



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0260

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 – Genehmigung

Gemeinde **Lufingen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 27. Februar 2024
 - Kernzonenplan Lufingen Dorf Mst. 1:1000 vom 27. Februar 2024
 - Kernzonenplan Hintermarchlen Mst. 1:1000 vom 27. Februar 2024
 - Kernzonenplan Augwil Mst. 1:1000 vom 27. Februar 2024
 - Bau- und Zonenordnung (BZO); synoptische Darstellung vom 28. Februar 2024
 - ÖV-Güteklassen Mst. 1:10000 vom 8. September 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. Juni 2024
 - Mitwirkungsbericht vom 27. Februar 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit vorliegender Teilrevision sollen die neuen Baubegriffe im Sinne der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst und der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt werden. Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde ökologische Grundsätze in der Bauordnung zu verankern. Weiter ist vorgesehen, aufgrund von Praxiserfahrung im Baubewilligungsverfahren, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorzunehmen. Ausgenommen der Zonenbeschriftung sollen mit vorliegender Teilrevision keine Änderungen am Zonenplan umgesetzt werden.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Lufingen setzte mit Beschluss vom 27. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 26. August 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Baubegriffe werden harmonisiert und der kommunale Mehrwertausgleich geregelt. Es werden keine Änderungen am Zonenplan vorgenommen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die BZO der Gemeinde Lufingen wird mit einer neuen Vorschrift unter Ziffer 5 ergänzt. Diese sieht vor, auf Planungsvorteilen, die bei Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe zu erheben.

In der Gewerbezone wird die Freiflächenziffer durch die Einführung einer Grünflächenziffer ersetzt. Die Klein- und Anbauten werden detaillierter geregelt. Die unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten werden neu unterschieden. Neu wird die Flachdachbegrü-
nung vorgeschrieben.

Die bisherige maximale Breite von Dachaufbauten in Kernzonen, die Materialisierungsvorschrift für Dächer in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sowie die Vorschriften zur Zulässigkeit von Aussenantennen, zum Grenzbau, zum Näherbaurecht, zu den Vorplätzen und zur Inanspruchnahme von öffentlichem Grund werden aufgehoben. Da der Baumschutz mit dem kommunalen Landschaftsschutzinventar geregelt ist, wird die bisherige Vorschrift zum Baumschutz ebenfalls gestrichen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. Dezember 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Im Übrigen liegen dem Genehmigungsdossier die Kernzonenpläne «Lufingen Dorf», «Hintermarchlen» und «Augwil» bei. Zum Zeitpunkt der Vorprüfung lagen diese noch nicht vor. Die Kernzonenabgrenzungen in den Kernzonenplänen werden auf die im Zonenplan festgelegten Kernzonen angepasst. Für die Grundeigentümer entstehen dadurch keine abweichenden baulichen Möglichkeiten. Die Bereinigungen der Zonenabgrenzung in den Kernzonenplänen können genehmigt werden.

Die Vorschriften zur Mehrwertabgabe unter Ziffer 5 entsprechen den Musterbestimmungen. Die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) überein.

Redaktionelle Fehler Zonenbeschriftung Anlässlich der Genehmigungsprüfung ist aufgefallen, dass im Zonenplan eine Wohnzone W1 als «W1 35%» beschriftet ist. Diese müsste mit «W1 30%» beschriftet sein. Die Gemeinde wird eingeladen die Bezeichnung zu bereinigen. Dies bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Titelblätter Kernzonenpläne Auf den Titelblättern der Kernzonenpläne steht fälschlicherweise, dass es sich um eine BZO-Gesamtrevision handelt, anstelle einer Teilrevision. Dieser Wortlaut ist auf Teilrevision anzupassen. Die Gemeinde wird eingeladen, die Bezeichnung zu bereinigen. Dies bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

C. Ergebnis

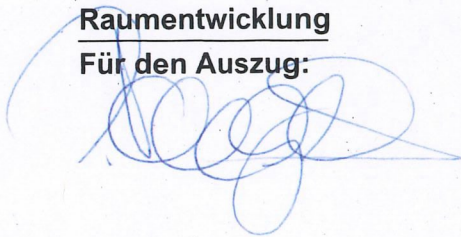
IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Lufingen mit Beschluss vom 27. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Lufingen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Lufingen (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)
 - Acht Grad Ost AG (Kloten), Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 1.6. OKT. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Gemeinde
Lufingen

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom
Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindegemeinschreiber
Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am: **15. Okt. 2024** BDV. NR: **KS-0260/24**

Für die Baudirektion:

Format: 0.84/0.70

Landis AG Bauingenieure und Planer

Bearbeitung: DCh

Steinhaldenstrasse 28

Erstellungsdatum: 27.02.2024

8954 Geroldswil

Druckdatum: 27.02.2024

Rev:

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindecreiber
Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am:

BDV. NR.:

Für die Baudirektion:

Format:	0.84/0.70	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	27.02.2024	8954 Geroldswil
Druckdatum:	27.02.2024	
Rev:		













Legende




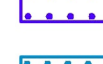
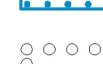



Bezeichnung	Nutzungsziffer (AZ)	Empfindlichkeitsstufe
-------------	---------------------	-----------------------

Festlegungen

Kommunale Zonen

	Kernzone		III
	Wohnzone, 1-geschossig	30 %	II
	Wohnzone, 2-geschossig	35 %	II
	Wohnzone, 2-geschossig	45 %	II
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung		II
	Gewerbezone	4,0 (BMZ)	III
	Zone für öffentliche Bauten		II
Erholungszonen			
	- EB		
	- Ec		
	Freihaltezone		




Überlagernde Festlegungen

	Einschränkungen Dachform (Satteldach vorgeschrieben)
	Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung
	Gebäudeabmessungen einschränkend (max. Gebäudehöhe 6.00 m)
	Handel- und Dienstleistungsbetriebe zulässig
	Nichtstörendes Gewerbe zulässig (2.1.18 BZO)
	Gestaltungsplanpflicht
	Aussichtsschutzfläche (gem. Ergänzungspläne Aussichtspunkt)
	Aussichtspunkt (gem. Ergänzungspläne Aussichtspunkt)

Überkommunale Zonen

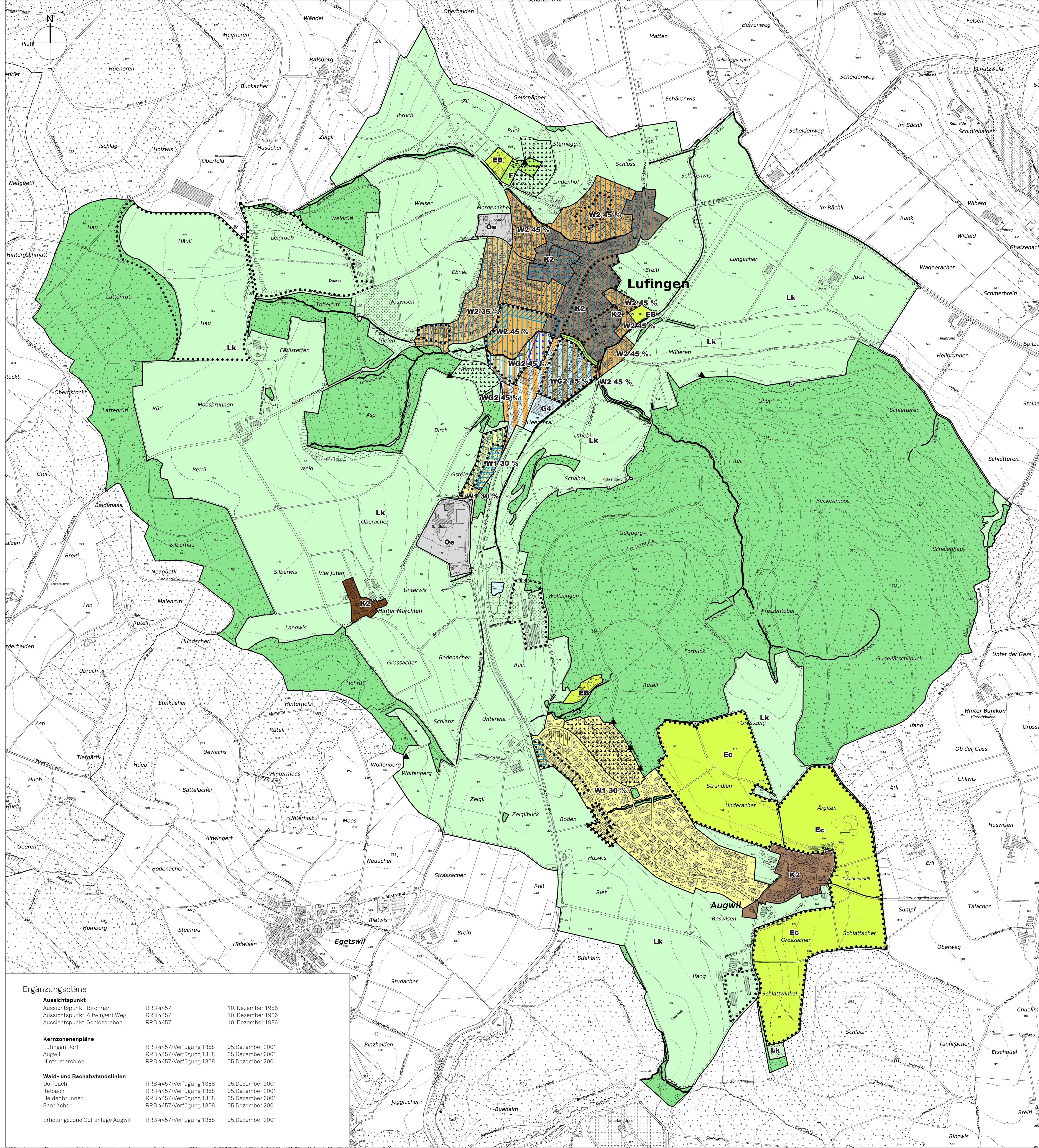
	Kantonale Landwirtschaftszone
---	-------------------------------

Informationsinhalte

	Wald
	Gewässer
	kommunaler / kantonaler Gestaltungsplan

Revision 2023:
Im Zonenplan werden nur die Zonenbezeichnungen angepasst:

E1	-> W1 30 %
E2	-> W2 35 %
W2	-> W2 45 %
WG2	-> WG2 45 %



Ergänzungspläne

Aussichtspunkt			
Aussichtspunkt Birchrain	RRB 4457	10. Dezember 1986	
Aussichtspunkt Altwingert Weg	RRB 4457	10. Dezember 1986	
Aussichtspunkt Schlossreben	RRB 4457	10. Dezember 1986	
Kernzonenpläne			
Lufingen Dorf	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Augwil	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Hintermarchlen	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Wald- und Bachabstandslinien			
Dorfbach	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Itelbach	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Heidenbrunnen	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Sandacher	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	
Erholungszone Golfanlage Augwil	RRB 4457/Verfügung 1358	05. Dezember 2001	



Gemeinde
Lufingen

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Lufingen Dorf

1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom
Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Der Ergänzungsplan Kernzone "Lufingen Dorf" wird im Rahmen der
BZO-Teilrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen
IVHB-Begriffe.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindegemeinschafter
Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am:

15. Okt. 2024

BDV. NR: KS.0260/24

Für die Baudirektion:

Format:	0.74/0.60	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	27.02.2024	8954 Geroldswil
Druckdatum:	27.02.2024	

Rev:

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Lufingen Dorf

1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Der Ergänzungsplan Kernzone "Lufingen Dorf" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp





Der Gemeindegeschreiber
Kurt Renk

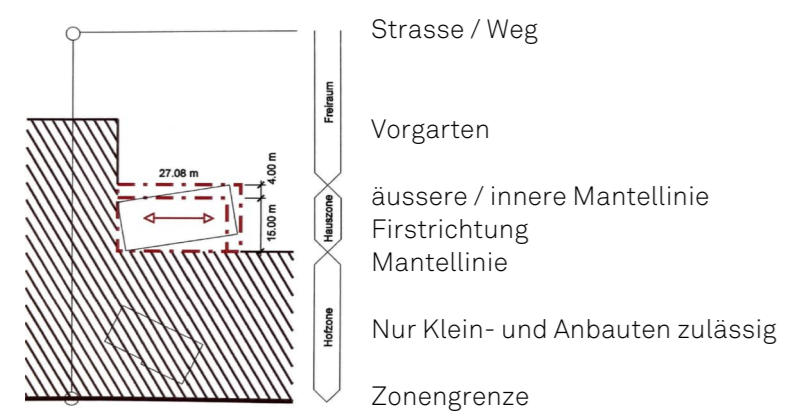
Genehmigt von der Baudirektion am:

BDV. NR:

Format:	0.74/0.60	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	27.02.2024	8954 Geroldswil
Druckdatum:	27.02.2024	
Rev:		

Legende

-  Hofzone
-  Firstrichtung
-  Mantellinie
-  Bereich für nichtstörendes Gewerbe





Gemeinde
Lufingen

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Augwil

1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom
Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Der Ergänzungsplan Kernzone "Augwil" wird im Rahmen der
BZO-Teilrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe
und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin

Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindegemeinschreiber

Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am:

15. Okt. 2024

BDV. NR: KS-0260/24

Für die Baudirektion:

Format:	0.74/0.60	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	27.02.2024	8954 Geroldswil
Druckdatum:	27.02.2024	

Rev:

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Augwil

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Der Ergänzungsplan Kernzone "Lufingen Dorf" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeinbeschreiber
Kurt Renk




Genehmigt von der Baudirektion am:

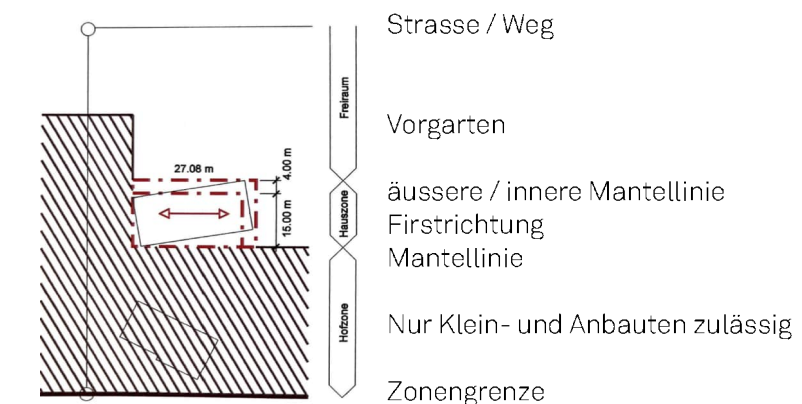
BDV. NR:

Format:	0.84/0.53	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	27.02.2024	8954 Geroldswil
Druckdatum:	27.02.2024	
Rev:		



Legende

-  Hofzone
-  Firstrichtung
-  Mantellinie





Gemeinde
Lufingen

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Hintermarchlen

1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Der Ergänzungsplan Kernzone "Hintermarchlen" wird im Rahmen der BZO-Teilrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindegemeinschreiber
Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am:

15. Okt. 2024

BDV. NR: KS-0200/24

Für die Baudirektion:

Format: 0.74/0.60

Landis AG Bauingenieure und Planer

Bearbeitung: DCh

Steinhaldenstrasse 28

Erstellungsdatum: 27.02.2024

8954 Geroldswil

Druckdatum: 27.02.2024

Rev:

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Hintermarchlen

1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Februar 1986. Vom Regierungsrat genehmigt am 10. Dezember 1986 (RRB 4457)

Der Ergänzungsplan Kernzone "Lufingen Dorf" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

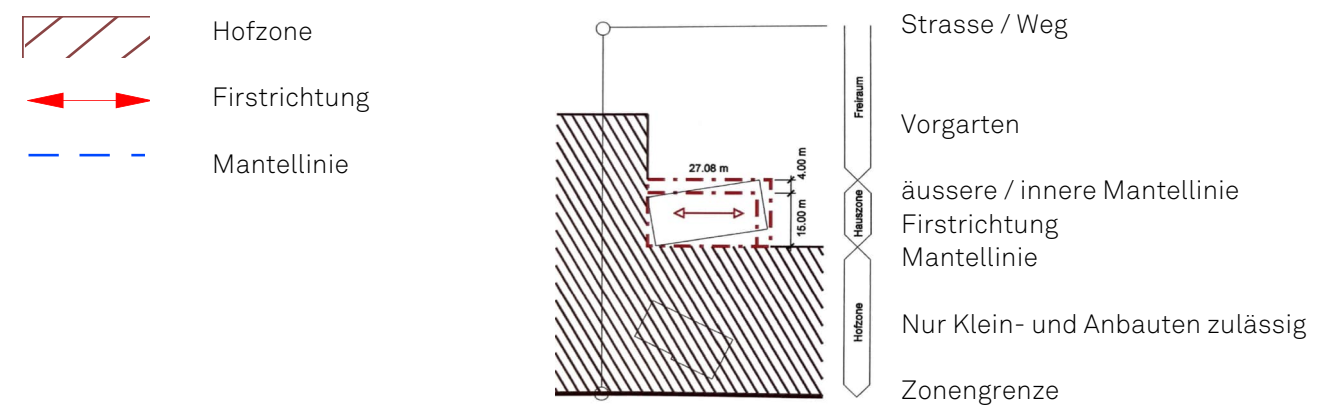
Der Gemeindegemeinder
Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am:

BDV. NR:



Legende



Format:	0.42/0.29	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	27.02.2024	8954 Geroldswil
Druckdatum:	27.02.2024	
Rev:		



Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Synoptische Darstellung

STAND 28. Februar 2024

Vorprüfungsbericht vom: 13. Dezember 2023

Öffentliche Auflage vom 20. Oktober 2023 bis 19. Dezember 2023

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Lufingen, den 27. Juni 2024

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

.....
Y. Dorenkamp

.....
K. Renk

Genehmigung Baudirektion: 15. Okt. 2024

Für die Baudirektion

BDV Nr.

