthöhe» als Begriff entfällt.</i>							

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>³ Für besondere Gebäude gemäss PBG und für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².</p> <p>⁴ Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt in den Zonen W1/1.3, W1/1.5 und W2/1.6 eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.1 m³/m². In den Zonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².</p> <p>⁵ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>⁶ Geschlossene Brüstungen werden an die Bemessung der Gebäudehöhe angerechnet.</p>	<p>³ Für besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG und für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeugeinstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden das massgebende Terrain nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².</p> <p>⁴ Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt in den Zonen W1/1.3, W1/1.5 und W2/1.6 eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.1 m³/m². In den Zonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².</p> <p>⁵ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>⁶ Geschlossene Brüstungen werden an die Bemessung der Gebäudehöhe angerechnet.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)</i></p> <p><i>Aufhebung, da die Fassadenhöhe nach § 278 Abs. 2 PBG ohnehin bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird.</i></p>
<p>Artikel 26 Dachgestaltung</p> <p>¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur für die Belichtung des ersten Dachgeschosses zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jeweils nicht breiter als ein Drittel und zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie müssen einheitlich gestaltet sein und zu einem ausgewogenen Gesamtbild führen.</p> <p>² Es sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m² gestattet.</p>	<p>Artikel 26 Dachgestaltung</p> <p>¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur für die Belichtung des ersten Dachgeschosses zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jeweils nicht breiter als ein Drittel und zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie müssen einheitlich gestaltet sein und zu einem ausgewogenen Gesamtbild führen.</p> <p>² Es sind Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1 m² gestattet.</p>	
<p>Artikel 27 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei Hauptgebäuden von mehr als 20 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p>	<p>Artikel 27 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei Hauptgebäuden von mehr als 20 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p>	
<p>Artikel 28 Nutzweise</p> <p>¹ In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.</p> <p>² In allen Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.</p>	<p>Artikel 28 Nutzweise</p> <p>¹ In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.</p> <p>² In allen Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»																																																																								
<p>³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.</p>	<p>³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.</p>																																																																									
<p>Artikel 29 Zone W1/1.3</p>	<p>Artikel 29 Zone W1/1.3</p>																																																																									
<p>¹ In der Zone W1/1.3 dürfen höchstens zwei Gebäude bis zur maximalen Gebäudelänge zusammengebaut werden. Pro Gebäude ist der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung zulässig. Der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.</p>	<p>¹ In der Zone W1/1.3 dürfen höchstens zwei Gebäude bis zur maximalen Gebäudelänge zusammengebaut werden. Pro Gebäude ist der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung zulässig. Der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.</p>																																																																									
<p>² Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.</p>	<p>² Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.</p>																																																																									
<p>C Industrie- und Gewerbezone</p>	<p>C Industrie- und Gewerbezone</p>																																																																									
<p>Artikel 30 Grundmasse</p>	<p>Artikel 30 Grundmasse</p>																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>¹ Industrie- und Gewerbezone</th> <th></th> <th>G/6.0</th> <th>I/8.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>min.</td> <td>3.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>40</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table>	¹ Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0		Gebäudehöhe [m]	max.	12		Firsthöhe [m]	max.	5.0		Gesamthöhe [m]	max.		20	Grundabstand [m]	min.	3.5	3.5	Gebäudelänge [m]	max.	40	frei	<table border="1"> <thead> <tr> <th>¹ Industrie- und Gewerbezone</th> <th></th> <th>G/6.0</th> <th>I/8.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>max.</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer [m³/m²]</td> <td>min.</td> <td>3.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]</td> <td>max.</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m]</td> <td>max.</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m]</td> <td>max.</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe [m]</td> <td>max.</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand [m]</td> <td>min.</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge [m]</td> <td>max.</td> <td>40</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table>	¹ Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0		Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	12		Firsthöhe [m]	max.	5.0		Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m]	max.	17		Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m]	max.	15		Gesamthöhe [m]	max.		20	Grundabstand [m]	min.	3.5	3.5	Gebäudelänge [m]	max.	40	frei	<p><i>Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» in der traufseitigen Messweise ersetzt.</i></p> <p><i>Der Begriff «Firsthöhe» entfällt und wird durch die Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer und Attikageschosse (Flachdächer) ersetzt.</i></p>
¹ Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0																																																																								
Gebäudehöhe [m]	max.	12																																																																								
Firsthöhe [m]	max.	5.0																																																																								
Gesamthöhe [m]	max.		20																																																																							
Grundabstand [m]	min.	3.5	3.5																																																																							
Gebäudelänge [m]	max.	40	frei																																																																							
¹ Industrie- und Gewerbezone		G/6.0	I/8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	6.0	8.0																																																																							
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	min.	3.0																																																																								
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig [m]	max.	12																																																																								
Firsthöhe [m]	max.	5.0																																																																								
Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach [m]	max.	17																																																																								
Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach [m]	max.	15																																																																								
Gesamthöhe [m]	max.		20																																																																							
Grundabstand [m]	min.	3.5	3.5																																																																							
Gebäudelänge [m]	max.	40	frei																																																																							
<p>² Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.</p>	<p>² Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohn- oder Kernzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.</p>																																																																									

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0</p> <p>¹ In der Gewerbezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe; – Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m². <p>² Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.</p> <p>³ Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Artikel 31 Nutzweise Gewerbezone G/6.0</p> <p>¹ In der Gewerbezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbebauten sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe; – Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m². <p>² Nicht zulässig sind Grossläden, Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.</p> <p>³ Zulässig sind nicht und mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone Bahnhof Wiesendangen sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	
<p>Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0</p> <p>¹ In der Industriezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion; – Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume; – Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m². <p>² Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.</p>	<p>Artikel 32 Nutzweise Industriezone I/8.0</p> <p>¹ In der Industriezone zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion; – Betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume; – Quartier- und bahnhofbezogene Verkaufsflächen bis max. 500 m². <p>² Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebe. Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (verkehrsintensive Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen.</p>	
<p>D Zone für öffentliche Bauten</p>	<p>D Zone für öffentliche Bauten</p>	
<p>Artikel 33 Grundmasse</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 11.4 m betragen.</p> <p>² Bezüglich Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze.</p>	<p>Artikel 33 Grundmasse</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe-Fassadenhöhe maximal 11.4 m betragen.</p> <p>² Bezüglich Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise.</i></p>

