



Referenz-Nr.: ARE-22-0872

Kontakt: Brigitte Furer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 9. Juni 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hedingen setzte mit Beschluss vom 9. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2022 beantragt die Gemeinde Hedingen die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Art. 3a BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 3a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'500 m².

Art. 3a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 3a Abs. 4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 4. Oktober 2021 keine Auflagen gestellt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Hedingen mit Beschluss vom 9. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hedingen 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 Hedingen (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)
- Walter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 13. SEP. 2022

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Zürich, 09. Juni 2022/GH

N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60 Genehmigung\BZO\BZO_Synopse_Gen.docx

Gemeinde Hedingen

Revision der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 14. November 1993 (Stand 2008) - BZO revidierte Fassung, Stand Genehmigung

Schwarz: Unverändert
 Rot: Änderung/Ergänzung
 gestrichen: Aufhebung

BZO rechtgültig vom 14.11.1993	BZO revidierte Fassung
Bau- und Zonenordnung vom 14.11.1993 (Stand 11. Dezember 2008)	Bau- und Zonenordnung vom XX.XX.XXXX
Bau- und Zonenordnung Von der Gemeindeversammlung am 3. Februar 2005 festgesetzt. Von der Baudirektion am 21. Juni 2005 genehmigt. Vom Gemeinderat auf den 1. August 2005 in Kraft gesetzt. mit Änderungen: Artikel 11a Von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2008 festgesetzt. Von der Baudirektion am 11. Juni 2009 genehmigt. Vom Gemeinderat auf den 26. Juni 2009 in Kraft gesetzt.	Bau- und Zonenordnung Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022. Von der Baudirektion genehmigt am XX.XX.XXXX. Die Gemeinde Hedingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand 1. Januar 2018) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Industriezone Zone für öffentliche Bauten *) Die Kernzone ist ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung. Alle Baugesuche darin müssen gemäss §18 der Bauverfahrensverordnung (BVV) im Meldeverfahren an die Baudirektion geleitet werden.	I Ö	Industriezone Zone für öffentliche Bauten *) Die Kernzone ist ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung. Alle Baugesuche darin müssen gemäss §18 der Bauverfahrensverordnung (BVV) im Meldeverfahren an die Baudirektion geleitet werden.	I IV Ö II
b) Kommunale Freihalte- und Erholungszonen		b) Kommunale Freihalte- und Erholungszonen	
Kommunale Freihaltezone Erholungszone «Bad Hedingenweiher» Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern» Erholungszone «Sportplatz Schlag» Erholungszone «Chrätzacher»	F EZB EZP EZS EZC	Zonenbezeichnung Kommunale Freihaltezone Erholungszone «Bad Hedingenweiher» Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern» Erholungszone «Sportplatz Schlag» Erholungszone «Chrätzacher» Kommunale Freihaltezone	Abk. ES F EZB III EZP III EZS III EZC II F
c) Reservezone	R	e) Reservezone	R
d) Kommunale Landwirtschaftszone	LW	c) Kommunale Landwirtschaftszone	LW ES III
Art. 2 Pläne		Art. 3 Pläne	
Für die Abgrenzung der Zonen und für die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan Massstab 1:5000 massgebend.		Für die Abgrenzung der Zonen und für die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.	
Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.		Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.	
Für die Kernzonen und die Weilerkernzone gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500. Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Massstab 1:500.		Für die Kernzonen und die Weilerkernzone gelten die Ergänzungspläne gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1'000. Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Massstab 1:500.	
Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Massstab 1:5000 und der genannten Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.		Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Massstab 1:5'000 und der genannten Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.	

	Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe
	Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
	Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m ² .
	Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
II. ZONENORDNUNG	II. ZONENORDNUNG
A. Gemeinsame Vorschriften für Kernzonen I, II, «Unterdorf» und «Weiler»	A. Gemeinsame Vorschriften für Kernzonen und Kernzone Weiler Ismatt I, II, «Unterdorf» und «Weiler»
	Art. 4 Ziel und Zweck
	Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des historischen Ortskerns von regionaler Bedeutung wie auch des Unterdorfs und des Weilers Ismatt vor allem bezüglich <ul style="list-style-type: none"> • der charakteristischen Siedlungsstruktur, • ihrer Umgebung sowie • den prägenden Grünräumen und Gärten.
	Um- und Neubauten haben sich gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
	Die Kernzonenvorschriften dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.
	Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Art. 3 Um- und Ersatzbauten	Art. 5 Um- und Ersatzbauten
Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und alle Gebäude in der Kernzone "Weiler" sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.	Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile und alle Gebäude in der Kernzone "Weiler" sind ortsbildprägend und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Firstrichtung, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen , Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.
Bei den übrigen Gebäuden ist der Um- und Ersatzbau unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zulässig.	Bei den übrigen Gebäuden ist der Um- und Ersatzbau unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Firstrichtung, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen , Grundriss, kubische Form) zulässig.
Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, insbesondere, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt , insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt .
	Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.
	Ansonsten sind Abweichungen von den prägenden Elementen der Bebauungs- und Freiraumstruktur im Ortsbildperimeter gemäss kantonalem Ortsbildinventar (KOBI) mit einem Fachgutachten zu begründen.
Art. 4 Neubauten	Art. 6 Neubauten
In den Kernzonen I, II und «Unterdorf» gelten für die nicht schwarz bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten folgende Grundmasse:	In den Kernzonen I, II und «Unterdorf» der Kernzone gelten für die nicht schwarz bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten folgende Grundmasse:
<ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse: maximal 2 - Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl: maximal 2 - anrechenbares Untergeschoss: maximal 1 - Gebäudehöhe: maximal 7 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse: maximal 2 - Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl: maximal 2 - anrechenbares Untergeschoss: maximal 1 - Gesamthöhe: maximal 14 m

<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudelänge: maximal 25 m - Grenzabstand (Grundabstand): mindestens 3,5 m - Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe traufseitig: maximal 77.50 m - Gebäudelänge: maximal 25 m - Grenzabstand (Grundabstand): mindestens 3.5 m - Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m
<p>In der Kernzone «Weiler» sind mit Ausnahme von Gartenhäuschen und Schöpfen (= Besondere Gebäude) bis 10 m² Grundfläche und 3 m Höhe keine zusätzlichen Bauten (Neubauten) erlaubt.</p>	<p>In der Kernzone «Weiler» Ismatt sind mit Ausnahme von einzelnen Gartenhäuschen und Schöpfen (= Besondere Gebäude) bis 10 m² Grundfläche und 3 m Gesamthöhe, die einen Bezug und eine räumliche Nähe zur Hauptbaute aufweisen, keine zusätzlichen Bauten (Neubauten) Haupt-, Klein- und Anbauten erlaubt.</p>
<p>Art. 5 Nutzweise</p>	<p>Art. 7 Nutzweise</p>
<p>In den Kernzonen I und II sind entlang der Zürcher- und Affolternstrasse auf einer Bautiefe mässig störende Betriebe gestattet. Im übrigen Kernzonengebiet I und II sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Hinsichtlich Lärm gelten die Empfindlichkeitsstufen-Zuteilungen gemäss Zonenplan.</p>	<p>Die Kernzonen dienen dem Wohnen sowie nicht störenden Betrieben. In der Kernzone Weiler Ismatt und im Gebiet Unterdorf sowie entlang der Zürcher- und Affolternstrasse auf einer Bautiefe sind auch mässig störende Betriebe gestattet.</p>
<p>In den Kernzonen «Weiler» und «Unterdorf» sind mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p>In den Kernzonen «Weiler» und «Unterdorf» sind mässig störende Betriebe gestattet.</p>
<p>In der Kernzone «Weiler» darf die gewerbliche Nutzung pro Parzelle höchstens die Hälfte der Nettogeschossflächen betragen. Umlagerungen der Nutzweise sind gestattet.</p>	<p>In der Kernzone «Weiler» Ismatt darf die gewerbliche Nutzung pro Parzelle höchstens die Hälfte der realisierten massgeblichen Geschossfläche¹ Nettogeschossflächen betragen. Davon ausgenommen ist die landwirtschaftliche Nutzung. Umlagerungen der Nutzweise sind gestattet.</p>
<p>Art. 6 Abbrüche</p>	<p>Art. 8 Abbrüche Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht</p>
	<p>Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.</p>