.....

.....
KS-0260/24

Die Änderungen bezüglich Umsetzung der Baubegriffe (IVHB) und redaktionelle Änderungen sowie inhaltliche Änderungen sind **rot** den heutigen Bestimmungen in synoptischer Darstellung gegenübergestellt; die Änderungen gegenüber der kantonalen Vorprüfung sind **orange** markiert.

Inhaltsverzeichnis

1 ZONENORDNUNG	3
1.1 Zoneneinteilung	3
2 Zonenvorschriften	4
2.1 Kernzonen	4
2.1.1 Zweck	4
2.1.2 Bestehende Hauptgebäude	4
2.1.3 Hauszone	5
2.1.4 Freiräume	5
2.1.5 Hofzone	5
2.1.6 Bauweise	6
2.1.7 Firstrichtung	7
2.1.8 Dachform	7
2.1.9 Dachaufbauten	7
2.1.10 Dachflächenfenster	8
2.1.11 Dacheinschnitte	8
2.1.12 Dachvorsprünge	8
2.1.14 Balkone	8
2.1.15 Fenster	8
2.1.16 Baumaterialien	9
2.1.17 Umgebung	9
2.1.18 Nutzweise, Gewerbeanteil	9
2.1.19 Reklameanlagen	10
2.1.20 Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderungen, Renovationen	10
2.1.21 Fassaden-Renovationen	10
2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen	12
2.2.1 Ausnützung	12
2.2.2 Bauweise	12
2.2.3 Dachform	13
2.3 Gewerbezone	15
2.4 Zonen für öffentliche Bauten	16
2.5 Erholungszone für Freizeit und Sportanlagen	16
3. Besondere Institute	18
3.1 Arealüberbauungen	18
3.2 Aussichtsschutz	18
4. Ergänzende Bauvorschriften	20
4.1 Abstandsvorschriften	20
4.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	21
4.2.2 Besondere Verhältnisse	23
4.2.3 Ausführung	23
4.3 Übrige Abstellplätze	23
4.3.1 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrzeuge	23
4.4 Spiel- und Ruheflächen	24
4.4.1 Bemessung und Gestaltung	24
4.5 Flachdachbegrünung	24
4.6 Umgebungsgestaltung	24
4.6.1 Terrainveränderungen	24
4.6.2 Steingärten	25
5. Mehrwertabgabe	25
6. Schlussbestimmungen	26
6.1 Aufhebung bisherigen Rechts	26
6.2 Inkrafttreten	26
6.3 Inkrafttreten der BZO-Revision 2023	26

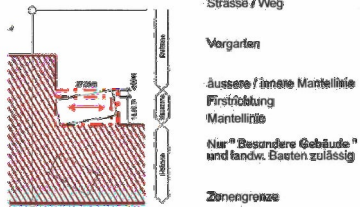
Die Gemeinde Lufingen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

1 ZONENORDNUNG	1 ZONENORDNUNG																																											
<p>1.1 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal, Gewässer oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 und 44 der eidg. Lärmschutz- Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet sind:</p>	<p>1.1 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal, Gewässer oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 und 44 der eidg. Lärmschutz- Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet sind:</p>																																											
<p>1.1.1 Bauzonen</p> <table border="1"> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K2</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhauszone, 1-geschossig</td> <td>E1</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhauszone, 2-geschossig</td> <td>E2</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone, 2-geschossig</td> <td>W2</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig</td> <td>WG2</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G 4</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>ES II</td> </tr> </table> <p>Bei Wohnzonen entlang der Zürcherstrasse S-1 gilt für die erste Bautiefe die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV (vgl. Eintrag im Zonenplan).</p>	Kernzone	K2	ES III	Einfamilienhauszone, 1-geschossig	E1	ES II	Einfamilienhauszone, 2-geschossig	E2	ES II	Wohnzone, 2-geschossig	W2	ES II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig	WG2	ES III	Gewerbezone	G 4	ES III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II	<p>1.1.1 Bauzonen</p> <table border="1"> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K2</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone, 1-geschossig</td> <td>W1 30 %</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone, 2-geschossig</td> <td>W2 35 %</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone, 2-geschossig</td> <td>W2 45 %</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig</td> <td>WG2 45 %</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G 4</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>ES II</td> </tr> </table> <p>Bei Wohnzonen entlang der Zürcherstrasse S-1 gilt für die erste Bautiefe die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV (vgl. Eintrag im Zonenplan).</p>	Kernzone	K2	ES III	Wohnzone, 1-geschossig	W1 30 %	ES II	Wohnzone, 2-geschossig	W2 35 %	ES II	Wohnzone, 2-geschossig	W2 45 %	ES II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig	WG2 45 %	ES III	Gewerbezone	G 4	ES III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II	<p><i>Einfamilienhauszonen werden gemäss PBG neu mit W1 30 %, W2 35 % bezeichnet</i></p> <p><i>die AZ wird bei allen Wohnzonen im Begriff ergänzt</i></p> <p><i>Hinweis: Anpassung der Bezeichnungen auch im Zonenplan</i></p>
Kernzone	K2	ES III																																										
Einfamilienhauszone, 1-geschossig	E1	ES II																																										
Einfamilienhauszone, 2-geschossig	E2	ES II																																										
Wohnzone, 2-geschossig	W2	ES II																																										
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig	WG2	ES III																																										
Gewerbezone	G 4	ES III																																										
Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II																																										
Kernzone	K2	ES III																																										
Wohnzone, 1-geschossig	W1 30 %	ES II																																										
Wohnzone, 2-geschossig	W2 35 %	ES II																																										
Wohnzone, 2-geschossig	W2 45 %	ES II																																										
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig	WG2 45 %	ES III																																										
Gewerbezone	G 4	ES III																																										
Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II																																										
<p>1.1.2 Freihaltezone</p> <table border="1"> <tr> <td>F</td> <td>-</td> </tr> </table>	F	-	<p>1.1.2 Freihaltezone</p> <table border="1"> <tr> <td>F</td> <td>-</td> </tr> </table>	F	-																																							
F	-																																											
F	-																																											
<p>1.1.3 Erholungszone</p> <table border="1"> <tr> <td>E</td> <td>-</td> </tr> </table>	E	-	<p>1.1.3 Erholungszone</p> <table border="1"> <tr> <td>E</td> <td>-</td> </tr> </table>	E	-																																							
E	-																																											
E	-																																											
Zonenplan und Ergänzungspläne	Zonenplan und Ergänzungspläne																																											

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.	Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.	
Ergänzungspläne Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000. Für die Aussichtspunkte gelten die Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:500 und für die Wald- und Bachabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.	Ergänzungspläne Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000. Für die Aussichtspunkte gelten die Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:500 und für die Wald- und Bachabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.	
Verhältnis der Pläne Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.	Verhältnis der Pläne Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.	
Auflage der Pläne Die rechtsverbindlichen Pläne liegen im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Die der Bauordnung beigelegten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.	Auflage der Pläne Die rechtsverbindlichen Pläne liegen im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Die der Bauordnung beigelegten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.	
2 ZONENVORSCHRIFTEN	2 ZONENVORSCHRIFTEN	
2.1 Kernzonen	2.1 Kernzonen	
2.1.1 Zweck Die Ortsbilder von Lufingen, Augwil und Hinter-Marchlen sollen in ihrer Eigenart erhalten und Baulücken in angepasster Bauweise geschlossen werden. Die Kernzone unterteilt sich in die Bereiche Hauszone, Hofzone und Freiräume.	2.1.1 Zweck Die Ortsbilder von Lufingen, Augwil und Hinter-Marchlen sollen in ihrer Eigenart erhalten und Baulücken in angepasster Bauweise geschlossen werden. Die Kernzone unterteilt sich in die Bereiche Hauszone, Hofzone und Freiräume.	
2.1.2 Bestehende Hauptbauten	2.1.2 Bestehende Hauptgebäude	<i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff)</i>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
<p>Bestehende Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung im Rahmen des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut und einer anderen, in der Kernzone zulässigen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>Vorbehalten bleiben Schutzanordnungen.</p>	<p>Bestehende Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung im Rahmen des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut und einer anderen, in der Kernzone zulässigen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>Vorbehalten bleiben Schutzanordnungen.</p>	
<p>2.1.3 Hauszone</p> <p>Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt und die Hauptfassade muss in den Mantellinienbereich gestellt werden.</p>	<p>2.1.3 Hauszone</p> <p>Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt und die Hauptfassade muss in den Mantellinienbereich gestellt werden.</p>	 <p>·Strasse / Weg Vorgarten ·äussere / innere Mantellinie Pflanzfläche Mantellinie Nur "Besondere Gebäude" und landw. Bauten zulässig Zonengrenze</p> <p><i>vgl. dazu Legende in den festgesetzten Kernzonenplänen (informativ)</i></p>
<p>2.1.4 Freiräume</p> <p>Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind.</p>	<p>2.1.4 Freiräume</p> <p>Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind.</p>	
<p>2.1.5 Hofzone</p> <p>Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind. Diese dürfen nicht zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzt werden.</p>	<p>2.1.5 Hofzone</p> <p>Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Besondere Gebäude Klein- und Anbauten und sowie landwirtschaftliche Bauten errichtet werden dürfen. Diese dürfen nicht zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzt werden.</p>	<p><i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff)</i></p> <p><i>Vermeidung von zu grossen Baukörpern</i></p> <p><i>Die Vorschrift soll sich nur auf neu erstellte Bauten in der Hofzone beziehen. Für bestehende gilt grundsätzlich § 357 PBG (Bestandesgarantie).</i></p>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

<p>2.1.6 Bauweise</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>mind/max</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Untergeschosse</td> <td></td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)</td> <td>mind max</td> <td>17.00 m 25.00 m</td> </tr> <tr> <td>d) Grenzabstand (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)</td> <td>mind</td> <td>3.50 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden</td> <td>mind</td> <td>7.00 m</td> </tr> <tr> <td>g) Gebäudebreite</td> <td>max</td> <td>15.00 m</td> </tr> <tr> <td>h) Gebäudehöhe</td> <td>max</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>i) Firsthöhe</td> <td>max</td> <td>7.00 m</td> </tr> <tr> <td>k) Für Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	mind/max	2	b) anrechenbare Dachgeschosse	max	2	c) anrechenbare Untergeschosse		keine	d) Gebäudelänge (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	mind max	17.00 m 25.00 m	d) Grenzabstand (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	mind	3.50 m	f) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	mind	7.00 m	g) Gebäudebreite	max	15.00 m	h) Gebäudehöhe	max	7.50 m	i) Firsthöhe	max	7.00 m	k) Für Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes			<p>2.1.6 Bauweise</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>min/max</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Untergeschosse</td> <td></td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)</td> <td>min max</td> <td>17.00 m 25.00 m</td> </tr> <tr> <td>d) Grenzabstand (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)</td> <td>min</td> <td>3.50 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden</td> <td>mind</td> <td>7.00 m</td> </tr> <tr> <td>g) Gebäudebreite</td> <td>max</td> <td>15.00 m</td> </tr> <tr> <td>h) Fassadenhöhe giebelseitig traufseitig</td> <td>max max</td> <td>14.50 m 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>i) Gesamthöhe</td> <td>max</td> <td>14.50 m</td> </tr> <tr> <td>k) Für Klein- und Anbauten und sowie landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	min/max	2	b) anrechenbare Dachgeschosse	max	2	c) anrechenbare Untergeschosse		keine	d) Gebäudelänge (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	min max	17.00 m 25.00 m	d) Grenzabstand (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	min	3.50 m	f) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	mind	7.00 m	g) Gebäudebreite	max	15.00 m	h) Fassadenhöhe giebelseitig traufseitig	max max	14.50 m 7.50 m	i) Gesamthöhe	max	14.50 m	k) Für Klein- und Anbauten und sowie landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes			<p><i>Neu werden auch vorspringende Gebäudeteile angerechnet. Klein- und Anbauten fallen unter die Hofzone</i></p> <p><i>Mit Brandschutzvorschriften übergeordnet geregelt</i></p> <p><i>Die Fassadenhöhe wird trauf- und giebelseitig gemessen. Giebelseitig kann sie bis auf die Gesamthöhe erhöht werden (IVHB).</i></p> <p><i>Gesamthöhe ist die Summe von Gebäudehöhe und Firsthöhe. Dies kann in der Realität nochmals 0.5 m höher sein.</i></p> <p><i>Verhinderung von Missverständnissen</i></p> <p><i>IVHB-Begriffsanpassung</i></p>
a) Vollgeschosse	mind/max	2																																																												
b) anrechenbare Dachgeschosse	max	2																																																												
c) anrechenbare Untergeschosse		keine																																																												
d) Gebäudelänge (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	mind max	17.00 m 25.00 m																																																												
d) Grenzabstand (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	mind	3.50 m																																																												
f) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	mind	7.00 m																																																												
g) Gebäudebreite	max	15.00 m																																																												
h) Gebäudehöhe	max	7.50 m																																																												
i) Firsthöhe	max	7.00 m																																																												
k) Für Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes																																																														
a) Vollgeschosse	min/max	2																																																												
b) anrechenbare Dachgeschosse	max	2																																																												
c) anrechenbare Untergeschosse		keine																																																												
d) Gebäudelänge (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	min max	17.00 m 25.00 m																																																												
d) Grenzabstand (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	min	3.50 m																																																												
f) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	mind	7.00 m																																																												
g) Gebäudebreite	max	15.00 m																																																												
h) Fassadenhöhe giebelseitig traufseitig	max max	14.50 m 7.50 m																																																												
i) Gesamthöhe	max	14.50 m																																																												
k) Für Klein- und Anbauten und sowie landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes																																																														