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>E Erholungszone</p> <p>Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise</p> <p>In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonen-zweck (inkl. Parkierung) entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (gestaltungs-flicht) – Büel: Schwimmbad (Gebäudehöhe max. 11.4 m) – Lieni: Bade- und Sportanlagen, Campingplatz (Gebäudehöhe max. 5 m) – Rietsamen, Gloggenwiesen: Sportanlagen (Gebäudehöhe max 11.4 m) – Schauenbergerstrasse: Familiengartenareal (nur besondere Gebäude gestattet) – Zünikon: Sportanlagen (Gebäudehöhe max. 5 m) 	<p>E Erholungszone</p> <p>Artikel 34 Grundmasse, Nutzweise</p> <p>In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonen-zweck (inkl. Parkierung) entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Birchstrasse/Buebeweg: Pferdesport (gestaltungs-flicht) – Büel: Schwimmbad (GebäudehöheFassadenhöhe max. 11.4 m) – Lieni: Bade- und Sportanlagen, Campingplatz (Gebäudehöhe Fassadenhöhe max. 5 m) – Rietsamen, Gloggenwiesen: Sportanlagen (Gebäudehöhe Fassadenhöhe max 11.4 m) – Schauenbergerstrasse: Familiengartenareal (nur besondere GebäudeKlein- und Anbauten gestattet) – Zünikon: Sportanlagen (GebäudehöheFassadenhöhe max. 5 m) 	<p><i>Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise.</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>
<p>III Weitere Bestimmungen</p> <p>Artikel 35 Aussichtsschutz</p> <p>Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan Büel 1:500 zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.</p> <p>Artikel 36 Aussenantennen</p> <p>In den Kernzonen sowie an Schutzobjekten sind Empfangsanlagen jeder Art und Grösse nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Artikel 37 Mobilfunkanlagen</p> <p>¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.</p> <p>² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1. Priorität: Industrie- und Gewerbe-zonen 	<p>III Weitere Bestimmungen</p> <p>Artikel 35 Aussichtsschutz</p> <p>Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan Büel 1:500 zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.</p> <p>Artikel 36 Aussenantennen</p> <p>In den Kernzonen sowie an Schutzobjekten sind Empfangsanlagen jeder Art und Grösse nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Artikel 37 Mobilfunkanlagen</p> <p>¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.</p> <p>² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1. Priorität: Industrie- und Gewerbe-zonen 	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>– 2. Priorität: Wohnzonen in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist</p> <p>– 3. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>– 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von regionaler Bedeutung</p> <p>3 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.</p>	<p>– 2. Priorität: Wohnzonen in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist</p> <p>– 3. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>– 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von regionaler Bedeutung</p> <p>3 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.</p>	
<p>Artikel 38 Besondere Gebäude</p> <p>Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG ohne erforderliche Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:</p> <p>a) Maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Ausbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude</p> <p>b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m²</p> <p>c) Bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.</p>	<p>Artikel 38 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</p> <p>Der erlaubte Grenzbau von besondere Gebäuden Klein- und Anbauten im Sinne des PBG ohne erforderliche Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:</p> <p>a) Maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Ausbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude</p> <p>b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen anrechenbaren Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m²</p> <p>c) Bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe maximale Gesamthöhe entlang der Grenze 4 m; entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «massgeblich» durch «anrechenbar» (§ 259 PBG)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «grösste Höhe» durch «maximale Gesamthöhe» (§ 2 a Abs. 1 und 2 ABV)</i></p>
<p>Artikel 39 Unterirdische Gebäude</p> <p>1 Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehaltenlich der speziellen Regelung in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 1.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.</p> <p>2 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.</p>	<p>Artikel 39 Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten</p> <p>1 Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehaltenlich der speziellen Regelung in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von mindestens 1.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.</p> <p>2 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».</i></p>
<p>Artikel 40 Geschlossene Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 29 (Zone W1/1.3).</p>	<p>Artikel 40 Geschlossene Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt Art. 29 (Zone W1/1.3).</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge</p> <p>¹ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.</p> <p>² Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.</p>	<p>Artikel 41 Gebäudelänge, Fassadenlänge</p> <p>¹ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt.</p> <p>² Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 nach PBG sind weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge einzurechnen.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>
<p>Artikel 42 Dachgestaltung bei Attikageschossen</p> <p>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 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</p>	<p>Artikel 42—Dachgestaltung bei Attikageschossen</p> <p>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 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</p>	<p><i>Aufhebung, da Attikageschosse neu im PBG geregelt (§ 275 und 280 Abs. 2 PBG).</i></p>
<p>Artikel 43 Terraingestaltung</p> <p>¹ Sofern sich Terrainveränderungen gut dem gewachsenen Terrain anpassen, sind diese bis höchstens 1.5 m, vorbehaltlich strengerer Bestimmungen, zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie einzelne Haus- und Kellerzugänge.</p> <p>² Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p>	<p>Artikel 43 Terraingestaltung</p> <p>¹ Sofern sich Terrainveränderungen gut dem gewachsenen-massgebenden Terrain anpassen, sind diese bis höchstens 1.5 m, vorbehaltlich strengerer Bestimmungen, zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie einzelne Haus- und Kellerzugänge.</p> <p>² Abgrabungen des gewachsenen-massgebenden Terrains dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)</i></p> <p><i>Ersatz des Begriffs «gewachsen» durch «massgebend» (§ 5 ABV)</i></p>
<p>Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es sind mindestens folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einfamilienhaus (EFH) 2 pro EFH – Wohngebäude 1 pro Wohnung – Besucher 1 pro 4 Wohnungen – Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen». <p>² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p>	<p>Artikel 44 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es sind mindestens folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einfamilienhaus (EFH) 2 pro EFH – Wohngebäude 1 pro Wohnung – Besucher 1 pro 4 Wohnungen – Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen». <p>² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>3 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 Berechnungsweise von Abs. 1 bewilligt bzw. gefordert werden.</p> <p>4 In gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten kann die Zahl der Abstellplätze für Besucher, Kunden und Beschäftigte bis um einen Viertel reduziert werden. In der Kernzone Wiesendangen kann die Gesamtzahl bis um einen Viertel reduziert werden.</p> <p>5 Die Erstellung von Garagen oder von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.</p> <p>6 Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.</p> <p>7 Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind – wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.</p> <p>8 Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Autoabstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.</p>	<p>3 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 Berechnungsweise von Abs. 1 bewilligt bzw. gefordert werden.</p> <p>4 In gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten kann die Zahl der Abstellplätze für Besucher, Kunden und Beschäftigte bis um einen Viertel reduziert werden. In der Kernzone Wiesendangen kann die Gesamtzahl bis um einen Viertel reduziert werden.</p> <p>5 Die Erstellung von Garagen oder von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.</p> <p>6 Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.</p> <p>7 Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind – wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.</p> <p>8 Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Autoabstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.</p>	
<p>Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen</p>	<p>Artikel 45 Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen</p>	
<p>Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrzeuge und Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.</p>	<p>Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrzeuge und Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.</p>	
<p>Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>Artikel 46 Spiel- und Ruheflächen</p>	
<p>1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mit wenigstens drei Zimmern mindestens 10 m² Spiel- und Ruheflächen vorzusehen.</p> <p>2 Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p>1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mit wenigstens drei Zimmern mindestens 10 m² Spiel- und Ruheflächen vorzusehen.</p> <p>2 Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p>Artikel 47 Abfuhrgut</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p>	<p>Artikel 47 Abfuhrgut</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p>	
<p>Artikel 48 Begrünung Flachdächer</p> <p>Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.</p>	<p>Artikel 48 Begrünung Flachdächer</p> <p>Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen benutzt werden, in der Regel fachgerecht zu begrünen.</p>	
<p>Artikel 49 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.</p> <p>² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.</p> <p>⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p> <p>⁵ Wird der Ausnützungsbonus gemäss Abs. 2 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>	<p>Artikel 49 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche anrechenbare Grundstücksfläche von mindestens 3000 m² umfassen.</p> <p>² Die Baumassenziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.</p> <p>⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p> <p>⁵ Wird der Ausnützungsbonus gemäss Abs. 2 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Anforderungen des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>	<p><i>Ersatz des Begriffs «massgebliche Grundfläche» durch «anrechenbare Grundstücksfläche» (§ 259 PBG)</i></p>
<p>Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.</p> <p><i>Stationsstrasse</i></p> <p>² Im Gebiet nordöstlich der Stationsstrasse, anschliessend an die Kernzone Wiesendangen, ist im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass der Planungswert gemäss Art. 29 LSV eingehalten wird.</p>	<p>Artikel 50 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind dabei die nachfolgenden gebietsspezifischen Anforderungen zu erfüllen.</p> <p><i>Stationsstrasse</i></p> <p>² Im Gebiet nordöstlich der Stationsstrasse, anschliessend an die Kernzone Wiesendangen, ist im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass der Planungswert gemäss Art. 29 LSV eingehalten wird.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
<p><i>Birchstrasse / Buebeweg</i></p> <p>³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Birchstrasse/Buebeweg bezweckt, dass die betreffende Fläche in einem bestimmten Umfang für Pferdehaltung und -sport genutzt werden kann. Bauten und Anlagen haben sich gut einzuordnen. Emission und Störungen sind gering zu halten. Die Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit ist sicherzustellen.</p> <p><i>Lüss</i></p> <p>⁴ Der Gestaltungsplan im Gebiet Lüss bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">– Eine städtebauliche, freiräumliche und architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung.– Eine Mindestausnützung– Eine effiziente Erschliessung– Die Gebäude haben mindestens die Anforderungen des Minerogie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards zu erfüllen. <p><i>Lieni, Kefikon</i></p> <p>⁵ Im Gebiet Lieni ist bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dieser bezweckt eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.</p>	<p><i>Birchstrasse / Buebeweg</i></p> <p>³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Birchstrasse/Buebeweg bezweckt, dass die betreffende Fläche in einem bestimmten Umfang für Pferdehaltung und -sport genutzt werden kann. Bauten und Anlagen haben sich gut einzuordnen. Emission und Störungen sind gering zu halten. Die Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit ist sicherzustellen.</p> <p><i>Lüss</i></p> <p>⁴ Der Gestaltungsplan im Gebiet Lüss bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">– Eine städtebauliche, freiräumliche und architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung.– Eine Mindestausnützung– Eine effiziente Erschliessung– Die Gebäude haben mindestens die Anforderungen des Minerogie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards zu erfüllen. <p><i>Lieni, Kefikon</i></p> <p>⁵ Im Gebiet Lieni ist bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dieser bezweckt eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.</p>	
<p>Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p>Artikel 50a Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.</p>	
<p>Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Artikel 50b Erträge der Mehrwertabgabe</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	