¹ Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

<p>Der Abbruch von Gebäuden darf nur gestattet werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich gesichert ist.</p>	<p>Der Abbruch Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur gestattet werden, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p> <p>Der Rückbau von nicht bezeichneten Gebäuden darf nur gestattet werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.</p>
<p>Art. 7 Gestaltung und Einordnung der Bauten</p>	<p>Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten</p>
<p>Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben sich hinsichtlich Ausmasse, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialisierung und Farbgebung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>	<p>Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmassx, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialisierung und Farbgebung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>
	<p>Balkone und Lauben sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und sich besonders gut in die Umgebung einfügen. Sie dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen. Die Gemeinde kann bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen.</p>
<p>Art. 8 Umgestaltung und Terrainveränderungen</p>	<p>Art. 10 Umgestaltung Freiräume und Terrainveränderungen</p>
<p>Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</p>	<p>Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Einzelne zweckgebundene Kleinbauten und Anlagen sind zulässig.</p>
<p>Veränderungen des gewachsenen Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken. Als Folge von Abgrabungen darf höchstens die zonengemässe Gebäudehöhe sichtbar werden.</p>	<p>Veränderungen des gewachsenen Bodens massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Als Folge von Abgrabungen darf höchstens die zonengemässe Gebäudehöhe sichtbar werden.</p>
	<p>Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf die Strassengrenze reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>

B. Zusätzliche Vorschriften für Kernzone I	B. Zusätzliche Vorschriften für Kernzone I
Art. 9 Dachgestaltung	Art. 11 Dachgestaltung
Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, die mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren.	Es Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, die mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren. Bei eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie bei Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich besonders gut in die bauliche Umgebung einordnen.
Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten.	Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten.
Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig.	Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbaute zulässig.
Kleine Ochsenaugen sind bei allen Dachgeschossen erlaubt.	Kleine Ochsenaugen sind bei allen Dachgeschossen erlaubt.
Für Nass- und Nebenräume können Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form mit einer Fläche von maximal 0,6 m ² pro Fenster (Rahmnaussenmass) gestattet werden.	Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind kleine Ochsenaugen und einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer Grösse von max. 0,6 0.7 m² pro Fenster (Rahmnaussenmass) gestattet.
	Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
Dacheinschnitte sind untersagt.	Offene Dacheinschnitte sind untersagt. Überdeckte Dacheinschnitte in Form von Dachaufbauten sind zulässig und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden.
Art. 10 Sonnenkollektoren	Art. 12 Sonnenkollektoren Solaranlagen
Am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Wirkung weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen.	Am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren dürfen in ihrer Wirkung weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen haben den Anforderungen gemäss Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019) zu entsprechen.

	Solaranlagen müssen darüber hinaus eine kompakte zusammenhängende Fläche bilden und sind sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Sie sind in der Regel dachflächenbündig einzubauen (Indachanlage).
Art. 11 Reklameanlagen	Art. 13 Reklameanlagen
Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Leuchtreklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig.	Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Leuchtreklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig.
Vorschriften für die Kernzone «Weiler Fromoos»	B. Vorschriften für die Kernzone «Weiler Fromoos»
Art. 11a	Art. 14 Zweck
	Die Kernzone Weiler Fromoos bezweckt den Erhalt der landschaftsprägenden Siedlungsstrukturen und die Erneuerung des Weilers.
	Art. 15 Schwarze Gebäude
Schwarze Gebäude 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.	Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.
	Art. 16 Schraffierte bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile
Schraffiert bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile 2 Für die im Kernzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist nur der Umbau oder der Neubau gestattet. Der Ersatzbau sowie An- und Aufbauten sind unzulässig.	Für die im Kernzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist nur der Umbau oder der Neubau gestattet. Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet. Der Ersatzbau sowie An- und Aufbauten sind unzulässig.
	Art. 17 Graue bezeichnete Gebäude
Grau bezeichnete Gebäude 3 Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist der Um- und Ersatzbau unzulässig.	Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist der Um- und Ersatzbau unzulässig.