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

<p>2.1.7 Firstrichtung</p> <p>Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan und wo derselbe nichts vorsieht, nach der vorherrschenden Bauweise.</p>	<p>2.1.7 Firstrichtung</p> <p>Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan und wo derselbe nichts vorsieht, nach der vorherrschenden Bauweise.</p>	
<p>2.1.8 Dachform</p> <p>An Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 45 Grad (alte Teilung) zulässig. Aufschieblinge sind nur gestattet, sofern sie konstruktiv bedingt sind.</p> <p>Die Dachform von Besonderen Gebäuden und von landwirtschaftlichen Bauten hat sich der vorherrschenden Bauweise anzupassen.</p>	<p>2.1.8 Dachform</p> <p>An Hauptgebäudenbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 45 Grad (alte Teilung) zulässig. Aufschieblinge sind nur gestattet, sofern sie konstruktiv bedingt sind.</p> <p>Die Dachform von Klein- und Anbauten undsowie von landwirtschaftlichen Bauten hat sich der vorherrschenden Bauweise anzupassen.</p>	<p><i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff)</i></p> <p><i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff)</i></p>
<p>2.1.9 Dachaufbauten</p> <p>a) Dachgeschosse sind in erster Linie giebelseitig zu belichten.</p> <p>b) Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Schlepptgauben oder Giebellukarnen zulässig.</p> <p>c) Schlepptgauben dürfen höchstens ein liegendes Fenster von 120/80 cm aufweisen. Die Fronthöhe ist auf 100 cm beschränkt.</p> <p>d) Giebellukarnen müssen stehende Fenster aufweisen. Das einzelne Fenster darf höchstens 80/100 cm gross sein.</p> <p>e) Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Gebäude und Dach abgestimmt sein. Die einzelne Dachaufbaute darf eine Breite von höchstens 2.40 m aufweisen. Insgesamt dürfen sie nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p>2.1.9 Dachaufbauten</p> <p>a) Dachgeschosse sind in erster Linie giebelseitig zu belichten.</p> <p>b) Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Schlepptgauben oder Giebellukarnen zulässig.</p> <p>c) Schlepptgauben dürfen höchstens ein liegendes Fenster von 120/80 cm aufweisen. Die Fronthöhe ist auf 100 cm beschränkt.</p> <p>d) Giebellukarnen müssen stehende Fenster aufweisen. Das einzelne Fenster darf höchstens 80/100 cm gross sein.</p> <p>e) Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Gebäude und Dach abgestimmt sein. Die einzelne Dachaufbaute darf eine Breite von höchstens 2.40 m aufweisen. Insgesamt dürfen sie nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p><i>Lockerung der Bauvorschrift</i></p>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

f) Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	f) Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	
<p>2.1.10 Dachflächenfenster</p> <p>In der Dachfläche liegende Dachfenster werden nur bis zu einer Grösse von 1.00 m² (Glaslicht), aber max. 5 % der Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes bzw. des Wohnteils eines Hauptgebäudes zugelassen, jedoch höchstens 3 % auf einer Dachseite. Farbe, Form und Material sind der Dachfläche anzupassen.</p>	<p>2.1.10 Dachflächenfenster</p> <p>In der Dachfläche liegende Dachfenster werden nur bis zu einer Grösse von 1.00 m² (Glaslicht), aber max. 5 % der Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes bzw. des Wohnteils eines Hauptgebäudes zugelassen, jedoch höchstens 3 % auf einer Dachseite. Farbe, Form und Material sind der Dachfläche anzupassen.</p>	
<p>2.1.11 Dacheinschnitte</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dagegen dürfen Schleppgauben und Giebellukarnen offen ausgeführt werden.</p>	<p>2.1.11 Dacheinschnitte</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dagegen dürfen Schleppgauben und Giebellukarnen offen ausgeführt werden. Insgesamt dürfen sie nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein.</p>	<p><i>Begrenzung offene Schleppgauben und Giebellukarnen auf einen Drittel der Fassadenlänge in der Kernzone (analog heutigem PBG).</i></p>
<p>2.1.12 Dachvorsprünge</p> <p>Dachvorsprünge sind allseitig und schlank auszubilden.</p>	<p>2.1.12 Dachvorsprünge</p> <p>Dachvorsprünge sind allseitig und schlank auszubilden.</p>	
<p>2.1.13 Höhenlage Erdgeschoss</p> <p>Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.00 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauseingang mit einer Freitreppe zu erstellen.</p>	<p>2.1.13 Höhenlage Erdgeschoss</p> <p>Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.00 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauseingang mit einer Freitreppe zu erstellen.</p>	<p><i>Begriff wird belassen</i></p>
<p>2.1.14 Balkone</p> <p>Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>2.1.14 Balkone</p> <p>Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	
<p>2.1.15 Fenster</p> <p>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Andere Formen sind für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Räume zulässig.</p>	<p>2.1.15 Fenster</p> <p>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Andere Formen sind für</p>	

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

<p>Bei Umbauten und in der Regel bei Neubauten sind die Fenster mit ortsüblicher Einfassung und Sprossenteilung zu versehen.</p>	<p>landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Räume zulässig.</p> <p>Bei Umbauten und in der Regel bei Neubauten sind die Fenster mit ortsüblicher Einfassung und Sprossenteilung zu versehen.</p>	
<p>2.1.16 Baumaterialien</p> <p>Es sind nur traditionelle Baumaterialien zugelassen. Für die Fassaden sind Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit Ziegeln einzudecken. Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.</p>	<p>2.1.16 Baumaterialien</p> <p>Es sind nur traditionelle Baumaterialien zugelassen. Für die Fassaden sind Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit Ziegeln einzudecken. Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.</p>	
<p>2.1.17 Umgebung</p> <p>Die Umgebung ist zu bepflanzen, Vorgärten sind zu erhalten. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 1.00 m vom gewachsenen Terrain abweichen.</p>	<p>2.1.17 Umgebung</p> <p>Die Umgebung ist zu bepflanzen, Vorgärten sind zu erhalten. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 1.00 m vom gewachsenenmassgebenden Terrain abweichen.</p>	<p><i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff)</i></p>
<p>2.1.18 Nutzweise, Gewerbeanteil</p> <p>In allen Kernzonen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten zugelassen, ausser Abstellplätze des Autogewerbes im Freien sowie industrielle Landwirtschaftsbetriebe.</p> <p>Als Umgebungsschutz bei der Kirche Lufingen sind in dem im Kernzonenplan Lufingen bezeichneten Gebiet nur nichtstörende Betriebe zulässig sowie die zu Kirche, Kirchgemeindehaus und Kindergarten gehörenden Lokalitäten wie Gemeindesaal.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens zwei Drittel der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Der landwirtschaftliche Nutzungsanteil ist nicht beschränkt.</p>	<p>2.1.18 Nutzweise, Gewerbeanteil</p> <p>In allen Kernzonen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten zugelassen, ausser Abstellplätze des Autogewerbes im Freien sowie industrielle Landwirtschaftsbetriebe.</p> <p>Als Umgebungsschutz bei der Kirche Lufingen sind in dem im Kernzonenplan Lufingen bezeichneten Gebiet nur nichtstörende Betriebe zulässig sowie die zu Kirche, Kirchgemeindehaus und Kindergarten gehörenden Lokalitäten wie Gemeindesaal.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens zwei Drittel der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Der landwirtschaftliche Nutzungsanteil ist nicht beschränkt.</p>	

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

<p>2.1.19 Reklameanlagen</p> <p>Es sind nur Eigenreklamen zulässig; diese haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen.</p>	<p>2.1.19 Reklameanlagen</p> <p>Es sind nur Eigenreklamen zulässig; diese haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen.</p>	
<p>2.1.20 Bewilligungspflicht für Abbrüche, Aenderungen, Renovationen</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedigungen, Brunnen usw. sowie Fassadenänderungen und -renovationen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Die Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.</p>	<p>2.1.20 Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderungen, Renovationen</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedigungen, Brunnen usw. sowie Fassadenänderungen und -renovationen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Die Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.</p>	
<p>2.1.21 Fassaden-Renovationen</p> <p>Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Fassadenrenovationen zu beachten.</p>	<p>2.1.21 Fassaden-Renovationen</p> <p>Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Fassadenrenovationen zu beachten.</p>	

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen	BZO 1986 / Revision 2001	
---	---------------------------------	--

2.2.1 Ausnützung		Zone			
		E1	E2	W2	WG2
a) Ausnutzungsziffer	max %	30	35	45	45
b) Gewerbebonus		-	-	-	1/5
Arealbonus		1/10	1/10	1/10	1/10
2.22 Bauweise					
a) Vollgeschosse	max	1	2	2	2
b) anrechenbare Dachgeschosse (bei Satteldächern)	max	1	1	2	2
c) Attikageschosse	max	1	1	1	1
d) anrechenbare Untergeschosse		1	-	1	1
e) Gebäudelänge *	max	25.00 m	25.00 m	40.00 m	40.00 m
f) Grundabstand	min	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m
g) Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt					

* Besondere Gebäude werden nicht in die Gebäudelänge eingerechnet.

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen	Entwurf BZO 2024	
---	-------------------------	--

2.2.1 Ausnützung		Zone			
		W1 30 %	W2 35 %	W2 45 %	WG2 45 %
a) Ausnutzungsziffer	max %	30	35	45	45
b) Gewerbebonus		-	-	-	1/5
Arealbonus		1/10	1/10	1/10	1/10
2.2.2 Bauweise					
a) Vollgeschosse	max	1	2	2	2
b) Traufseitige Fassadenhöhe	max	4.8 m	8.10 m	8.10 m	8.10 m
c) Gesamthöhe	max	11.8 m *)	15.10 m	15.10 m	15.10 m
c) anrechenbare Dachgeschosse (bei Satteldächern)	max	1	1	2	2
d) Attikageschosse	max	1	1	1	1
e) anrechenbare Untergeschosse		1	-	1	1
f) Gebäudelänge *	max	25.00 m	25.00 m	40.00 m	40.00 m
g) Grundabstand	min	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m
h) Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt					

~~* Kleinbauten und Anbauten werden nicht in die Gebäudelänge eingerechnet.~~

Grundabstand: beachten, dass vorspringende Gebäudeteile näher sein dürfen

~~* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 nABV).~~

*) mit Ausnahme von Augwil gem. Ziff. 2.2.3 Abs. 4 (8.80 m)

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
<p>2.2.3 Dachform</p> <p>Der Zonenplan bezeichnet die vorgeschriebene Dachform. In den nicht speziell bezeichneten Gebieten haben sich die Dachformen der vorherrschenden Bauweise anzupassen. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</p> <p>Sind Satteldächer vorgeschrieben, müssen die Hauptgebäude beidseitig eine gleiche Dachneigung von 30 - 40 Grad (alte Teilung) aufweisen. Sie sind mit Ziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.</p> <p>In der Einfamilienhauszone E 1 in Augwil sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit Ziegel- oder Eternitschieferindeckung sowie Flachdächer zulässig. Die Firsthöhe ist auf 4.00 m beschränkt.</p>	<p>2.2.3 Dachform</p> <p>Der Zonenplan bezeichnet die vorgeschriebene Dachform. In den nicht speziell bezeichneten Gebieten haben sich die Dachformen der vorherrschenden Bauweise anzupassen. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</p> <p>Sind Satteldächer vorgeschrieben, müssen die Hauptgebäude beidseitig eine gleiche Dachneigung von 30 - 40 Grad (alte Teilung) aufweisen. Sie sind mit nicht-reflektierenden Materialien Ziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.</p> <p>In der Zone W1 30 % in Augwil sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit nicht-reflektierenden Materialien Ziegel- oder Eternitschieferindeckung sowie Flachdächer zulässig. Die Gesamthöhe ist auf 4.00 m 8.80 m beschränkt.</p>	<p><i>Lockerung der Vorschrift. Eine Abgrenzung ist aufgrund der Zonierung nicht nötig.</i></p> <p><i>Vorschriften zur Materialisierung können nur in der Kernzone geregelt werden.</i></p> <p><i>Lockerung der Materialvorschriften</i></p> <p><i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff)</i></p>
<p>2.2.4 Dachgestaltung</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamthaft einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>	<p>2.2.4 Dachgestaltung</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamthaft bis zu einem Zweitel Drittel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>	<p><i>Lockerung gem. PBG-Revision (IVHB)</i></p>
<p>2.2.4a Untergeschossausbau</p> <p>Das anrechenbare Untergeschoss in der E 1 und W 2 darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.</p>	<p>2.2.4a Untergeschossausbau</p> <p>Das anrechenbare Untergeschoss in der W1 30%, W2 35% und W2 35% darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.</p>	<p><i>Nicht mehr nötig, da bereits über Abgrabungsvorschrift gelöst; Lockerung UG (zeitgemässe Nutzung).</i></p>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
<p>2.2.4b Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</p> <p>Ueber dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p> <p>Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.</p>	<p>2.2.4a Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</p> <p>Über dem massgebenden Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.</p> <p>Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.</p>	<p><i>Abgrabung 1.50 m exkl. Hausausgänge etc.</i></p> <p><i>Vgl. Ziff. 4.6.1 zu Abgrabungen</i></p>
<p>2.2.5 Nutzweise</p> <p>In allen Wohnzonen ist nichtstörendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen höchstens ein Drittel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen darf.</p>	<p>2.2.5 Nutzweise</p> <p>In allen Wohnzonen ist nichtstörendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen höchstens ein Drittel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen darf.</p>	
<p>2.2.6 Gewerbeerleichterung, Gewerbebonus</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG 2) ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens drei Viertel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen. Im anrechenbaren Untergeschoss ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.</p> <p>Wenn in Bauten mindestens ein Viertel der anrechenbaren Gesamtnutzflächen für gewerbliche Zwecke eingerichtet wird, kann die Ausnützungsziffer um einen Fünftel erhöht werden.</p>	<p>2.2.6 Gewerbeerleichterung, Gewerbebonus</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2 45 %) ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens drei Viertel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen. Im anrechenbaren Untergeschoss ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.</p> <p>Wenn in Bauten mindestens ein Viertel der anrechenbaren Gesamtnutzflächen für gewerbliche Zwecke eingerichtet wird, kann die Ausnützungsziffer um einen Fünftel erhöht werden.</p>	
<p>2.2.7 Bestimmung der Gebäudelänge</p> <p>Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammengerechnet.</p>	<p>2.2.7 Bestimmung der Gebäudelänge</p> <p>Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammengerechnet.</p>	

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

2.3 Gewerbezone	2.3 Gewerbezone	
2.3.1 Ausnützung Zone G4	2.3.1 Ausnützung Zone G4	<i>Es kann mehr oberirdisches Bauvolumen erstellt werden (Witterungsbereiche sind nicht mehr massgeblich; offene, nicht umgrenzte Gebäudeteile sind auf die Anrechenbarkeit zu prüfen; für Volumen, welche dem Energiesparen dienen, gilt ein Bonus von 20% auf die zonengemässe Grundziffer)</i> <i>Angleichung an 4.1.1</i>
a) Baumassenziffer max m ³ /m ² 4	a) Baumassenziffer max m ³ /m ² 4	
2.3.2 Bauweise	2.3.2 Bauweise	
a) Vollgeschosse 3	a) Vollgeschosse 3	
b) Dachgeschosse frei	b) Dachgeschosse frei	
c) anrechenbare Untergeschosse 2	c) anrechenbare Untergeschosse 2	
d) Gebäudelänge frei	d) Gebäudelänge frei	
d) Grundabstand 3.50 m**	d) Grundabstand 3.50 m**	
h) Gebäudehöhe 12.00 m*	h) Gebäudehöhe 12.00 m*	
k) Die geschlossene Überbauung ist erlaubt	k) Die geschlossene Überbauung ist erlaubt	
* Sofern der Zonenplan nichts anderes bestimmt	* Sofern der Zonenplan nichts anderes bestimmt	
** Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	** Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	
2.3.3 Dachform Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20 - 40 Grad (alte Teilung) aufzuweisen.	2.3.3 Dachform Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20 – 40 Grad (alte Teilung) aufzuweisen.	<i>Bereits aufgehoben mit Teilrevision vom 21.05.2012</i>
2.3.4 Nutzweise	2.3.3 Nutzweise	
In der Gewerbezone sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.	In der Gewerbezone sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.	
2.3.5 Freiflächenziffer Von der massgeblichen Grundfläche sind mindestens zehn Prozent freizuhalten.	2.3.4 Grünflächenziffer	<i>Anpassung Freiflächenziffer zu Grünflächenziffer (neuer PBG-Baubegriff) aufgrund der angestrebten Qualitäten</i>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