Bau- und Zonenordnung 2022	Entwurf Bau- und Zonenordnung Revision	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»
IV Schlussbestimmungen	IV Schlussbestimmungen	
Artikel 51 Inkrafttreten	Artikel 51 Inkrafttreten	
<p>¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	
<p>² Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnungen vom 08.05.1996 von Wiesendangen und vom 01.05.2004 Bertschikon aufgehoben.</p>	<p>² Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnungen vom 08.05.1996 von Wiesendangen und vom 01.05.2004 Bertschikon aufgehoben.</p>	



Gemeinde Wiesendangen

Teilrevision BZO

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

23. August 2024

Stand für die Festsetzung

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Wiesendangen

Schulstrasse 20

Postfach 83

8542 Wiesendangen

Markus Zollinger, Bausekretär

AUFTRAGNEHMER

Raum8vier GmbH

Lagerplatz 21

8400 Winterthur

+41 52 511 05 50

mail@raum8vier.ch

www.raum8vier.ch

Thomas Spörri

Lara Sieger

TITELBILD

Quelle: Raum8vier GmbH

Dokument: Wiesendangen_BZO_Teilrevision_Bericht.indd

Inhalt

1 – Ausgangslage	4
1.1 Anlass und Aufgabe	4
1.2 Bestandteile der Teilrevision	4
1.3 Ziele der BZO-Teilrevision	4
2 – Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
2.1 Kantonale Richtplanung	5
2.2 Regionale Richtplanung	6
2.3 Ortsbildschutz	7
3 – Änderungen der Bau- und Zonenordnung	8
4 – Auswirkungen	13
5 – Verfahren	14
5.1 Öffentliche Auflage	14
5.2 Kantonale Vorprüfung	14
5.3 Festsetzung	14

1 – Ausgangslage

1.1 Anlass und Aufgabe

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwar nicht beigetreten, hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG), die allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) dennoch an die IVHB angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Dazu haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

Die Gemeinde Wiesendangen will aufgrund dieser Gesetzesrevision ihre BZO an das revidierte PBG anpassen und die neuen Messweisen und Begriffe auf kommunaler Ebene einführen.