	<p>Art. 18 Abweichungen</p>																																																								
<p>Abweichungen 4 Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>	<p>Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind bei schwarzen Gebäuden zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>																																																								
	<p>Art. 19 Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse</p>																																																								
<p>Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse 5 Alternativ zum Umbau der im Kernzonenplan schraffiert bezeichneten und mit der Bezeichnung A, B, C und D versehenen Gebäude sind Neubauten gestattet. Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="190 699 1093 1125"> <thead> <tr> <th>Gebäudebezeichnung</th> <th></th> <th>A, B, C</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>• Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>• anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>22.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudetiefe</td> <td>max. m</td> <td>12.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Der Dachgeschossausbau ist nur für Giebelzimmer bis auf eine Tiefe von 6.0 m gemessen ab der jeweiligen Giebelfassade gestattet.</p>	Gebäudebezeichnung		A, B, C	D	• Vollgeschosse	max.	2	2	• Dachgeschosse	max.	1*	1*	• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--	• Gebäudehöhe	max. m	7.0	6.0	• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes	• Gebäudetiefe	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes	<p>Alternativ zum Umbau der im Kernzonenplan schraffiert bezeichneten und mit der Bezeichnung A, B, und C und D-versehenen Gebäude sind Neubauten gestattet. Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1093 655 2054 1082"> <thead> <tr> <th>Gebäudebezeichnung</th> <th></th> <th>A, B, C</th> <th>C D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>• Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>• anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max. m</td> <td>7.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>22.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> <tr> <td>• Gebäudetiefe Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>12.0</td> <td>Abmessung des bestehenden Gebäudes</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Der Dachgeschossausbau ist nur für Giebelzimmer bis auf eine Tiefe von 6.0 m gemessen ab der jeweiligen Giebelfassade gestattet.</p>	Gebäudebezeichnung		A, B, C	C D	• Vollgeschosse	max.	2	2	• Dachgeschosse	max.	1*	1*	• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--	• Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.0	6.0	• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes	• Gebäudetiefe Gebäudebreite	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes
Gebäudebezeichnung		A, B, C	D																																																						
• Vollgeschosse	max.	2	2																																																						
• Dachgeschosse	max.	1*	1*																																																						
• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--																																																						
• Gebäudehöhe	max. m	7.0	6.0																																																						
• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
• Gebäudetiefe	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
Gebäudebezeichnung		A, B, C	C D																																																						
• Vollgeschosse	max.	2	2																																																						
• Dachgeschosse	max.	1*	1*																																																						
• anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--																																																						
• Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.0	6.0																																																						
• Gebäudelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
• Gebäudetiefe Gebäudebreite	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes																																																						
<p>Lage von Neubauten 6 Neubauten müssen innerhalb der äussersten Begrenzung der schraffiert bezeichneten Gebäude angeordnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils maximal ein einzelner Neubau gestattet.</p>	<p>Lage von Neubauten Neubauten müssen innerhalb der äussersten Begrenzung der schraffiert bezeichneten Gebäude angeordnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils maximal ein einzelner Neubau gestattet.</p>																																																								

Neubauten unzulässig 7 Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude sind Neubauten unzulässig.	Neubauten unzulässig Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind Neubauten unzulässig.
	Art. 20 Ausschluss des Dachgeschossausbaus
	Bei Umbauten der mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile ist der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.
	Art. 21 Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen
	Die Anordnung von Belichtungsmassnahmen für die Dachräume über die Dachfläche sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht gestattet.
	Art. 22 Neubauten Besondere Gebäude Kleinbauten
Neubauten Besondere Gebäude 8 Besondere Gebäude sind nur in Form von Gartenhäusern und Schöpfen bis 10.0 m ² Grundfläche und 3.0 m Höhe zulässig.	Besondere Gebäude Kleinbauten sind nur in Form von Gartenhäusern und Schöpfen bis 10.0 m ² Grundfläche und 3.0 m Höhe zulässig.
	Art. 23 Nutzweise
Nutzweise 9 Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.	Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.
Nutzweise 10 Für die im Kernzonenplan schwarz und schraffiert bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sowie für Neubauten sind alle kernzonentypischen Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dergleichen zulässig. Für alle grau bezeichneten Gebäude ist eine Änderung der vorhandenen Nutzweise nicht gestattet.	Nutzweise Für die im Kernzonenplan schwarz und schraffiert bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sowie für Neubauten sind alle kernzonentypischen Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dergleichen zulässig. Für alle grau bezeichneten Gebäude ist eine Änderung der vorhandenen Nutzweise nicht gestattet.
Ausschluss des Dachgeschossausbau 11 Bei Umbauten der mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile ist der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.	<i>verschoben (neu Art. 20)</i>