	Von der anrechenbaren Grundstücksfläche massgeblichen Grundfläche sind mindestens zehn Prozent zu begrünen.	(Strukturierung, Ökologie, Mikroklima, Aufenthalt, Versickerung etc.). Unbebaute, versiegelte Flächen werden nicht mehr angerechnet.
2.4 Zonen für öffentliche Bauten	2.4 Zonen für öffentliche Bauten	
2.4.1 Bauweise In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	2.4.1 Bauweise In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	
2.4.2 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten; ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.	2.4.2 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt der minimale Grenzabstand gemäss § 270 PBG; ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.	
2.5 Erholungszonen für Freizeit und Sportanlagen	2.5 Erholungszonen für Freizeit und Sportanlagen	
2.5.1 Erholungszone Eb In der Erholungszone Eb sind eingeschossige Familiengartenhäuser und Kleintierställe zulässig. Die einzelnen Gebäude dürfen eine Grundfläche von höchstens 20 m ² aufweisen.	2.5.1 Erholungszone Eb In der Erholungszone Eb sind eingeschossige Familiengartenhäuser und Kleintierställe zulässig. Die einzelnen Gebäude dürfen eine Grundfläche von höchstens 20 m ² aufweisen.	
2.5.2 Erholungszone Ec Die Erholungszone Ec dient der Erstellung von Übungs- und Spielanlagen für den Golfsport, welche von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können. Sie ist in vier verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Deren genaue Abgrenzung ist im Ergänzungsplan "Erholungszone Golfanlage Augwil" 1: 1 '000, Plan Nr. 33.5, festgelegt.	2.5.2 Erholungszone Ec Die Erholungszone Ec dient der Erstellung von Übungs- und Spielanlagen für den Golfsport, welche von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können. Sie ist in vier verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Deren genaue Abgrenzung ist im Ergänzungsplan "Erholungszone Golfanlage Augwil" 1: 1 '000, Plan Nr. 33.5, festgelegt.	Rechtskräftiger GP existiert bereits – Bauten und Anlagen sind erstellt; nur noch GP-Pflicht notwendig, mit Angaben zu den Zielen

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

<p>Bereich I: Hier dürfen nur eigentliche Übungs- und Sportanlagen sowie Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 erstellt werden.</p> <p>Bereich II: Zugelassen ist im Bereich II ein zweigeschossiges Gebäude, welches nicht mehr als 200 m² Grundfläche aufweist (Clubhaus, Administration). Es gelten folgende Baubeschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. Gebäudehöhe 6.00 m - Satteldachpflicht, mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25 - 40° alter Teilung. - Anrechenbare Dach- oder Untergeschosse sind nicht erlaubt. - Die Gestaltung des Gebäudes hat sich der angrenzenden Kernzone anzupassen (Materialisierung) <p>Bereich III: Zusätzlich zum bestehenden Obstgarten dürfen Spielmöglichkeiten für Kinder erstellt werden.</p> <p>Bereich IV: In diesem darf eine Parkierungsanlage erstellt werden. Die genaue Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen VSS Norm.</p> <p>Die Erholungszone Ec Augwil wird über die Augwilerstrasse für den Privatverkehr erschlossen. Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Festlegungen im Generellen Wasserversorgungsprojekt und im Generellen Kanalisationsprojekt.</p> <p>Es ist ein Gestaltungsplan gemäss PBG §§ 85 ff. aufzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan die gemachten Festlegungen</p>	<p>Bereich I: Hier dürfen nur eigentliche Übungs- und Sportanlagen sowie Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 erstellt werden.</p> <p>Bereich II: Zugelassen ist im Bereich II ein zweigeschossiges Gebäude, welches nicht mehr als 200 m² Grundfläche aufweist (Clubhaus, Administration). Es gelten folgende Baubeschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Max. Gebäudehöhe 6.00 m -Satteldachpflicht, mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25 - 40° alter Teilung. -Anrechenbare Dach- oder Untergeschosse sind nicht erlaubt. -Die Gestaltung des Gebäudes hat sich der angrenzenden Kernzone anzupassen (Materialisierung) <p>Bereich III: Zusätzlich zum bestehenden Obstgarten dürfen Spielmöglichkeiten für Kinder erstellt werden.</p> <p>Bereich IV: In diesem darf eine Parkierungsanlage erstellt werden. Die genaue Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen VSS Norm.</p> <p>Die Erholungszone Ec Augwil wird über die Augwilerstrasse für den Privatverkehr erschlossen. Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Festlegungen im Generellen Wasserversorgungsprojekt und im Generellen Kanalisationsprojekt.</p> <p>Es ist ein Gestaltungsplan gemäss PBG §§ 85 ff. aufzustellen. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan die gemachten Festlegungen der</p>	
---	---	--

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

der Erholungszone Ec einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.	Erholungszone Ec einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.	
3. BESONDERE INSTITUTE	3. BESONDERE INSTITUTE	
3.1 Arealüberbauungen	3.1 Arealüberbauungen	
3.1.1 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in den Zonen E 1, E 2, W 2 und WG 2 zulässig.	3.1.1 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in den Zonen W1 30 %, W2 35 %, W2 45 % und WG2 45 % zulässig.	<i>Anpassung der neuen Zonenbegriffe</i>
3.1.2 Arealfläche Die Arealfläche umfasst: a) in den Einfamilienhauszonen E 1 und E 2 wenigstens 4000 m ² ; b) in den Wohnzonen W 2 und WG 2 wenigstens 6000 m ² .	3.1.2 Arealfläche Die Arealfläche umfasst: a) in den Einfamilienhaus Wohnzonen W1 30 % und W2 35 % wenigstens 4000 m ² ; b) in den Wohnzonen W2 45 % und WG2 45 % wenigstens 6000 m ² .	<i>Anpassung der neuen Zonenbegriffe</i>
3.1.3 Ausnützungsbonus Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.	3.1.3 Ausnützungsbonus Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.	
3.1.4 Gebäudelänge Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.	3.1.4 Gebäudelänge Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.	
3.1.5 Geschoszahl Die nach Zonenordnung zulässige Geschoszahl darf um höchstens ein Vollgeschoss erhöht werden, ausgenommen in den Einfamilienhauszonen E 1 und E 2.	3.1.5 Geschoszahl Die nach Zonenordnung zulässige Geschoszahl darf um höchstens ein Vollgeschoss erhöht werden, ausgenommen in den Wohnzonen W1 30 % und W2 35 % .	<i>Anpassung der neuen Zonenbegriffe</i>
3.2 Aussichtsschutz	3.2 Aussichtsschutz	
3.2.1 Höhenbeschränkung	3.2.1 Höhenbeschränkung	

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

<p>In den im Zonenplan und den zugehörigen Ergänzungsplänen bezeichneten Aussichtsschutzsektoren dürfen keine Hochbauten die Aussicht beeinträchtigen und es sind Bäume und Hecken regelmässig auf die massgebende Höhe zu schneiden.</p>	<p>In den im Zonenplan und den zugehörigen Ergänzungsplänen bezeichneten Aussichtsschutzsektoren dürfen keine Hochbauten die Aussicht beeinträchtigen und es sind Bäume und Hecken regelmässig auf die massgebende Höhe zu schneiden.</p>	
<p>3.3 Baumschutz</p>	<p>3.3 Baumschutz</p>	
<p>3.3.1 Baumschutz</p> <p>Bäume und Baumgruppen die zu schonen sind, sind im Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte aufgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Schutzanordnungen.</p>	<p>3.3.1 Baumschutz</p> <p>Bäume und Baumgruppen die zu schonen sind, sind im Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte aufgeführt.</p> <p>Vorbehalten bleiben besondere Schutzanordnungen.</p>	<p><i>Wird in der BZO nicht mehr aufgeführt, da separat mit komm. Landschaftsschutzinventar geregelt.</i></p>
<p>3.4 Terrassenhäuser</p>	<p>3.4 Terrassenhäuser</p>	
<p>3.4.1 Zulässigkeit</p> <p>Terrassenhäuser sind in den Zonen E 1, E 2, W 2 und WG 2 zulässig.</p>	<p>3.4.1 Zulässigkeit</p> <p>Terrassenhäuser sind in den Zonen E 1, W2 35%, W2 45% und WG2 45% zulässig.</p>	<p><i>Terrassenhäuser sollen nicht mehr zugelassen werden (keine gewünschte Bebauungsform in Lufingen); es gab bislang noch keine solchen Überbauungen in Lufingen.</i></p>
<p>3.4.2 Gebäudehöhe, Geschosszahl</p> <p>Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden. Die resultierende Stufenzahl ist nicht beschränkt. Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus der zugelassenen Vollgeschosszahl und dem zugelassenen anrechenbaren Untergeschoss.</p>	<p>3.4.2 Gesamthöhe, Geschosszahl</p> <p>Die in den einzelnen Zonen zulässige Gesamthöhe ab massgebendem Terrain darf nicht überschritten werden. Die resultierende Stufenzahl ist nicht beschränkt. Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus der zugelassenen Vollgeschosszahl und dem zugelassenen anrechenbaren Untergeschoss.</p>	
<p>3.5 Aussenantennen</p>	<p>3.5 Aussenantennen</p>	
<p>3.5.1 Zulässigkeit</p> <p>Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Standort- und Farbwahl zu sichern.</p>	<p>3.5.1 Zulässigkeit</p> <p>Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Standort- und Farbwahl zu sichern.</p>	<p><i>Wird gelöscht, da nicht mehr zeitgemäss. In der Kernzone kann auf § 238 Abs. 2 PBG abgestützt werden.</i></p>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt und der übliche Empfang über Kabelanschluss nicht gewährleistet ist.	In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt und der übliche Empfang über Kabelanschluss nicht gewährleistet ist.	
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
4.1 Abstandsvorschriften	4.1 Abstandsvorschriften	
4.1.1 Mehrlängenzuschlag In allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu erhöhen.	4.1.1 Mehrlängenzuschlag In allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt nur gegenüber Bauzonen.	<i>Ergänzung, konkretere Regelung.</i>
4.1.2 Grenzbau Der Grenzbau ist in allen Bauzonen zulässig mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Eintrag der entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder wenn gleichzeitig gebaut wird und wenn dadurch der Zugang ins rückwärtige Grundstück nicht verunmöglicht wird. Eine allfällig entstehende Brandmauer ist ansprechend zu gestalten.	4.1.2 Grenzbau Der Grenzbau ist in allen Bauzonen zulässig mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Eintrag der entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder wenn gleichzeitig gebaut wird und wenn dadurch der Zugang ins rückwärtige Grundstück nicht verunmöglicht wird. Eine allfällig entstehende Brandmauer ist ansprechend zu gestalten.	<i>Umgang mit Grenzbau-/ Näherbaurechten ist bereits übergeordnet im PBG geregelt.</i>
4.1.3 Näherbaurecht Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG sind zugunsten bzw. zulasten der betroffenen Grundstücke als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.	4.1.3 Näherbaurecht Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG sind zugunsten bzw. zulasten der betroffenen Grundstücke als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.	<i>Übergeordnet im PBG geregelt; Grundbucheintrag ist nicht vorgeschrieben (wenn nötig, ist es privatrechtlich zu regeln).</i>
4.1.4 Besondere Gebäude Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die	4.1.4 Kleinbauten und Anbauten Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 49 Abs. 3 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.501.00	<i>IVHB-Anpassung (neuer Baubegriff) Verweis auf anderen §.</i>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
überbaute Fläche nicht grösser als 50 m ² ist. Für den Grenzbau gelten die Voraussetzungen wie unter Ziffer 4.1.2.	m, wenn die überbaute Fläche Grundfläche nicht grösser als 50-20m² ist sowie die Höhe von 2.50 m nicht überschritten wird. Für den Grenzbau gelten die Voraussetzungen wie unter Ziffer 4.1.2.	<i>Lockerung der Abstände für Klein- und Anbauten. Einführung Höhenbegrenzung Gelöscht, da bereits im PBG geregelt</i>
4.1.5 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden Bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden kommt die Einschränkung nach § 14 BBV II nicht zur Anwendung.	4.1.5 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden Bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden kommt die Einschränkung nach § 14 BBV II nicht zur Anwendung.	<i>Massgebend sind die jeweils aktuell gültigen Brandschutzvorschriften.</i>
4.1.6 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien Gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 3.50 m.	4.1.5 Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubaute an Strassen ohne Baulinien Gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Strassenabstand von mindestens 3.50 m.	<i>Neu: Unterscheidung Unterniveaubaute und unterirdische Bauten (IVHB-Baubegriffe). Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain nur um 50 cm überschreiten.</i>
4.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	4.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
4.2.1 Parkplatzbedarf Der Normparkplatzbedarf errechnet sich wie folgt:	4.2.1 Parkplatzbedarf Der Normparkplatzbedarf errechnet sich wie folgt:	<i>Erschliessungsgrad ist besser als die rechtskräftige BZO 1986 -> Parkplatzbedarf wurde überprüft Wohnfläche umfasst nur die Wohnung (gem. GWR), exkl. der dazugehörigen Erschliessung</i>

Nutzungsart	Normbedarf für Bewohner bzw. Beschäftigte	Normbedarf für Besucher bzw. Kunden
Wohnen in Wohnzonen	1 / 80 m ² Wohnfläche, mind. 1.5 pro Wohnung	1 / 4 Wohneinheiten
Wohnen in Kernzone	1 / 120 m ² Wohnfläche, mind. 1.0 pro Wohnung	1 / 4 Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 / Wohneinheit	1 / Wohneinheit
Büros		
- publikumsintensiv (z.B. Post)	1 / 30 m ² Geschossfläche	1 / 30 m ² Geschossfläche
- publikumsorientiert (z.B. Arzt)	1 / 30 m ² Geschossfläche	1 / 100 m ² Geschossfläche
- nicht publikumsorientiert	1 / 30 m ² Geschossfläche	1 / 300 m ² Geschossfläche
Ladenlokale	1 / 90 m ² Geschossfläche	1 / 40 m ² Geschossfläche
Gastwirtschaftsbetriebe	1 / 40 Sitzplätze	1 / 4 Sitzplätze

Der Erschliessungsgrad mit dem öffentlichen Verkehr in Lufingen entspricht der Güteklasse „D“ gemäss der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Oktober 1997). Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen berechnet sich deshalb wie folgt:

- Für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden min. 0.9 - max. 1.3 x Normbedarf (Maximalwerte sind abzurunden, Minimalwerte aufzurunden).

Die für die Besucher bestimmten Abstellplätze sind oberirdisch gut zugänglich zu erstellen und deutlich zu bezeichnen.

Garagenzufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellflächen einbezogen werden.

Nutzungsart	Normbedarf für Bewohner bzw. Beschäftigte	Normbedarf für Besucher bzw. Kunden
Wohnen in Wohnzonen	1 / 80 m ² Wohnfläche, mind. 1.5 pro Wohnung	1 / 4 Wohneinheiten
Wohnen in Kernzone	1 / 120 m ² Wohnfläche, mind. 1.0 pro Wohnung	1 / 4 Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 / Wohneinheit	1 / Wohneinheit
Büros		
- publikumsintensiv (z.B. Post)	1 / 30 m ² Geschossfläche	1 / 30 m ² Geschossfläche
- publikumsorientiert (z.B. Arzt)	1 / 30 m ² Geschossfläche	1 / 100 m ² Geschossfläche
- nicht publikumsorientiert	1 / 30 m ² Geschossfläche	1 / 300 m ² Geschossfläche
Ladenlokale	1 / 90 m ² Geschossfläche	1 / 40 m ² Geschossfläche
Gastwirtschaftsbetriebe	1 / 40 Sitzplätze	1 / 4 Sitzplätze

Wohnfläche = massgebliche Geschossfläche (mGF)

~~Der Erschliessungsgrad mit dem öffentlichen Verkehr in Lufingen entspricht der Güteklasse „C“ gemäss der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Oktober 1997). In den im Güteklassenplan der Gemeinde bezeichneten Gebieten mit Güteklasse «C» ist der Bedarf an Parkplätzen wie folgt zu berechnen: Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen berechnet sich deshalb wie folgt:~~

- Für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden sind min. 0.7 – max.1.2 x vom Standardbedarf auszuführen (Bruchteile sind aufzurunden). ~~max. xx x Normbedarf (Maximalwerte sind abzurunden, Minimalwerte aufzurunden)~~

Die für die Besucher bestimmten Abstellplätze sind oberirdisch gut zugänglich zu erstellen und deutlich zu bezeichnen.

Garagenzufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellflächen einbezogen werden.