Grünflächenziffer

Der Gemeinderat hat an der Gemeinderatssitzung vom 8. April 2024 entschieden, dass bei dieser Teilrevision der BZO auf die Einführung der Grünflächenziffer vorerst verzichtet wird. Die Grünflächenziffer wird nach Inkrafttreten der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» thematisiert und allenfalls in die BZO implementiert.

1.2 Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst die folgenden Planungsinstrumente mit den dazugehörigen Berichten:

- Bau- und Zonenordnung
- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zur Mitwirkung (nach der öffentlichen Auflage und kantonalen Mitwirkung)

1.3 Ziele der BZO-Teilrevision

Die Gemeinde Wiesendangen sieht vor, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen. Da die rechtskräftige BZO im Jahr 2018 gesamtrevidiert wurde, sind mit der Teilrevision keine weiteren Änderungen vorgesehen.

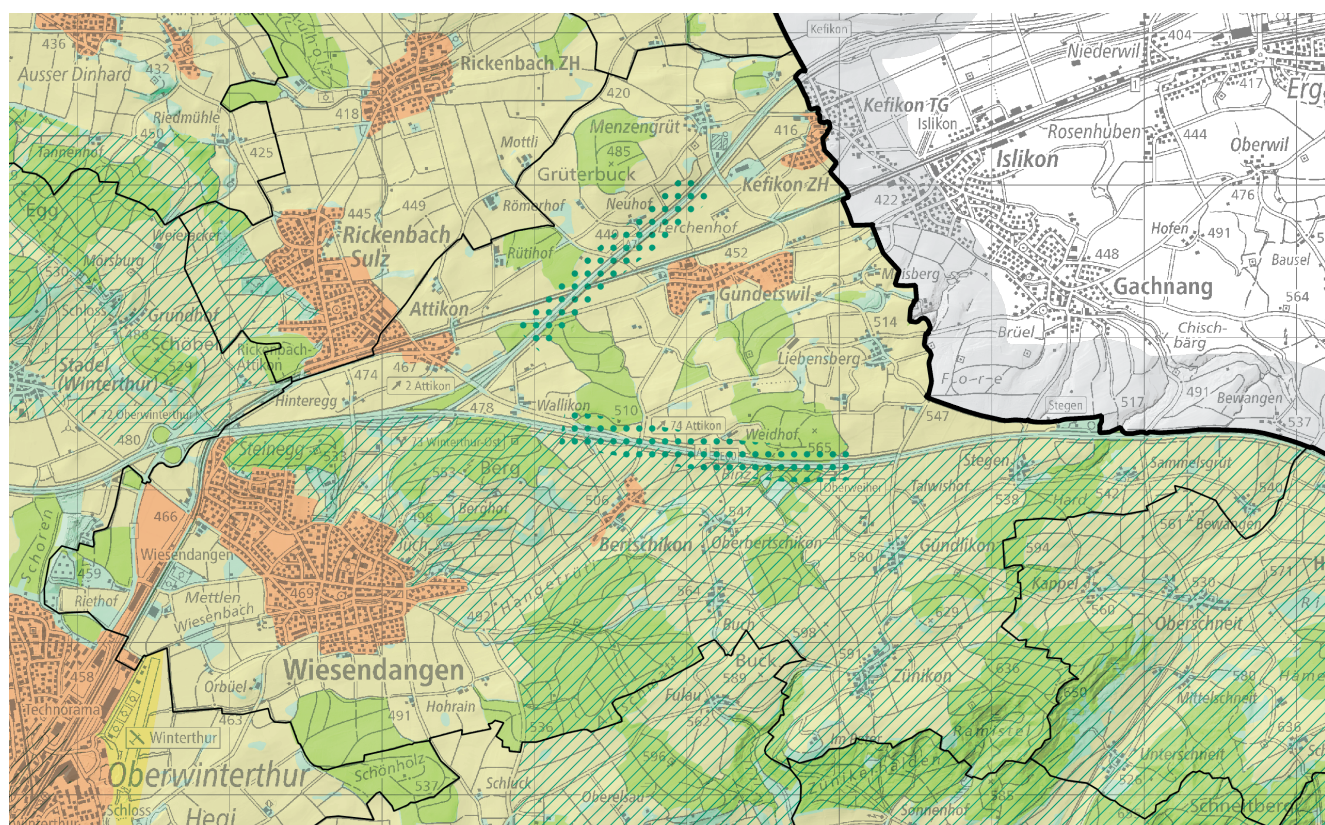
2 – Übergeordnete Rahmenbedingungen

Der kantonale und regionale Richtplan bilden die behördenverbindliche Planungsgrundlage für die kommunale Nutzungsplanung.

2.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt und somit der nötige Flächenbedarf für die vielfältigen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft an geeigneten Lagen sichergestellt. Das Dorf Wiesendangen befindet sich im Handlungs-

raum «Urbane Wohnlandschaft», wo auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Im kantonalen Richtplan wird für Wiesendangen die Raumsicherung als Arbeitsplatzgebiet im Gebiet Feldsiech-Unterstrass als Koordinationshinweis festgehalten. Wiesendangen besitzt eine grosse Fläche an Landschaftsschutzgebiet und -förderungsgebiet, weshalb Zerschneidung vermieden und unverbaute Räume erhalten werden sollen. Ausserdem sind Landschaftsverbindungen zur Sicherstellung der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung geplant.



Siedlung

bestehend | geplant



Siedlungsgebiet
 Zentrumsgebiet
 Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft

bestehend | geplant



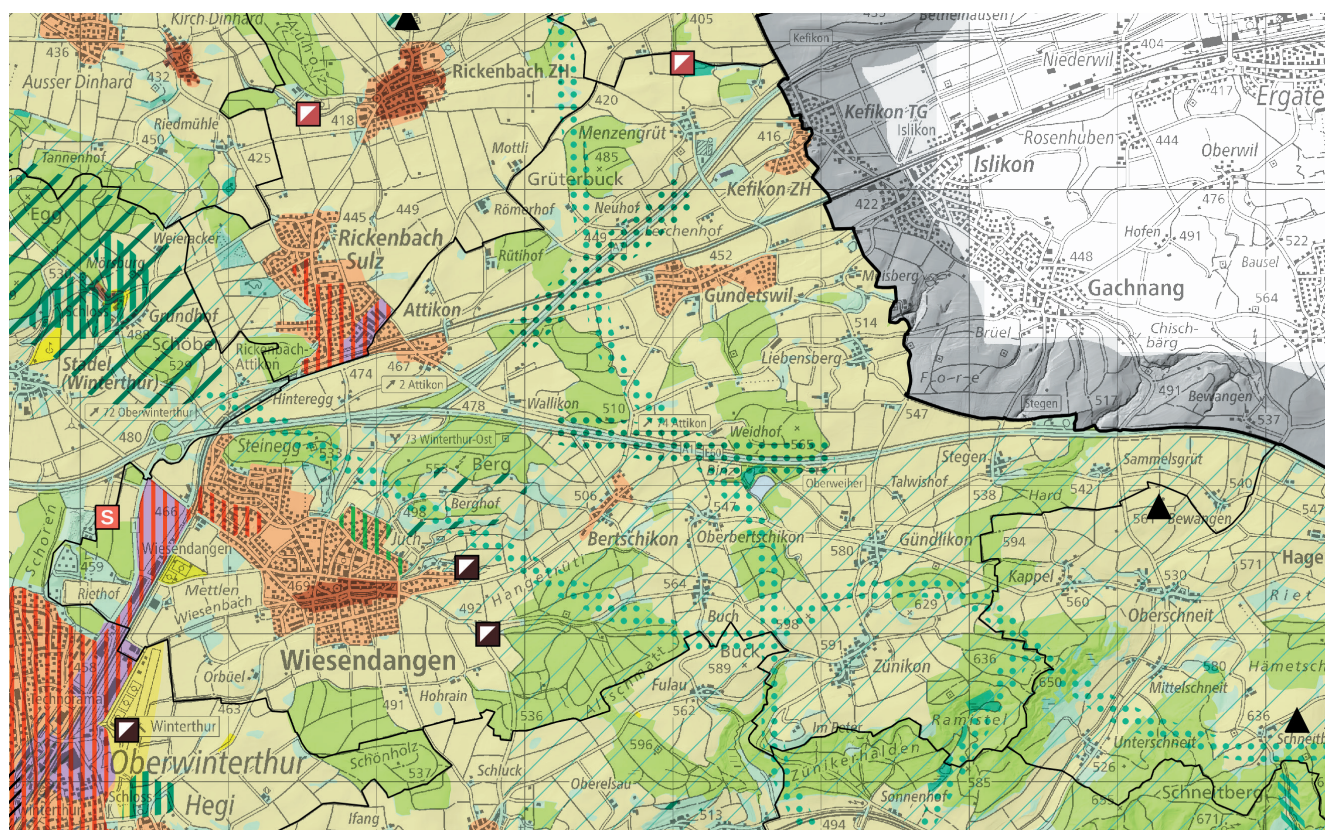


Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
 Übriges Landwirtschaftsgebiet
 Landschaftsförderungsgebiet
 Landschaftsverbindung

Abb. 1 Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Stand: 06. Februar 2023)

2.2 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan koordiniert die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten der Region und präzisiert und ergänzt somit den kantonalen Richtplan. Mit einem Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren handelt es sich beim regionalen Richtplan um ein raumplanerisches Instrument zur Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Seit der letzten Gesamtüberprüfung 2016 gab es 2019 eine Teilrevision des regionalen Richtplans.



Siedlung

Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Arbeitsplatzgebiet
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Stand- und Durchgangszplatz für Fahrende

Landschaft

Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
				Übriges Landwirtschaftsgebiet
				Erholungsgebiet
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
				Landschaftsförderungsgebiet
				Landschaftsverbinding
				Hochwasserrückhaltebecken

Abb. 2 Ausschnitt Regionaler Richtplan (Stand: 17. November 2021)

2.3 Ortsbildschutz

Der Ortskern von Wiesendangen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der KOBI-Perimeter entspricht der Kernzone A. Für die Kernzone A besteht ein Kernzonenplan, der Festlegungen zu bspw. Neubaubereichen, Firstrichtungen und Bauten mit einem hohen Situationswert enthält.

Im KOBI ist unter den Schutzziele aufgeführt, dass Ersatz- oder Neubauten in den Übergangsbereichen, an der Grenze zu den Wohnzonen, wie z.B. am nördlichen Ortsbildrand, entlang der Schulstrasse, bezüglich Volumina, Detail- und Aussenraumgestaltung sehr sorgfältig zu behandeln sind. Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

Im ISOS ist der enger gefasste Ortskern (Gebiet 1; vgl. Abb. 4) mit Erhaltungsziel A eingestuft. Des Weiteren hat die Ortserweiterung (Gebiet 2) das Erhaltungsziel C und die Baugruppe 0.1 das Erhaltungsziel B. Beim Erhaltungsziel A gilt der Erhalt der Substanz (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten), beim Ziel B der Erhalt der Struktur (Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren) und beim Ziel C der Erhalt des Charakters (Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren).

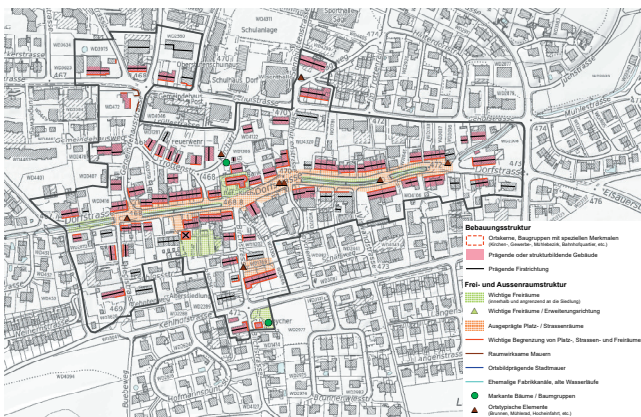
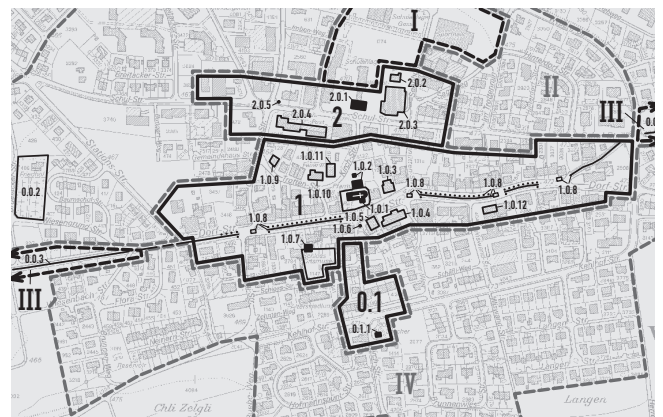


Abb. 3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung: Ortsbild von Wiesendangen



3 – Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den Änderungen gegenüber der BZO-Fassung 2022 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument ersichtlich. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnungen beschränkt sich auf die An-

passung von Messweisen und Baubegriffen infolge der Harmonisierung (IVHB). In der nachfolgenden Tabelle sind die Baubegriffe aufgeführt, die Auswirkungen auf die BZO der Gemeinde Wiesendangen haben.