Neu wird auf den baurechtlichen Begriff mGF abgestützt (massgebliche Geschossfläche)

Bedarf lehnt sich an die kant. Wegleitung von 1997

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
<p>4.2.2 Besondere Verhältnisse</p> <p>Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl und die Ausführung der erforderlichen Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen. Der Gemeinderat legt diese einzelfallweise fest.</p>	<p>4.2.2 Besondere Verhältnisse</p> <p>Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl und die Ausführung der erforderlichen Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen. Der Gemeinderat legt diese einzelfallweise fest.</p>	
<p>4.2.3 Ausführung</p> <p>Die oberirdischen Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.</p>	<p>4.2.3 Ausführung</p> <p>Die oberirdischen Abstellplätze und Verkehrsflächen, insbesondere bei den Ein- und Ausfahrten, sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.</p>	<p><i>Zusammenführung von Art. 4.2.3/4.2.4.</i></p> <p><i>Damit wird sichergestellt, dass Verkehrsflächen, Wege, Plätze und Parkplätze, die hinsichtlich ihrer Nutzung keinen dichten Belag erfordern, wasserdurchlässig oder zumindest teilweise wasserdurchlässig zu erstellen sind, z.B. mit Rasengitter-, Sicker- oder Verbundsteinen, Schotterrasen oder ähnlichen teilweise wasserdurchlässigen Belägen.</i></p> <p><i>Nach kant. VP wird die gültige Formulierung belassen.</i></p>
<p>4.2.4 Vorplätze</p> <p>Die Verkehrsflächen sind, insbesondere bei den Ein- und Ausfahrten, mit einem geeigneten Belag zu versehen. Einen geeigneten Belag mit Entwässerungseinrichtungen bedarf es auch bei Autowaschplätzen.</p>	<p>4.2.4 Vorplätze</p> <p>Die Verkehrsflächen sind, insbesondere bei den Ein- und Ausfahrten, mit einem geeigneten Belag zu versehen. Einen geeigneten Belag mit Entwässerungseinrichtungen bedarf es auch bei Autowaschplätzen.</p>	<p><i>Zusammenführung mit Art. 4.2.3</i></p>
<p>4.3 Übrige Abstellplätze</p>	<p>4.3 Übrige Abstellplätze</p>	
<p>4.3.1 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder</p>	<p>4.3.1 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder</p>	

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genü-gend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.	In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.	
4.4 Spiel- und Ruheflächen	4.4 Spiel- und Ruheflächen	
<p>4.4.1 Bemessung und Gestaltung</p> <p>Beim Neubau von fünf oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen von insgesamt mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p>	<p>4.4.1 Bemessung und Gestaltung</p> <p>Beim Neubau von fünf oder mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen von insgesamt mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p>	<p><i>Anrechenbare Geschossflächen (aGF), analoge Grundlage zur Parkplatzberechnung</i></p>
	4.5 Flachdachbegrünung	
	<p>4.5.1 Flachdachbegrünung</p> <p>Flachdächer, ausgenommen Klein- und Anbauten, sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen dienen und soweit dies technisch und betrieblich sinnvoll ist.</p>	<p><i>Neue Bestimmung mit positivem Effekt: Regenrückhalt, Verbesserung Mikroklima, Verdunstung, Erhöhung Biodiversität</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten bis max. 50 m² sind davon ausgenommen.</i></p>
4.5 Terrain-Aufschüttungen und Abgrabungen	4.6 Umgebungsgestaltung	
<p>4.5.1 Terrainveränderungen</p> <p>Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Ziffer 2.2.4a.</p> <p>Bei steileren Hanglagen kann der Gemeinderat Aufschüttungen bis zu maximal 2.00 m bewilligen.</p>	<p>4.6.1 Terrainveränderungen</p> <p>Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Ziffer 2.2.4a.</p> <p>Bei steileren Hanglagen kann der Gemeinderat Aufschüttungen bis zu maximal 2.00 m bewilligen.</p>	<p><i>Die Ausnahmeregelung betr. Ausgängen etc. benötigt es weiterhin in Anlehnung an § 293 Abs. 2 PBG, da diese Abgrabungsvorschriften in Lufingen generell gelten – nicht nur für nicht anrechenbare Untergeschosse</i></p>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

		<i>Art. 2.2.4a wird gelöscht, daher fällt dieser Absatz weg</i>
	<p>4.6.2 Steingärten</p> <p>Steingärten sind nur untergeordnet und insbesondere in steilen Hanglagen zugelassen.</p>	<p><i>Anliegen der Gemeinde Lufingen gem. Legislaturziele</i></p> <p><i>Unterstützt Massnahmen zG des Lokalklimas.</i></p> <p><i>Gestrichen aufgrund fehlender rechtlicher Grundlage gem. kant. VP</i></p>
4.6 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund	4.6 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund	
<p>4.6.1 Massgebendes Recht</p> <p>Die Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichem Grund richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>	<p>4.6.1 Massgebendes Recht</p> <p>Die Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichem Grund richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>	<i>Übergeordnet geregelt</i>
<p>4.6.2 Gebühren</p> <p>Die zu entrichtenden Gebühren richten sich nach dem jeweils gültigen Erlass des Gemeinderates.</p>	<p>4.6.2 Gebühren</p> <p>Die zu entrichtenden Gebühren richten sich nach dem jeweils gültigen Erlass des Gemeinderates.</p>	<i>Muss nicht in der BZO aufgeführt werden (über Gemeindeordnung, Gebührenregimente etc. bereits geregelt)</i>
	5. MEHRWERTABGABE	
	<p>5.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	
	<p>5.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'600 m².</p>	<i>Gemäss kant. Vorgabe muss die Freifläche zwischen 1200m² und 2000 m² festgelegt werden</i>
	<p>5.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<i>Gemäss kant. Vorgabe Abgabeprozentanteil bis 20 – 40 % möglich.</i>

Rechtskräftige BZO 1986 / Revision 2001	Entwurf BZO 2024	Bemerkungen
---	------------------	-------------

	5.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
<p>5.1 Baupolizeigebühren</p> <p>Für die Behandlung der Baugesuche und die Durchführung der Bauaufsicht sind Gebühren zu entrichten, für welche der Gemeinderat im Rahmen der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden in einem Gebührenreglement die näheren Bestimmungen erlässt.</p>	<p>5.1 Baupolizeigebühren</p> <p>Für die Behandlung der Baugesuche und die Durchführung der Bauaufsicht sind Gebühren zu entrichten, für welche der Gemeinderat im Rahmen der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden in einem Gebührenreglement die näheren Bestimmungen erlässt.</p>	<p><i>Muss nicht in der BZO aufgeführt werden (übergeordnet in Gemeindeordnung, Gebührenreglement etc. geregelt)</i></p>
<p>5.2 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die bisherige Bauordnung der Gemeinde Lufingen vom 18. Januar 1971 mit zugehörigem Bauzonenplan vom 18. Dezember 1970/18. Januar 1971 aufgehoben.</p>	<p>6.1 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die bisherige Bauordnung der Gemeinde Lufingen vom 18. Januar 1971 mit zugehörigem Bauzonenplan vom 18. Dezember 1970/18. Januar 1971 aufgehoben.</p>	
<p>5.3 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Oeffentliche Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung: 30. Januar 1987</p>	<p>6.2 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Öffentliche Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung: 30. Januar 1987</p>	
<p>5.4 Inkrafttreten der BZO-Revision 2001</p> <p>Die revidierten Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Oeffentliche Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung:</p>	<p>6.3 Inkrafttreten der BZO-Revision 2023</p> <p>Die revidierten Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Öffentliche Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung:</p>	

Gemeindeverwaltung Lufingen
Mülistrasse 11
8426 Lufingen

Geroldswil, 28. Juni 2024

Bericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Lufingen



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Lufingen
Mülistrasse 11
8426 Lufingen

Auftragnehmerin

Landis AG (swr+)
Steinhaldenstrasse 28
8954 Geroldswil

Titelbild

Luftbild Lufingen, Eigene Darstellung Grundlage: map.geo.admin.ch, 6.1.2022

P-21.01.0042 Bericht Art. 47 RPV

25.08.2023 | Daniel Christen | Version 1.1
08.09.2023 | Daniel Christen | Version 1.2
25.01.2024 | Daniel Christen | Version 1.3
27.02.2024 | Daniel Christen | Version 1.4
28.06.2024 | Susanne Vetsch | Version 1.5

Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Einführung der Mehrwertabgabe
- Vereinfachung von bisherigen Vorschriften
- Verzicht auf Regelungen, die bereits übergeordnet festgelegt sind

Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich hinsichtlich der zu gewährleistenden Planbeständigkeit weitgehend auf formelle Änderungen und solche, die basierend auf mutmasslichen, strategischen Grundsätzen nicht beeinflusst werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand	6
2	Zielsetzungen	6
3	Projektorganisation	7
4	Planungsablauf	7
4.1	Terminplan	7
5	Grundlagen	8
5.1	Gesetzgebung: IVHB MAG	8
6	Übergeordnete Planungsgrundlagen	10
6.1	Kantonaler Richtplan	10
6.2	Regionaler Richtplan	11
7	Kommunale Planungsgrundlagen	12
7.1	Gesamtplan	12
7.2	Zonenplan	12
7.3	Gewässerraumfestlegungen	13
8	Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung	13
8.1	Allgemeines	13
8.2	IVHB	15
9	Kommunaler Mehrwertausgleich	17
9.1	Grundlagen	17
9.2	Mehrwertausgleichsfonds	17
9.3	Freifläche	19
10	Nachfolgende Planungen	23
11	Auswirkungen der Planung	23

12 Ergebnis des Planungsverfahrens	24
12.1 Kantonale Vorprüfung	24
12.2 Öffentliche Auflage	24
12.3 Einwendungen	24
12.4 Anhörung	24
12.5 Gemeindeversammlung	24

1 Anlass und Gegenstand

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung von Lufingen wurde am 28. Februar 1986 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 10. Dezember 1986 vom Regierungsrat genehmigt. 15 Jahre später wurde die BZO revidiert und am 05. Juli 2001 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 5. Dezember 2001 von der Baudirektion genehmigt.

Seither wurden mehrere kleinere Teilrevisionen vorgenommen. Beispielsweise wurde am 23. Januar 2012 von der Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Umzonung des Gebietes «Ziegeleiareal» festgesetzt. Am 29. Mai 2012 wurde die Vorlage von der Baudirektion genehmigt. Zum selben Zeitpunkt wurde die Teilrevision des Gewerbegebietes «Heerental Süd» durchgeführt.

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage hat der Gemeinderat beschlossen, dass die BZO mit einer Teilrevision an die neuen Gegebenheiten angepasst werden soll. Einerseits betrifft dies die Anpassung der BZO-Begriffe an die IVHB-Begriffe, zu welcher die Gemeinden bis 2025 verpflichtet sind.

Ein weiterer Punkt ist die gesetzliche Einführung eines Mehrwertausgleichs auf kommunaler Ebene. Dieser wird dann ausgelöst, wenn durch Planungsmassnahmen ein Mehrwert entsteht. Der kommunale Mehrwertausgleich deckt dabei Planungsmassnahmen ab, welche durch den kantonalen Mehrwertausgleich nicht gedeckt werden, wie zum Beispiel Auf-, Umzonungen und Gestaltungspläne.

Des Weiteren hat sich der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen 2022-2026 das Ziel gesetzt, wenn möglich ökologische Grundsätze in der Bauordnung zu verankern.

Im Zuge der Überarbeitung der BZO wurde auch geprüft, welche Artikel nicht mehr der aktuellen baurechtlichen Praxis entsprechen bzw. durch übergeordnetes Recht geregelt sind. Diese Artikel wurden im weiteren Verlauf angepasst oder gestrichen.

2 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die vorhandenen Unterlagen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Primär müssen die IVHB-Begriffe und der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt werden. Weiter soll die Bauordnung auf die praktische Umsetzung angepasst und missverständliche Artikel bereinigt werden.

Die kommunale Richtplanung (Verkehrsplan, Siedlung und Landschaft) wird im Rahmen der laufenden Revision nicht überarbeitet. Diese Planungsinstrumente sind grundsätzlich noch massgebend. Eine Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes kann zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Zürcherstrasse (Kanton) geprüft werden.

3 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung erfolgte durch die Projektgruppe, die sich seitens der Gemeinde aus:

- Reto Weiss, Gemeinderat Hochbauvorstand (Vorsitz)
- André Mörtl, Gemeinderat Werkvorstand
- Kurt Renk, Gemeindeschreiber
- Janice Ammann, Bausekretärin

und seitens der Landis AG (swr+) aus:

- Susanne Vetsch (Projektleiterin)
- Daniel Christen (Projektleiter-Stv.)
- Nadine Kehrli (Baurecht)

zusammensetzte.

Die Projektgruppe «Revision Nutzungsplanung» erarbeitete die Entwürfe der Planungsinstrumente und unterbreitete diese dem Gemeinderat zur Prüfung und Verabschiedung. Die entsprechenden Dokumente werden den zuständigen öffentlichen Stellen zur Stellungnahme (insb. kantonale Vorprüfung) sowie der Öffentlichkeit zur Mitwirkung (öffentliche Auflage) und Festsetzung (Gemeindeversammlung) unterbreitet.

4 Planungsablauf

4.1 Terminplan

1. Vergabe Planungsarbeiten	Dez. 2022
2. Anpassungen IVHB / Erarbeitung MWA und Fondsreglement / Aktualisierung BZO	März – Sept. 2023
3. Verabschiedung BZO durch Gemeinderat zur 1. Vorprüfung / Mitwirkung mit öffentlicher Auflage	4. Okt. 2023
4. Kant. Vorprüfung (3 Monate) / öffentl. Auflage (60 Tage)	Okt. – Dez. 2023
5. Bereinigung / Mitwirkungsbericht	Jan. - Feb. 2024
6. Beschluss Gemeindeversammlung	27. Juni 2024
7. Rechtsmittelverfahren	Juli 2024
8. Kant. Genehmigung (ca. 3 Monate)	September - November 2024

5 Grundlagen

Für die Erarbeitung des vorliegenden Themenkatalogs wurden folgende Grundlagen gesichtet und in die Überlegungen miteinbezogen:

- Raumplanungsgesetz (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Raumplanungsverordnung (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Kantonaler Richtplan 18. Sept. 2015
- Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft 7. Februar 2018
- Regionaler Richtplan Verkehr 7. Februar 2018
- Kantonales Planungs- und Baugesetz 1. Juli 2014 rev.
- Kantonale Wegleitung zur Regelung des
Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen Oktober 1997
- Geografisches Informationssystem
des Kantons Zürich
- Regionales Gesamtverkehrskonzept Zürcher
Unterland Plus September 2022
- Kommunale Bau- und Zonenordnung
rev. '01, '12 Januar 1986
- Kommunaler Zonenplan Mai 2012
- Kommunaler Richtplan Siedlung + Landschaft 3. Feb. 1982
- Kommunaler Richtplan Verkehr 3. Feb. 1982

5.1 Gesetzgebung: | IVHB | MAG

5.1.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Am 1. März 2017 ist das revidierte Bau- und Planungsgesetz (PBG) in Kraft getreten. Darin wurde der autonome Nachvollzug der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Die neuen Begriffe wurden nach Möglichkeit an Stelle der bisherigen eingefügt, ohne die bestehende Struktur dieses Erlasses zu verändern. Auch die Gemeinden müssen ihre Bau- und Zonenordnungen bis 2025 an die Vorgaben der IVHB anpassen. Die Übergangsbestimmung sieht dafür einen Zeitraum von acht Jahren vor. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinden diese Gesetzgearbeiten mit anderweitigen Revisionsprojekten koordinieren können. Die Harmonisierung der Baubegriffe wird in dieser Revision umgesetzt.

5.1.2 Mehrwertausgleichsgesetz

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

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

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen. Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

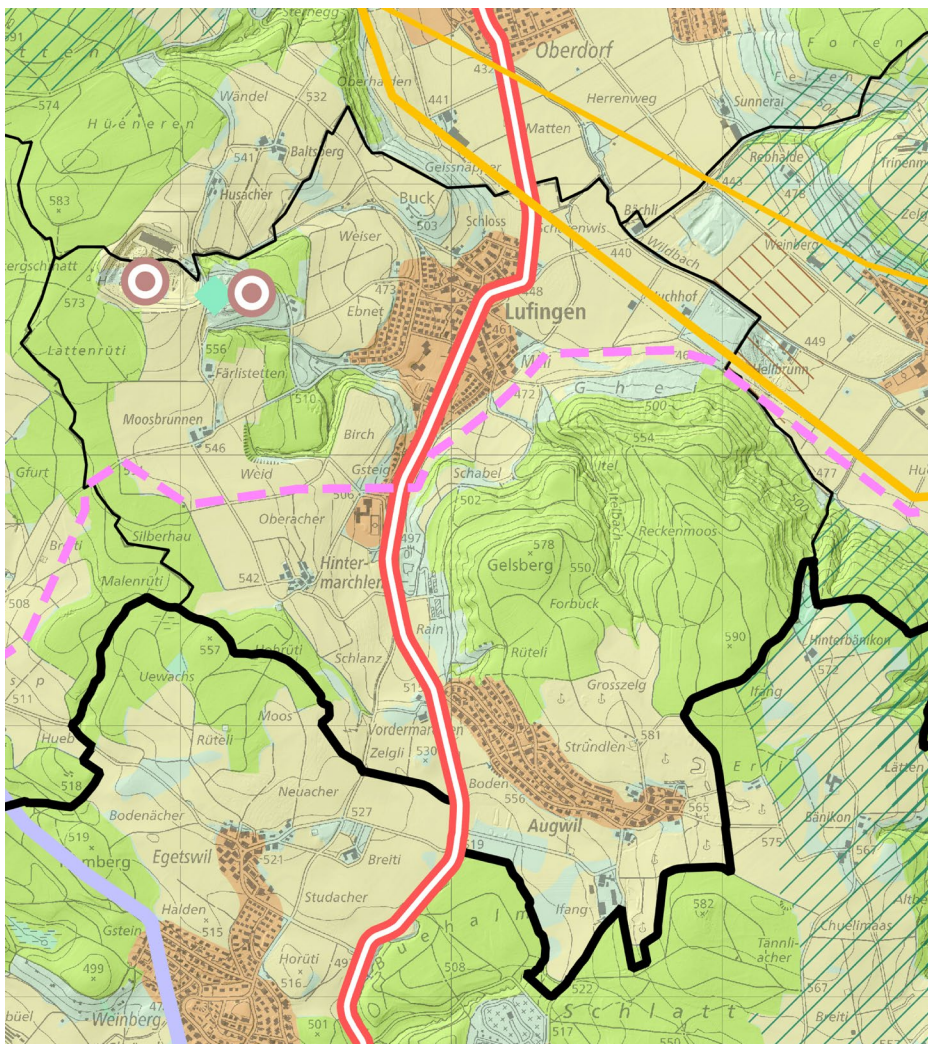
- Einzonungen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

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

6 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Da in der vorliegenden Teilrevision keine räumlichen Festlegungen getroffen werden und es vor allem um begriffliche Anpassungen geht, werden mit dieser Teilrevision grundsätzlich keine übergeordneten Planungsgrundlagen tangiert.

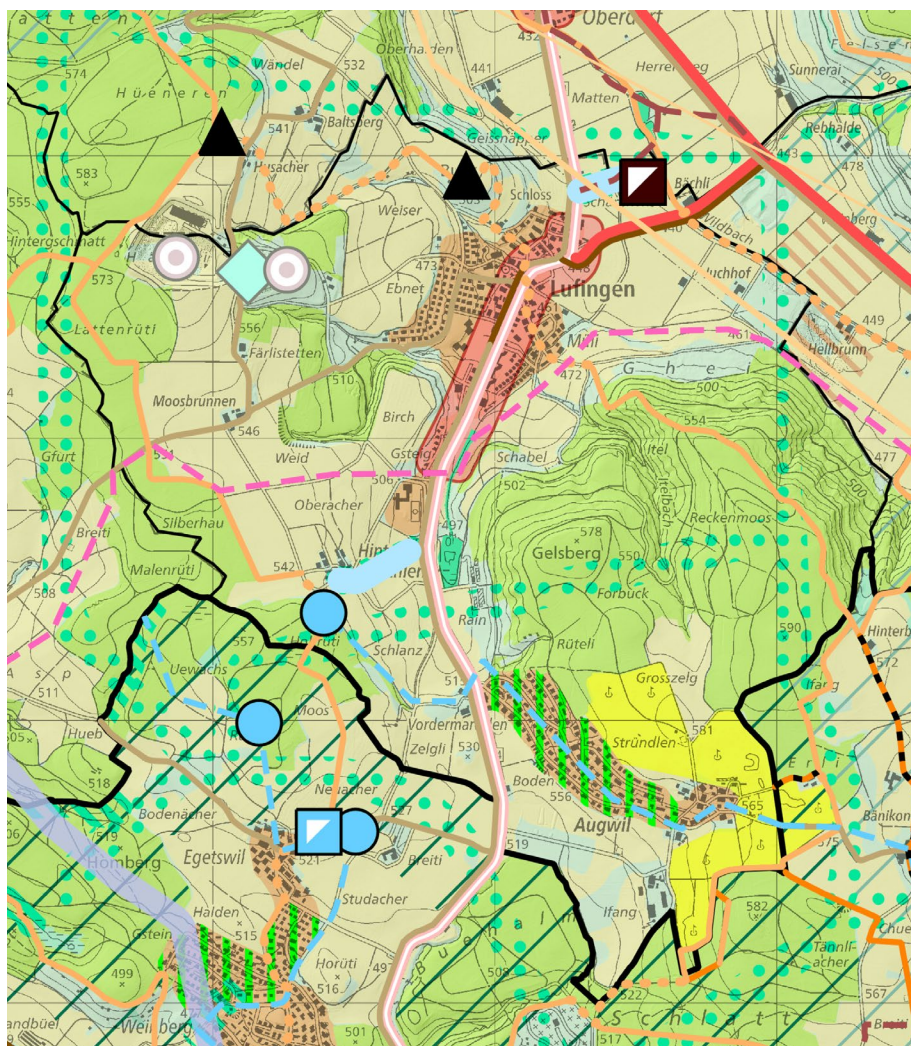
6.1 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt kantonale Richtplankarte; GIS Zürich

Im kantonalen Richtplan werden für Lufingen keine Festlegungen getroffen, welche die aktuelle Revision tangieren.

6.2 Regionaler Richtplan



Ausschnitt regionale Richtplankarte; GIS Zürich

6.2.1 Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan werden für Lufingen nur wenige Punkte festgelegt:

- das Wohngebiet Augwil soll mit einer niedrigen Dichte bebaut werden (umgesetzt mit der Zone W1 30 %)
- das Gebiet um den Oberweiher ist als Naturschutzgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen
- der Golfplatz in Augwil wird als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen
- beim Dorfbach soll eine Strukturaufwertung bis 2035 passieren
- der Hintermarchlenbach soll ausgedolt werden und als Längsvernetzung dienen. Er verfügt gemäss regionalem Richtplan über ein mittleres ökologisches Potential.
- zwischen Lufingen und Embrach soll ein Hochwasserrückhaltebecken erstellt werden; die Notwendigkeit dieses Beckens muss jedoch nach Überprüfen der noch fertigzustellenden Gefahrenkarte festgestellt werden.

6.2.2 Teilrichtplan Verkehr

Im regionalen Richtplan «Verkehr» gibt es insgesamt wenige Festlegungen, die für Lufingen relevant sind.

Von Bedeutung ist die geplante Schliessung der Eigentalstrasse und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Strassennetz von Lufingen. Da noch nicht abschliessend geklärt ist, ob diese Schliessung zustande kommt, wird auch noch abgewartet mit der Überarbeitung des kommunalen Richtplanes Verkehr. Aber auch das projektierte Betriebs- und Gestaltungskonzept der Zürcherstrasse (BGK) ist noch nicht umgesetzt und kann noch einen Einfluss auf den kommunalen Richtplan Verkehr nach sich ziehen.

7 Kommunale Planungsgrundlagen

7.1 Gesamtplan

Der Gesamtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» genehmigt 3. Februar 1982 (Beschluss Nr. 364) bleibt für diese Teilrevision erhalten.

Der Gesamtplan «Verkehrsplan» genehmigt 3. Februar 1982 (Beschluss Nr. 364) bleibt ebenfalls für diese Teilrevision erhalten. Der kommunale Verkehrsrichtplan wurde im 2011 das letzte Mal revidiert.

Der Verkehrsrichtplan wird in Folge der aktuellen Planungen des BGK Zürcherstrasse und der Sperrung der Eigentalstrasse erst in einem späteren Schritt revidiert. Insbesondere die mögliche Sperrung der Eigentalstrasse kann zu einer Änderung der Verkehrsströme führen.

Ebenfalls muss gemäss Bundesgesetz über Velowege bis zum 31. Dezember 2027 eine kommunale Velonetzplanung eingeführt und auf der Richtplan-karte abgebildet werden.

7.2 Zonenplan

Am Zonenplan werden in dieser Teilrevision inhaltlich keine Änderungen vorgenommen. Die einzigen Änderungen betreffen die Bezeichnungen der Zonen. Diese wurden an die neue BZO angepasst. Insbesondere betrifft dies:

Zonenbezeichnung

Alt	Neu
E1	W1 30 %
E2	W2 35 %
W2	W2 45 %
WG2	WG2 45%

7.3 Gewässerraumfestlegungen

Aktuell werden in Lufingen die Gewässerräume überarbeitet. Im September 2023 wurde das Gewässerraumdossier vom Kanton abschliessend geprüft. Vom 20. Oktober 2023 bis zum 19. Dezember 2023 lag das Dossier öffentlich auf und wurde auf den GIS-Browser aufgeschaltet. In dieser Zeit konnten Einwände erhoben werden. Stand Ende Januar sind einige Einwände eingegangen, welche vom AWEL bearbeitet werden müssen, bevor die Festsetzung erfolgen kann. Die Gewässerräume werden 2024 festgesetzt.

8 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

8.1 Allgemeines

Die Bau- und Zonenordnung BZO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe

Angestrebt wird eine BZO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

Tabelle 1: Übersicht über die BZO-Anpassungen

Übersicht über die BZO-Anpassungen

Art.	Thema	Erläuterung
1.1.1	Bauzonen	- Anpassung Begrifflichkeiten Wohnzonen
Kernzonen		
2.1.5	Hofzone	- In den als Hofzonen bezeichneten Gebiete dürfen nur Klein- und Anbauten errichtet werden
2.1.6	Gebäudeabstand	- wird gestrichen
2.1.6	Gesamthöhe	- die Gesamthöhe wurde bestehend aus Gebäudehöhe + Firsthöhe übernommen; hierdurch können Neubauten konstruktiv bedingt höher werden als bisher (um ca. 50 cm)

2.1.9	Dachaufbauten	- Lockerung der Vorschrift für Dachaufbauten
-------	---------------	--

2.1.11	Dacheinschnitte	- Begrenzung auf 1/3 der Fassadenlänge
--------	-----------------	--

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen

2.2.3	Dachform	- Flachdächer sind neu bis direkt an die Kernzone möglich
-------	----------	---

2.2.4	Dachgestaltung	- Dachaufbauten und-einschnitte sind bis zu einem Zweitel erlaubt
-------	----------------	---

2.2.4a	Untergeschossausbau	- bestehender Artikel wurde gelöscht, da der Inhalt bereits über die Abgrabungsvorschrift gelöst ist (4.6.1)
--------	---------------------	--

Gewerbezone

2.3.3	Dachform	- die Satteldachpflicht in Gewerbebezonen wurde bereits mit der Teilrevision zum Gebiet «Ziegelei» vom 21.05.2012 gelöscht
-------	----------	--

2.3.4	Grünflächenziffer	- die Freiflächenziffer wird in die IVHB-konforme Grünflächenziffer geändert. Die Fläche, die zu begrünen ist, beträgt 10%
-------	-------------------	--

Erholungszonen für Freizeit und Sportanlagen

2.5.2	Erholungszone Ec	- mittlerweile existiert bereits ein GP; dieser weicht von den Angaben der BZO ab. - Für zukünftige Entwicklungen wird weiterhin grundsätzlich eine GP-Pflicht vorgeschrieben
-------	------------------	--

Baumschutz

3.3.1	Baumschutz	- Schutzbestimmungen gestrichen, da bereits geregelt in der komm. Schutzbestimmung
-------	------------	--

Terrassenhäuser

3.4.1/2	Terrassenhäuser	- Terrassenhäuser sind nicht mehr zugelassen
---------	-----------------	--

Aussenantennen

3.5.1	Zulässigkeit	- wird gelöscht, da nicht mehr zeitgemäss
-------	--------------	---

Abstandsvorschriften

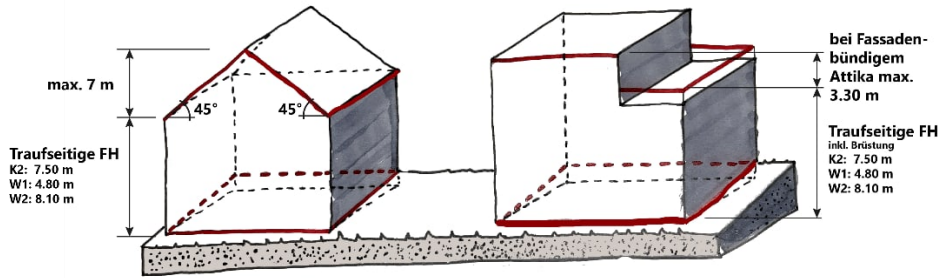
4.1.1	Mehrlängenzuschlag	- der Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber den Bauzonen einzuhalten
-------	--------------------	---

4.1.2	Grenzbau	- dieser Artikel wird bereits im PBG geregelt
4.1.3	Näherbaurecht	- Eintragungen ins Grundbuch ist Privatrecht
4.1.4	Kleinbauten und Anbauten	- für Klein- und Anbauten kleiner als 20m ² und bis zu einer Höhe von 2.50 m gilt neu ein Grenzabstand von 1.00 m
4.1.5	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	- Artikel wird gestrichen; wird bereits in Brandschutzvorschriften geregelt
Abstellplätze für Motorfahrzeuge		
4.2.1	Parkplatzbedarf	- es wurde ein ÖV-Güteklassenplan erstellt - in den Gebieten mit ÖV-Güteklasse «C» kann die Anzahl der PP vom Standardbedarf abweichen. Auf ein Minimum von 70% bis zu einem Maximum von 120% vom Standardbedarf
4.2.4	Vorplätze	- der Artikel wird gelöscht
Flachdachbegrünung		
4.5.1	Flachdachbegrünung	- Pflicht zur Flachdachbegrünung, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten, wurde eingeführt - Pflicht gilt auch bei Errichtung einer PV-Anlage
Mehrwertausgleich		
5.1- 5.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	- Einführung des kommunalen Mehrwertausgleiches gem. kantonaler Vorlage mit Freifläche von 1'600 m ² und einem Mehrwertabgabesatz von 25 %

8.2 IVHB

8.2.1 Fassadenhöhe

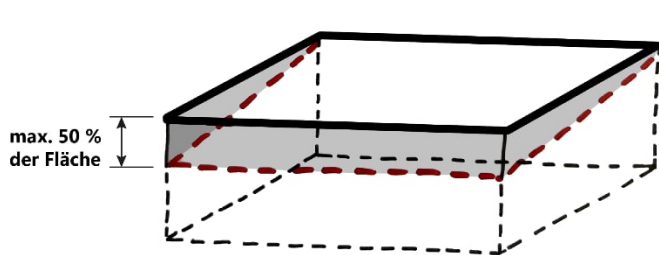
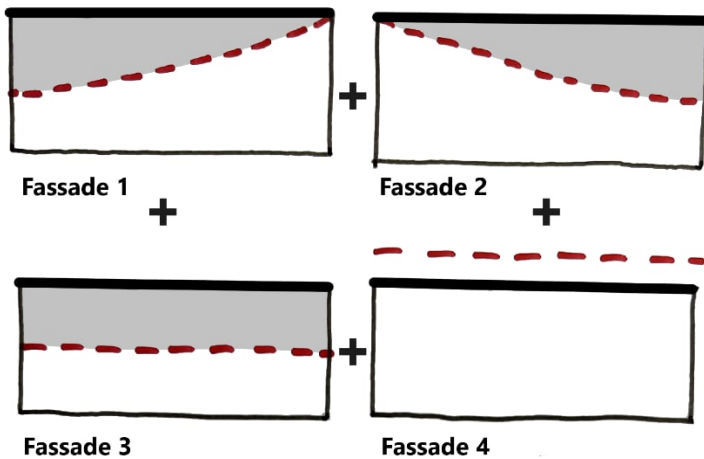
In der aktuellen BZO von Lufingen gibt es abgesehen von der Geschosshöhe keine Höhenvorschriften für Gebäude. Dies war bis anhin konform mit dem PBG. Im aktuell gültigen PBG nach IVHB legen die Gemeinden die Fassadenhöhe fest. Dies hat zur Folge, dass eine Gebäudehöhenbeschränkung nicht mehr nur über die erlaubte Vollgeschosshöhe, sondern auch über die Fassadenhöhe erfolgt. Gemäss IVHB wäre es möglich sowohl eine first- als auch eine traufseitige Fassadenhöhe festzulegen. Die Gemeinde Lufingen führt mit der BZO-Teilrevision eine traufseitige Fassadenhöhe ein. In Kombination mit der Geschosshöhe ist dies eine ausreichende Regelung der Höhen.