Bisheriger Begriff	IVHB-Begriff	Auswirkungen auf BZO	Neue gesetzliche Regelung
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten	Ersatz der Begriffe	§ 49 Abs. 3 PBG § 273 PBG § 2a ABV
Summe aus Gebäude- und Firsthöhe	Gesamthöhe oder Fassadenhöhe giebelseitig	Ersatz der Begriffe. Überprüfung der Höhen, da Gebäude mit der Gesamt- oder Fassadenhöhe giebelseitig etwas höher werden können.	§ 281 PBG § 278 PBG
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig	Ersatz der Begriffe. Überprüfung der Höhen, da Gebäude mit der Fassadenhöhe etwas höher werden können. Die Fassadenhöhe ist in der BZO zwingend festzulegen.	§ 278 PBG
Dachgeschosse	Dachgeschosse und Attikageschosse	Überprüfen der Vorschriften zur Dachgestaltung. Attikageschosse und Dachaufbauten können neu dominanter in Erscheinung treten.	§ 275 Abs. 2 und 4 PBG
Vorsprünge	Vorspringende Gebäudeteile	Ersatz der Begriffe. Vorspringende Gebäudeteile dürfen erheblich breiter werden als bisher (die Hälfte anstatt ein Drittel des massgeblichen Fassadenabschnitts).	§ 6c ABV
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche	Ersatz der Begriffe. Bei Grundstücken mit Gewässern oder am Waldrand kann sich die zulässige Ausnützung erhöhen.	§ 259 PBG
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Ersatz der Begriffe bzw. neuer Begriff. Neu wird zwischen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Abgrabungen können dazu führen, dass eine unterirdische Baute zu einer Unterniveaubaute oder einem oberirdischen Gebäude wird.	§ 269 PBG § 2b ABV § 2c ABV
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain	Ersatz der Begriffe	§ 5 ABV

Fassadenhöhe (trauf- und giebelseitig)

Der bisher verwendete Begriff «Gebäudehöhe» wird durch «Fassadenhöhe» ersetzt, wobei die Messung entlang der Traufseite erfolgt. Da die Fassadenhöhe auch entlang der Giebelseite gemessen werden kann, wird eine Definition für die giebelseitige Fassadenhöhe benötigt.

Taufseitige Fassadenhöhe: Die Definition der Fassadenhöhe entspricht grösstenteils der bisherigen Definition der «Gebäudehöhe» nach geltendem Recht. Allerdings wird der obere Messpunkt nun durch den Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion bestimmt, anstelle des Schnittpunkts der Fassade mit der Dachfläche (siehe Abb. 5). In der BZO Wiesendangen wird keine Reduktion des Höhenmasses vorgenommen, sondern lediglich der Begriff angepasst. Daher können Neubauten oder Ersatzbauten zukünftig um die Höhe der Dachkonstruktion (etwa 30 bis 50 cm) höher gebaut werden.

Giebelseitige Fassadenhöhe: Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes durch die Summe von Gebäude- und Firsthöhe definiert. Mit der BZO-Teilrevision wird diese Summe nun durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe setzt sich aus der Summe der heutigen Gebäude- und Firsthöhe zusammen. Die bisherige Firsthöhe beträgt 6.0 m in den Kernzonen A, B und C sowie in den Wohnzonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 und 5.0 m in den Wohnzonen W1/1.3, W1/1.5 und W2/1.6 sowie in der Gewerbezone. Die maximale Höhe von 7 m gemäss § 280 PBG wird nicht angewendet, um überdimensionierte Dächer zu vermeiden. Da die Dachgeschosse nicht zur Ausnutzungsziffer zählen, wird tendenziell die maximal zulässige Fläche realisiert.

Fassadenhöhe bei Attika: Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.0 m. Diese Regelung entspricht im Wesentlichen § 280 Abs. 2 PBG, wobei die Höhe von 3.3 m gemäss PBG in der BZO Wiesendangen auf 3.0 m reduziert wird. Die Fassadenhöhe bei Flachdächern wird nun bis zur Oberkante von offenen Geländern oder

verglasten Brüstungen gemessen. Erst bei einem Rücksprung von mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht werden Brüstungen nicht mehr berücksichtigt. Dies stellt eine Verschärfung gegenüber der aktuellen Messmethode dar. Abb. 7 zeigt jedoch, dass auch mit einer Brüstungshöhe von 1 m die Fassadenhöhe ausreicht, um wohnhygienisch einwandfreie Bauten zu erstellen.

Artikel 25 Abs. 6 BZO wird aufgehoben. In § 278 Abs. 2 PBG ist bereits geregelt, dass Brüstungen an die Fassadenhöhe anzurechnen sind.

Kniestockhöhe

Bisher wurde die Kniestockhöhe bei Dachgeschossen als lichte Höhe 40 cm hinter der Fassade gemessen. Neu wird die Kniestockhöhe direkt an der Fassade bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Mit dem revidierten PBG ändern sich sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt des Kniestocks. Ein Kniestock von 0.9 m gemäss der alten Messweise entspricht ungefähr einem Kniestock von 1.0 bis 1.1 m nach der neuen Messweise, abhängig von der Höhe der tragenden Dachkonstruktion und der Höhe des Bodenaufbaus (siehe Abb. 8). Die neue Kniestockhöhe beträgt 1.5 m. Mit diesen Anpassungen kann der Kniestock effektiv um etwa 40 bis 50 cm höher sein. Dies führt zu deutlichen Veränderungen in den Proportionen