Falls keine giebelseitige Fassadenhöhe definiert wird, gilt gemäss § 280 PBG eine maximale Gesamthöhe von traufseitiger Fassadenhöhe + 7 Meter. Bei Bauten mit Flachdächern gilt für die fassadenbündige Seite die (fiktive) traufseitige Höhe + 3.30 m. Für Lufingen bedeutet dies eine mögliche Gesamthöhe von 15.10 m in den 2-geschossigen Zonen. Diese Höhe setzt sich zusammen aus 2x 3.30 m für die Vollgeschosse und 1.50 m aus der Praxis der Erstellung eines Hochparterres. In der Zone W1 30 % wird eine Gesamthöhe von 11.80 m und in Augwil wird mit Ziffer 2.2.3 BZO eine Gesamthöhe von 8.80 m festgelegt.

8.2.2 Freilegung Untergeschoss

Ein Untergeschoss darf höchstens um 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain abgegraben werden. Über dem massgebenden Terrain darf maximal 50 % des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.



8.2.3 Grünflächenziffer

In der Gewerbezone wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt. Diese ersetzt die bestehende Freiflächenziffer. In den Wohnzonen wird die Grünflächenziffer nicht eingeführt, da mit der vorliegenden Teilrevision keine zusätzlichen materiellen Änderungen an der BZO vorgenommen werden sollen.

9 Kommunalen Mehrwertaugleich

9.1 Grundlagen

Kantonale
Mehrwertgesetzgebung

Auf Grundlage § 19ff MAG müssen die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen einen Mehrwertaugleich bis 40% des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Umzonungen betreffen Gebiete, welche bereits einer Bauzone angehören und einer anderen Bauzone zugewiesen werden. Beispielsweise eine Gewerbezone, die in eine Wohnzone umgewidmet wird.

Aufzonungen sind Planungsmaßnahmen, welche die Nutzungsintensität erhöhen. Beispielsweise, wenn eine Parzelle von einer W1 Zone zu einer W3 Zone aufgezont wird. In dieselbe Kategorie fallen auch Gestaltungspläne, da diese durch eine planerische Massnahme eine höhere Nutzungsintensität erreichen. Aus diesem Grund fällt auch bei Gestaltungsplänen ein Mehrwertaugleich an.

Durch den Kanton Zürich werden den Gemeinden Musterbestimmungen zur Implementierung des kommunalen Mehrwertaugleichs in die BZO zur Verfügung gestellt. Die Übernahme dieser Bestimmungen führt zu einer verkürzten Erarbeitungszeit und hilft, das Verfahren abzukürzen.

Für Lufingen wurden die Musterbestimmungen übernommen und mit dem Freiflächen- und Abgabensatz ergänzt.

9.2 Mehrwertaugleichsfonds

Die Abgaben, welche aus dem Mehrwertaugleich anfallen, fließen in einen Mehrwertaugleichsfonds, welcher von der Gemeinde verwaltet wird. Mit diesem Fonds können verschiedenste raumplanerische Tätigkeiten (auch private) finanziert werden.

§ 3 Verwendungszweck

1. Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,

b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,

c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser

Ausschnitt Fondsreglement Verwendungszwecke

In Lufingen sollen sich die Verwendungsmöglichkeiten der Gelder vor allem auf Umwelt- und Klimaaspekte konzentrieren. Dies basiert auf den Legislaturzielen des Gemeinderates, welcher mehr ökologische Grundsätze in der Nutzungsordnung integrieren möchte.

Strategische Schwerpunkte für die Legislatur 2022-2026

«Lebenswertes Lufingen - für Mensch und Umwelt»

Finanzen

Der Finanzhaushalt ist gesund und der Steuerfuss bleibt stabil (+/- 5%).

Verkehr

Im Interesse von Sicherheit und Lebensqualität ist Tempo 30 auf dem ganzen Gemeindegebiet mit geringfügigen baulichen Massnahmen eingeführt (vorbehältlich Zustimmung der Stimmberechtigten). Dies unter Einhaltung der gesetzlich geltenden Bestimmungen sowie der finanziellen Möglichkeiten.

Ökologie

Es ist geprüft, welche ökologischen Grundsätze bei eigenen Bauvorhaben und in der Bauordnung umgesetzt werden können.

Lebenswerte Gemeinde

Unter Mitwirkung der Bevölkerung sind die Grundlagen für eine lebenswerte Gemeinde über alle Generationen geschaffen und dokumentiert.

Infrastruktur

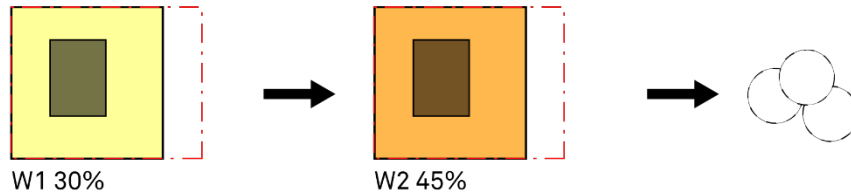
Die Infrastruktur ist bei Bedarf und unter Berücksichtigung der Finanzziele unterhalten und erneuert. Der Infrastrukturplan dient als Leitfaden.

Legislaturziele Gemeinderat Lufingen

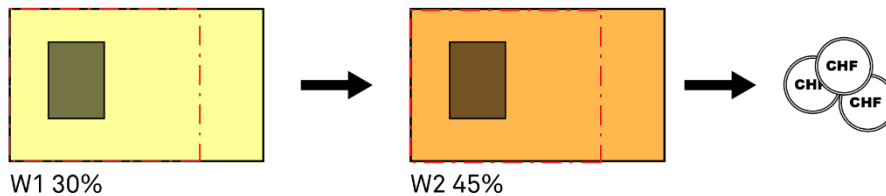
Durch die Konzentration der Zwecke sollen die möglichen Massnahmen gezielter gefördert werden können, so dass auch schnell gute Effekte eintreten können.

9.3 Freifläche

Die Freifläche der MWA gibt an, unter welcher Fläche kein Mehrwertaugleich anfällt (Vorbehalten Mehrwerte über CHF 250'000). Die Freifläche kann von der Gemeinde bestimmt werden. Sie muss sich gemäss § 19 Abs. 2 MAG jedoch zwischen 1'200 m² und 2'000 m² befinden.

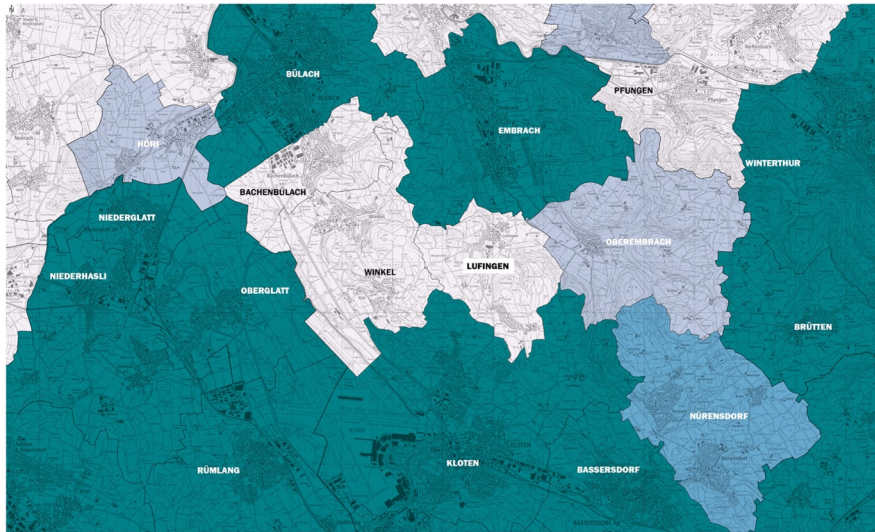


a) Parzelle < Freifläche: keine Abgabe nötig



b) Parzelle > Freifläche: Abgabe wird fällig

Eine Analyse der umliegenden Gemeinden zeigt, dass grosse Unterschiede bei der Umsetzung des Mehrwertaugleiches bestehen. Vor allem in urbaneren Gemeinden ist die Freifläche niedriger, dafür der Abgabesatz höher, während in ländlichen Gemeinden die Freifläche höher und der Abgabesatz tiefer ist.



Kommunale Mehrwertabgabe Winterthur
 Freifläche: 1'200 m²
 Prozentsatz: 40 %

Kommunale Mehrwertabgabe Oberembrach
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 25 %

Kommunale Mehrwertabgabe Bülach
 Freifläche: 1'200 m²
 Prozentsatz: 30 %

Kommunale Mehrwertabgabe Bassersdorf
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 25 %

Kommunale Mehrwertabgabe Mürensdorf
 Freifläche: 1'200 m²*
 Prozentsatz: 30 %*

Kommunale Mehrwertabgabe Niederhasli
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 25 %

Kommunale Mehrwertabgabe Kloten
 Freifläche: 1'200 m²
 Prozentsatz: 25 %

Kommunale Mehrwertabgabe Embrach
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 25 %

Kommunale Mehrwertabgabe Oberglatt
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 40 %

Kommunale Mehrwertabgabe Niederglatt
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 25 %

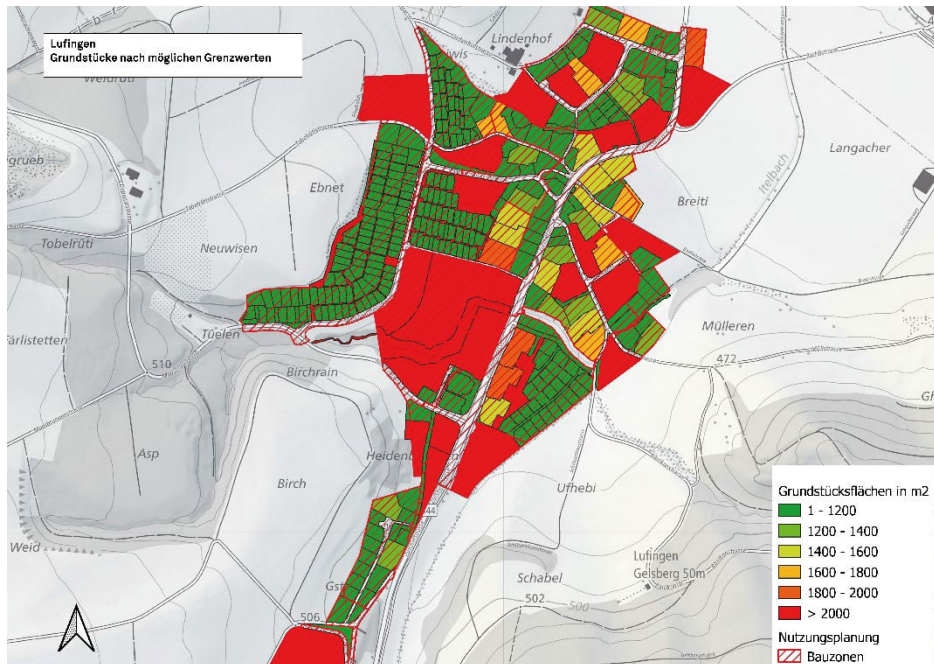
Kommunale Mehrwertabgabe Rümlang
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 40 %

Kommunale Mehrwertabgabe Dättlikon
 Freifläche: 2'000 m²
 Prozentsatz: 20 %

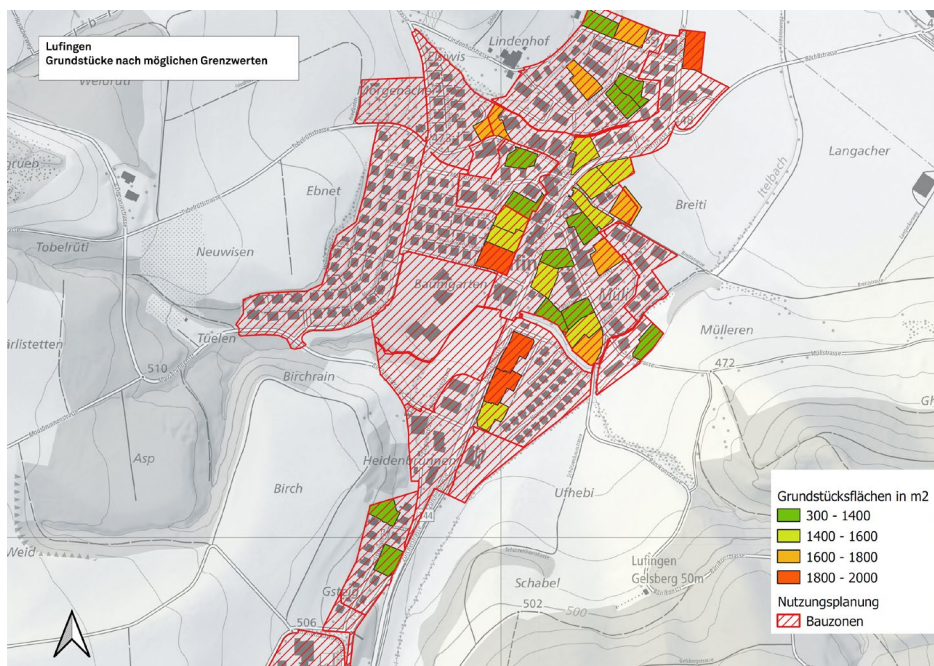
9.3.1 Festlegung der Freifläche

Um festlegen zu können, welche Freifläche für Lufingen gelten soll, wurden alle Baulandparzellen analysiert. Der grösste Teil der Parzellen liegt unterhalb der minimal möglichen Freigrenze und wäre, vorbehaltlich einer Mehrwertsteigerung von über CHF 250'000.-, nicht von einer MWA betroffen. Ein zweiter grosser Block an Grundstücken verfügt über eine Fläche von über 2'000 m² und wäre somit immer von einem Mehrwertausgleich betroffen.

Gebiet Unterdorf

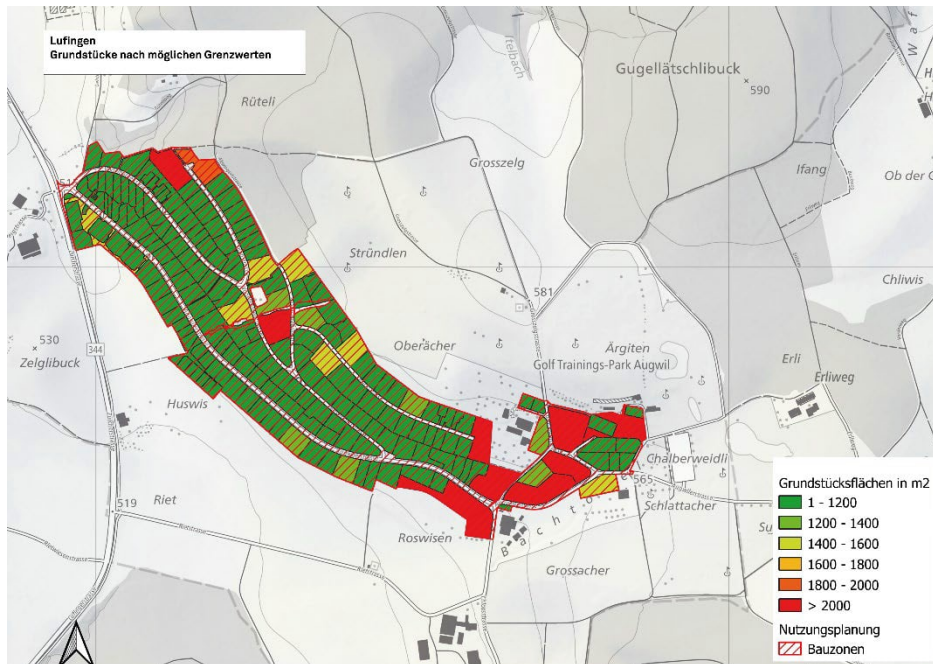


Das Gebiet Unterdorf verfügt über eine hohe Anzahl an Grundstücken über 2'000 m², welche von einem Mehrwertausgleich betroffen wären. Die meisten Parzellen unterschreiten jedoch die untere Freifläche von 1'200 m² und sind vorbehalten einer Wertsteigerung von über CHF 250'000.- nicht von der neuen Regelung betroffen.

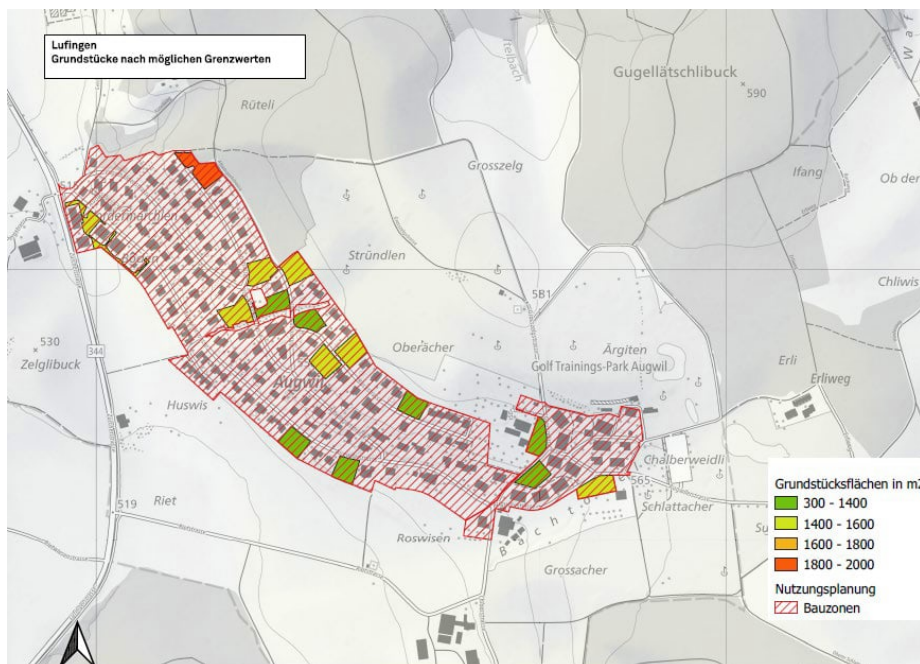


Innerhalb der bestimmbaren Freiflächengrösse befinden sich nur wenige Parzellen, die meisten davon im alten Dorfkern in der Kernzone.

Gebiet Augwil



Im Gebiet Augwil befindet sich ebenfalls der grösste Teil der Bauzonen unterhalb der Freigrenze. Besonders in der Kernzone gibt es einige grosse Parzellen, welche nach aktuellem Stand bei einem Planungsmehrwert eine Abgabe leisten müssten.



Innerhalb der bestimmaren Freiflächengrösse befinden sich ebenfalls nur wenige Parzellen.

Bestimmung Freifläche

Aufgrund der Analyse der betroffenen Parzellen und dem verbundenen administrativen Aufwand wurde eine Freifläche von 1'600 m² als zielführend erachtet. Mit 1'600 m² im Vergleich zu 2'000m² sind nicht viele zusätzliche Parzellen betroffen und der Mehrwert, der durch mögliche Mehrwertausgleichsgelder generiert wird, ist höher.

10 Nachfolgende Planungen

Die Gemeinde Lufingen hat sich im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision schon früh entschlossen die Überarbeitung der Verkehrsthematik zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, da mit der vorliegenden Planung vor allem die durch geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen notwendigen Anpassungen vorgenommen werden sollten (IVHB, Mehrwertabgabe).

Im Vorprüfungsbericht des Kantons wurden bereits Hinweise angemerkt, was betrachtet werden muss. Zudem muss bis 2027 das kommunale Velonetz ausgearbeitet werden. Zusammen mit dessen Erarbeitung und Verankerung im Verkehrsrichtplan müssen auch die Artikel mit dem Abstellbedarf für Motorfahrzeuge und vor allem der Velo's überarbeitet werden.

Mit Genehmigung der Gewässerräume in Lufingen müssen anschliessend die existierenden Ergänzungspläne der Bachabstandslinien aufgehoben werden.

11 Auswirkungen der Planung

Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt.

Durch die Änderungen können die gegebenen Grundmasse effizienter genutzt werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne unterstützt.

Mit der Einführung der Grünflächenziffer anstelle der Freiflächenziffer in der Gewerbezone wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen begünstigt.

Die Einführung der neuen Baubegriffe sowie die weiteren Inhalte der vorliegenden Revision bewirken keinen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes.

12 Ergebnis des Planungsverfahrens

12.1 Kantonale Vorprüfung

Am 4. Oktober 2023 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Am 14. Dezember 2023 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Gemäss dem Bericht kann eine Genehmigung der Vorlage unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflagen in Aussicht gestellt werden:

- Materialvorschriften zu Dächern dürfen nur in Kernzonen aufgeführt werden und sind somit zu streichen.
- Die Vorschriften zu Parkplätzen und Fahrradabstellanlagen sind zu aktualisieren und zu präzisieren.

12.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 20.10.2023 – 19.12.2023 öffentlich auf. In dieser Zeit konnte sich die Bevölkerung über die Planungsvorlage informieren und Einwendungen einreichen.

12.3 Einwendungen

Zur Planungsvorlage wurden von zwei Personen Einwendungen eingereicht. Die Einwendungen wurden geprüft und in der Planungskommission besprochen.

Die nichtberücksichtigten Einwendungen werden im Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen mit der Begründung der Nichtberücksichtigung aufgeführt.

12.4 Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) als Regionalplanungsverband statt.

Von den Gemeinden Embrach, Winkel, Oberembrach und der PZU wurden keine Anträge gestellt.

12.5 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 genehmigte die Vorlage zur Teilrevision vorbehaltlos wie vom Gemeinderat beantragt. Entsprechend wird die Vorlage der Kant. Baudirektion (ARE) zur Genehmigung beantragt.



**Gemeinde
Lufingen**

**Kanton
Zürich**



Revision der Bau- und Zonenordnung
Lufingen

Mitwirkungsbericht

gemäss § 7 PBG

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeindeschreiber
Kurt Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2.	NICHT BERÜCKSICHTIGTE EINWENDUNGEN	3

1. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Lufingen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 20. Oktober 2023 bis 19. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt sind fristgerecht zwei schriftliche Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Planungsbüro/Gemeinderat	Massnahme
<p>Ueli Kresser Grosszelgstrasse 13</p>	<p>Antrag 3: Gebäudehöhen überprüfen</p> <p><i>Ich bin der Meinung, dass die Gesamthöhe von 7.30 m ausreicht um den Dorfteil Augwil, nach Richtplan, in einer niedrigen Dichte zu bebauen. Die BZO muss nicht maximiert werden. Denn 7.30 m ist ungefähr die Hälfte der Gesamthöhe der Kernzone, wo 2 VG und 2 DG erlaubt sind.</i></p>	<p>Die Gesamthöhe im Dorfteil Augwil wurde in der aufgelegten BZO auf 8.80 m festgelegt (Ziff. 2.2.3 Abs. 4 BZO). Diese setzt sich aus der bisher gültigen Firsthöhe zuzüglich der traufseitigen Fassadenhöhe von 4.80 m zusammen.</p> <p>Eine Verschärfung der Höhenbeschränkung ist in der vorliegenden Revision nicht vorgesehen.</p>	<p>Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.</p>
	<p>Antrag 4: Änderung in Hof- und Gartenzone</p> <p><i>Innerhalb einer Zone soll überall gleich gebaut werden; die, welche umgeben sind von der Bauzone, sowie die, welche am Rande einer Zone sind. Wird der Mehrlängenzuschlag am Rande der Bauzone weggelassen, wird das Dorf eingemauert, da am Rande länger und breiter gebaut werden kann. Was im direkten Gegensatz zu der Aussage zum Bericht Art. 47 RPV steht: "-das Wohngebiet Augwil soll mit einer niedrigen Dichte bebaut werden (umgesetzt mit der W1 30% Zone)".</i></p> <p><i>Ebenfalls schafft man sich Probleme, wenn mehr Land als Bauzone eingezont wird. Da dann die, vor der Umzonung, gebauten Häuser zu nahe an der Grenze stehen und es</i></p>	<p>Nach Ansicht der Planungskommission überwiegt der Nutzen eines Verzichts des Mehrlängenzuschlages gegenüber der Landwirtschaftszone den angeführten Nachteilen.</p> <p>Aktuell ist für Lufingen weder im kantonalen noch im regionalen Richtplan Siedlungsgebiet ausgewiesen, welches noch nicht eingezont ist. Somit ist in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht davon auszugehen, dass Landwirtschaftsland eingezont werden kann.</p>	<p>Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.</p>

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Planungsbüro/Gemeinderat	Massnahme
	<p><i>sich negativ auf den Wert und den Schattenwurf (nach ABV § 30, ins besonders bei langen Attikageschossen} der neu eingezonten Parzellen auswirkt. Was nicht dem Sinn der praktischen und problemlosen Umsetzung entspricht. Auch sollen die teils dahinterliegenden Fruchtfolgefächern vor übermässigem Schattenwurf geschützt werden.</i></p> <p><i>Daher soll in der Ziffer "2.3.2 Bauweise" der Text wie folgt lauten: ***Gegenüber Grundstücken, die in allen anderen Zonen liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften zu erhöhen." und in der Ziffer "4.1.1 Mehrlängenzuschlag" soll der Text folgend lauten: "In allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt gegenüber allen Zonen gleich."</i></p>		
	<p>5. Neophyten müssen kontrolliert und entfernt werden.</p> <p><i>Die Neophyten stellen mittlerweile eine hohe Gefahr für die Biodiversität der ökologischen Flächen und die Fruchtfolgefächern dar. Daher ist es unbedingt gesetzlich festzulegen, dass Neophyten kontrolliert und entfernt werden, gleich wie in</i></p>	<p>Im Grundsatz kann dem Anliegen zugestimmt werden, aber die BZO ist das falsche Instrument hierfür und eine solche Vorschrift würde der Kanton voraussichtlich nicht befürworten.</p>	<p>Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.</p>

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Planungsbüro/Gemeinderat	Massnahme
	<p><i>anderen Bereichen (zB. Landwirtschaft} auch.</i></p> <p>Antrag 6: Grenzabstand von Klein- und Anbauten soll gemäss PBG gelten</p> <p><i>Der Wortlaut zu "4.1.4" sollte lauten:" Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die überbaute Fläche nicht grösser als 50 m2 ist." Da die Klein- und Anbauten 4 m bis respektiv 5 m hoch sein können, ist 1 m Grenzabstand viel zu wenig. Möchte trotzdem näher gebaut werden, ist dies, unter befolgen des PBG, privatrechtlich zu regeln.</i></p>	<p>Dem Einwand, dass Klein- und Anbauten bis zu 4 – 5 m hoch sein können, wird zugestimmt. Diesbezüglich wird in Artikel 4.1.4 BZO eine Höhenbeschränkung von 2.50 m eingeführt. Auch die Fläche wird für den 1 m Grenzabstand von 50m² auf 20m² beschränkt.</p> <p>Am Grundsatz, dass Klein- und Anbauten unter obigen Bedingungen bis zu 1 m an die Grenze gebaut werden können, wird festgehalten.</p>	<p>Auf die Einwendung wird teilweise eingegangen. Es wird eine Reduktion der erlaubten Höhe und Fläche eingeführt.</p>

Teilrevision Nutzungsplanung

ÖV-Güteklassen

1:10'000

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin
Yvonne Dorenkamp

Der Gemeinbeschreiber
Kurt Renk

Genehmigt von der Baudirektion am:

BDV. NR:

Format:	0.63/0.21	Landis AG Bauingenieure und Planer
Bearbeitung:	DCh	Steinhaldenstrasse 28
Erstellungsdatum:	08.09.2023	8954 Geroldswil
Rev:		

Legende

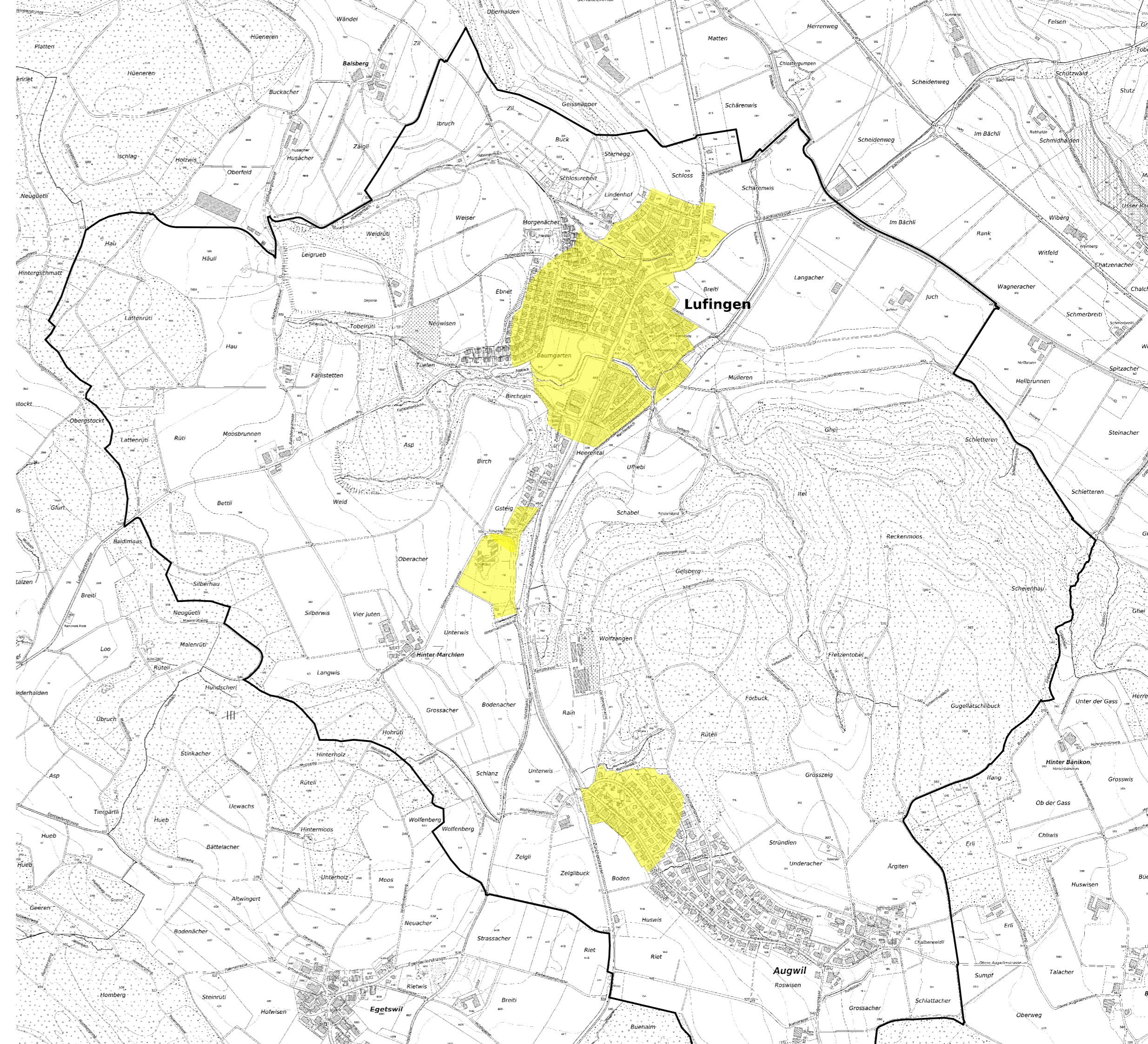
ÖV-Güteklasse

 Güteklasse C

Reduktionsfaktoren Art. 4.2.1 BZO

Bewohner	mind. 70 %	max. 120 %
Besucher	mind. 70 %	max. 120 %
Beschäftigte	mind. 70 %	max. 120 %
Kunden	mind. 70 %	max. 120 %

Grundlagedaten
ÖV-Güteklasse: ARE; GIS Kanton Zürich; 08.09.2023
Übersichtsplan: ARE; GIS Kanton Zürich; 08.09.2023



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 10.01.2025
Öffentlich einsehbar bis: 10.01.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002688

Publizierende Stelle
Gemeinde Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Kommunaler Mehrwertausgleich, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8426 Lufingen

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie der kommunale Mehrwertausgleich wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Lufingen an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 15. Oktober 2024 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Dezember 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und der kommunale Mehrwertausgleich treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 10.02.2025

Kontaktstelle:

Gemeinde Lufingen
Mülistrasse 11
8426 Lufingen