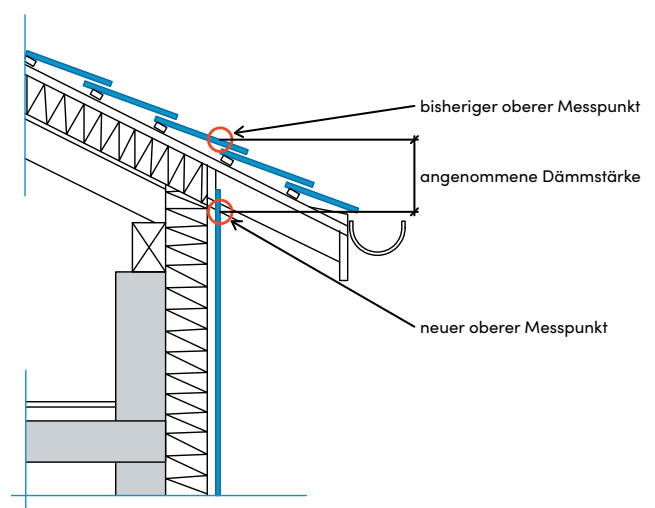


Abb. 5 Neuer Messpunkt für die Fassadenhöhe traufseitig

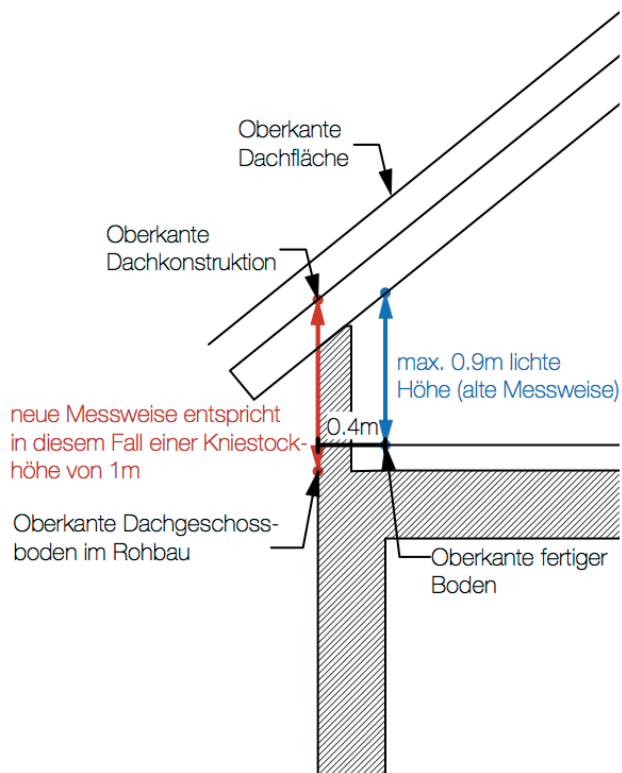


Abb. 8 Skizze mit neuer und alter Messweise des Kniestocks (Quelle: Suter von Känel Wild, Werkbuch 2)

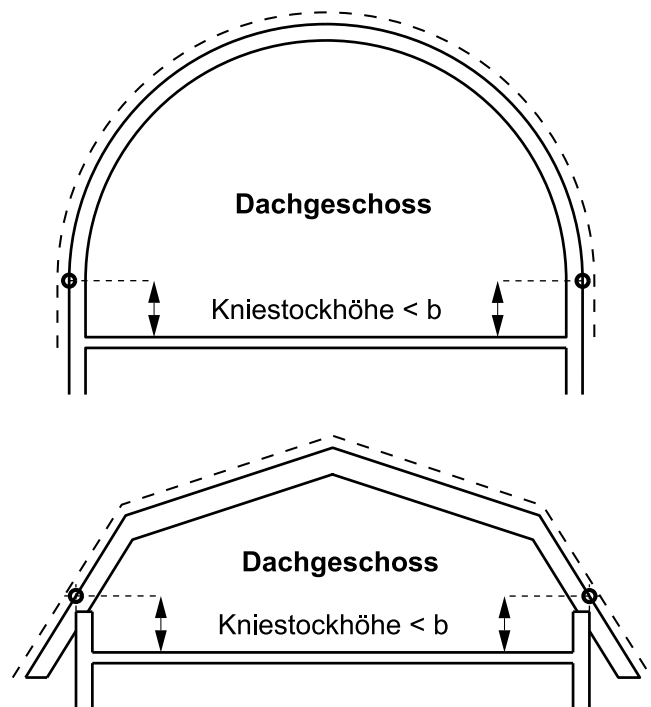


Abb. 9 Tonnend- und Mansarddach (Quelle: Allgemeine Bauverordnung, Anhang)

des Dachgeschosses. Gleichzeitig ermöglicht es eine grössere Flexibilität bei der Aufteilung der Geschosse und der Nutzung der Dachgeschosse.

Dachgeschosse und Dachaufbauten

Mit dem revidierten PBG werden besondere Dachformen (Tonnendächer, Mansarddächer) gegenüber der bisherigen Regelung bessergestellt. Tonnendächer und Mansarddächer müssen nicht mehr unterhalb des 45°-Profils angeordnet werden. Unter Einhaltung der Kniestockhöhe sind Tonnendächer und Mansarddächer damit zulässig (vgl. Abb. 9).

Dachaufbauten dürfen nach revidiertem PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher war die Breite auf einen Drittel beschränkt. Die Breite der Dachaufbauten ist in der BZO Wiesendangen für die Kernzonen (Artikel 18 und 23) und Wohnzonen (Artikel 26) beschränkt und beträgt maximal ein Drittel oder weniger. Diese Beschränkungen sollen beibehalten werden, da mit der grösseren Kniestockhöhe, den neuen Messweisen und den neuen Regelungen der Attikageschosse bereits grössere Dachgeschosse erstellt werden können als bisher.

Massgebendes Terrain

Der Begriff «gewachsener Boden» wird durch das massgebende Terrain ersetzt, das nun immer den natürlichen Geländeverlauf berücksichtigt, im Gegensatz zur früheren Regelung. Aufschüttungen werden nicht mehr berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie bereits mehr als 10 Jahre alt sind. Zusätzlich gibt es jetzt die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festzulegen. Bei der Bestimmung wird nun immer das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») berücksichtigt. Dies gilt auch für Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, die sich auf gestaltetem Terrain befinden. In Einzelfällen kann die neue Regelung eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains erforderlich machen.

Im weitgehend überbauten Gebiet kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen oder anderer baulicher Eingriffe aber oft nicht mehr klar festgestellt werden. Die Revisionsvorlage «Justierungen PBG» sieht deshalb vor, dass das massgebende Terrain zukünftig wieder nach der früheren Regelung zum gewachsenen Boden definiert wird. Die PBG-Revision wurde mit Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023 an den Kantonsrat überwiesen.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisher wurden unterirdische Bauten im PBG sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» oder «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» behandelt. Die unterirdischen Bauten waren mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen nicht sichtbar, da sie unterhalb des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains liegen mussten.

Unterniveaubauten wurden bisher im PBG sinngemäss als «oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» beschrieben. Es waren dabei Abgrabungen zulässig, die den Unterniveaubau um mehr als einen halben Meter freilegten. Neu dürfen Unterniveaubauten gemäss § 2 ABV das massgebende oder abgegrabene Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen. Unterniveaubauten, die um mehr als einen halben Meter freigelegt werden, gelten als oberirdische Gebäude. Die Messung im Bereich der Erschliessung erfolgt ab dem massgebenden Terrain.

Untergeschoss

Bisher spielte es keine Rolle für die Einstufung als Untergeschoss, wie weit das Geschoss unterhalb des gewachsenen Terrains lag. Es reichte aus, wenn das Untergeschoss an einer Stelle leicht in den gewachsenen Boden hineinragte. Dennoch galt ein Untergeschoss als anrechenbar, wenn es grösstenteils über dem gewachsenen Boden lag.

Neu ist gesetzlich festgelegt, bis zu welchem Grad die Fassadenfläche eines Untergeschosses maximal über dem massgebenden Terrain liegen darf (im Durchschnitt 2.5 m, jedoch an keiner Stelle mehr als 3 m). Dabei werden Abgrabungen nicht berücksichtigt. Die neue Regelung ist im Allgemeinen etwas restriktiver. Trotzdem wird die Nutzbarkeit des Untergeschosses durch die neue Regelung kaum beeinträchtigt.

Attikageschoss

Nach IVHB wird der Begriff «Attikageschoss» nun für Dachgeschosse bei Flachdachbauten verwendet. Obwohl der Begriff bisher im Allgemeinen bereits verwendet wurde, war er baurechtlich nicht definiert. Auch hier gibt es neben der Einführung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweise. Attikageschosse müssen nun nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dies führt zu einer grösseren Geschossfläche des Attikageschosses.

Artikel 42 der BZO zur Dachgestaltung bei Attikageschossen wird aufgehoben, da die Messweise nun in § 275 und 280 Abs. 2 PBG festgelegt ist.

Vorspringende Gebäudeteile

Nach den neuen kantonalen Vorschriften (§ 6c ABV) dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand nun auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts um maximal 2 m überragen. Bisher waren «einzelne Vorsprünge» erlaubt, die höchstens ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge betrug, sofern es sich um Erker, Balkone oder ähnliches handelte.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die neuen Regelungen sehen vor, dass Waldabstandsflächen, auch wenn sie sich mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie befinden, angerechnet werden. Ebenso werden nun offene Gewässer, die sich in der Bauzone befinden, angerechnet. Diese Änderungen können dazu führen, dass sich die zulässige Ausnutzung von Grundstücken am Waldrand und solchen mit Gewässern erhöht.

Nach der bisherigen Praxis zu § 259 PBG wurden Verkehrsflächen, die nicht durch übergeordnete Festlegungen definiert waren, immer zur massgeblichen Grundfläche gezählt, unabhängig davon, ob sie nur der inneren Erschliessung des Grundstücks dienen oder nicht. Neu ist es nicht mehr entscheidend, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob sie zur Feinerschliessung gehört oder als Hauszufahrt gilt.

4 – Auswirkungen

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung hat keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung.

Durch die neue Messweise der Höhe der Gebäude wird es in Zukunft möglich sein, etwas höher zu bauen. Ausserdem ermöglichen die grössere Kniestockhöhe und die neuen Regeln für Attikageschosse eine effizientere Nutzung der Dachgeschosse. Allerdings wird das oberste Geschoss aufgrund der neuen Bestimmungen auch dominanter in Erscheinung treten.

Die neuen Fassadenhöhen gelten auch für den Ortskern von Wiesendangen (Kernzone A). Folglich kann auch in der Kernzone A zukünftig etwas höher gebaut werden. Da im Kernzonenplan jedoch ein Grossteil der Bauten bezeichnet sind (Grau bezeichnete Bauten, Art. 17 Abs. 3 BZO), hat die Änderung zur Fassadenhöhe auf diese Bauten keinen Einfluss. Die grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der kubischen Gestaltung umgebaut werden. Und bei einem Ersatz sind Lage und Grundfläche zu übernehmen. Die neue Fassadenhöhe wird hauptsächlich bei den wenigen Baubereichen für Neubauten zur Anwendung kommen.

Nach neuem PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge erhöht. Die Breite von Dachaufbauten für die einzelnen Bauzonen in der BZO Wiesendangen ist aber bereits festgelegt (bspw. ein Drittel in den Wohnzonen), wodurch die Dachaufbauten nach der Revision nicht grösser werden können.

5 – Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage

In der Gemeinderatssitzung vom 13. Mai 2024 wurde die Vorlage zuhanden öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung verabschiedet.

Die Teilrevision wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, vom 24. Mai 2024 bis 23. Juli 2024, öffentlich aufgelegt. Zudem wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Regionalplanung zur Anhörung zugestellt.

Während dieser Auflagefrist sind keine Einwendungen eingereicht worden. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat mit Schreiben vom 17. Juni 2024 Stellung genommen, mit Hinweis, dass die Anpassungen keine Anliegen der Region tangieren.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung und Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) wurde mit Schreiben vom 16. Mai 2024 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht der Vorprüfung datiert vom 2. August 2024 und fordert wenige Anpassungen der Vorlage. In der Bauordnung ist die Einleitungsvorschrift und Art. 38 (Gesamthöhe anstelle der höchsten Höhe) anzupassen. Zudem sind im Erläuterungsbericht wenige Ergänzungen und Anpassungen vorzunehmen.

5.3 Festsetzung

Die überarbeitete Vorlage und der Mitwirkungsbericht wird an der Gemeinderatssitzung vom 2. September 2024 für die Festsetzung (Gemeindeversammlung) verabschiedet werden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung am 25. November 2024 zur Festsetzung vorgelegt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 23.05.2025
Öffentlich einsehbar bis: 23.05.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002904

Publizierende Stelle
Gemeinde Wiesendangen, Schulstrasse 20, 8542 Wiesendangen

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Wiesendangen

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wiesendangen an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 6. März 2025 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Mai 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Wiesendangen, 23. Mai 2025

Kontaktstelle:

Gemeinde Wiesendangen
Schulstrasse 20
8542 Wiesendangen