	Art. 24 Abbrüche Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht
	Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
Abbrüche 12 Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute oder des Neubaus baurechtlich gesichert ist.	Der Abbruch Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, darf nur bewilligt gestattet werden, wenn das Projekt für die die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung oder des Neubaus baurechtlich gesichert ist.
	Art. 25 Gestaltung und Einordnung der Bauten
Gestaltung und Einordnung der Bauten 13 Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben sich hinsichtlich Ausmass, Form und Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialgestaltung und Farbgebung besonders gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes wahren.	Umbauten und Renovationen sowie Neu-, Ersatz- und Anbauten aller Art haben sich Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmass, Form, und Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialgestaltung Materialisierung und Farbgebung besonders gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.
Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen 14 Die Anordnung von Belichtungsmassnahmen für die Dachräume über die Dachfläche sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht gestattet.	<i>verschoben (neu Art. 21)</i>
	Art. 26 Beurteilung durch NHK
Beurteilung durch NHK 15 Neubauten sowie Umbauten von schraffiert bezeichneten Gebäuden sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.	Neubauten sowie Umbauten von schraffiert bezeichneten Gebäuden sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.
	Art. 27 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung
Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung 16 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung, eingeschlossen Einfriedungen, sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine	Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung, eingeschlossen Einfriedungen, sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute

besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.	Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sowie weitere ortsbildprägende Aussenräume und Einzelobjekte, wie Brunnen, sind möglichst zu erhalten.																																																																																																																																																																																																
17 Veränderungen des gewachsenen Bodens sind nur vor Haus- und Kellerzugängen gestattet.	Veränderungen des gewachsenen Bodens massgebenden Terrains sind nur vor Haus- und Kellerzugängen sowie bei Tiefgaragenzufahrten gestattet. Tiefgaragenzufahrten sind zweckmässig anzuordnen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.																																																																																																																																																																																																
Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel III und IV BZO anwendbar.	Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel III und IV BZO anwendbar.																																																																																																																																																																																																
C. Wohnzonen	C. Wohnzonen																																																																																																																																																																																																
Art. 12 Grundmasse	Art. 28 Grundmasse																																																																																																																																																																																																
Es gelten folgende Grundmasse:	Es gelten folgende Grundmasse:																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonenarten</th> <th>WG2.9</th> <th>W2.5</th> <th>W2.0</th> <th>W1.6</th> <th>W1.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>WG2.5</td> <td>WG2.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>a Baummassenziffer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> maximal (m³/m²)</td> <td>2.9</td> <td>2.5</td> <td>2.0</td> <td>1.6</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>b Gebäudehöhe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> maximal (m)</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> <td>7.5</td> <td>7.2</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>c Gebäudelänge</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> maximal (m)</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>d Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Kleiner Grundabstand:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> mindestens (m)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> Grosser Grundabstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> mindestens (m)</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>e Mehrlängenzuschlag bei</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Gebäuden über 20m:</td> <td colspan="5">1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0			WG2.5	WG2.0			a Baummassenziffer						maximal (m ³ /m ²)	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0	b Gebäudehöhe						maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5	c Gebäudelänge						maximal (m)	40	40	30	25	25	d Grenzabstände						Kleiner Grundabstand:						mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	5	Grosser Grundabstand						mindestens (m)	12	12	9	9	10	e Mehrlängenzuschlag bei						Gebäuden über 20m:	1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m					<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonenarten</th> <th>WG2.9</th> <th>W2.5</th> <th>W2.0</th> <th>W1.6</th> <th>W1.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>WG2.5</td> <td>WG2.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>a Baummassenziffer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> maximal (m³/m²)</td> <td>2.9</td> <td>2.5</td> <td>2.0</td> <td>1.6</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>b Gebäudehöhe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> maximal (m)</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> <td>7.5</td> <td>7.2</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td colspan="6">c Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>17.5</td> <td>17.5</td> <td>14.5</td> <td>14.2</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td colspan="6">d Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>14.0</td> <td>14.0</td> <td>11.0</td> <td>10.7</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>e Gebäudelänge</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> maximal (m)</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>f Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Kleiner Grundabstand:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> mindestens (m)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td> Grosser Grundabstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> mindestens (m)</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0			WG2.5	WG2.0			a Baummassenziffer						maximal (m ³ /m ²)	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0	b Gebäudehöhe						maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5	c Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)							17.5	17.5	14.5	14.2	13.5	d Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)							14.0	14.0	11.0	10.7	10.0	e Gebäudelänge						maximal (m)	40	40	30	25	25	f Grenzabstände						Kleiner Grundabstand:						mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	4.5	Grosser Grundabstand						mindestens (m)	12	12	9	9	10
Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0																																																																																																																																																																																												
		WG2.5	WG2.0																																																																																																																																																																																														
a Baummassenziffer																																																																																																																																																																																																	
maximal (m ³ /m ²)	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0																																																																																																																																																																																												
b Gebäudehöhe																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5																																																																																																																																																																																												
c Gebäudelänge																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	40	40	30	25	25																																																																																																																																																																																												
d Grenzabstände																																																																																																																																																																																																	
Kleiner Grundabstand:																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	5																																																																																																																																																																																												
Grosser Grundabstand																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	12	12	9	9	10																																																																																																																																																																																												
e Mehrlängenzuschlag bei																																																																																																																																																																																																	
Gebäuden über 20m:	1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m																																																																																																																																																																																																
Zonenarten	WG2.9	W2.5	W2.0	W1.6	W1.0																																																																																																																																																																																												
		WG2.5	WG2.0																																																																																																																																																																																														
a Baummassenziffer																																																																																																																																																																																																	
maximal (m ³ /m ²)	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0																																																																																																																																																																																												
b Gebäudehöhe																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5																																																																																																																																																																																												
c Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)																																																																																																																																																																																																	
	17.5	17.5	14.5	14.2	13.5																																																																																																																																																																																												
d Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)																																																																																																																																																																																																	
	14.0	14.0	11.0	10.7	10.0																																																																																																																																																																																												
e Gebäudelänge																																																																																																																																																																																																	
maximal (m)	40	40	30	25	25																																																																																																																																																																																												
f Grenzabstände																																																																																																																																																																																																	
Kleiner Grundabstand:																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	4.5																																																																																																																																																																																												
Grosser Grundabstand																																																																																																																																																																																																	
mindestens (m)	12	12	9	9	10																																																																																																																																																																																												

	g Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5m
Ergänzende Bestimmungen zur Baumassenziffer:	Ergänzende Bestimmungen zur Baumassenziffer:
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m ³ /m ² erhöht werden.	Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m³/m² erhöht werden.
Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die zumindest zweiseitig vollständig offen sind, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m ³ /m ² erhöht werden.	Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die zumindest zweiseitig vollständig offen sind, darf die Baumassenziffer bis maximal 0,1 m³/m² erhöht werden.
	Für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten, wird eine zusätzliche Baumassenziffer als Bonus gewährt. Sie beträgt 10 % der zonengemässen Grundziffer.
Art. 13 Nutzweise	Art. 29 Nutzweise
In den Zonen WG 2,9, WG 2,5 und WG 2,0 sind mässig störende Betriebe gestattet. In allen anderen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Hinsichtlich Lärm gelten die Empfindlichkeitsstufen Zuteilungen gemäss Zonenplan.	In den Zonen WG 2.9, WG 2.5 und WG 2.0 sind mässig störende Betriebe gestattet. In allen anderen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Hinsichtlich Lärm gelten die Empfindlichkeitsstufen Zuteilungen gemäss Zonenplan.
Die Nutzung zu Wohnzwecken muss in den Gebieten, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, mindestens zwei Drittel, in allen anderen mindestens einen Drittel der Nettogeschossflächen betragen.	Die Nutzung zu Wohnzwecken muss in den Gebieten, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, mindestens zwei Drittel, in allen anderen mindestens einen Drittel der realisierten massgeblichen Geschossfläche² Nettogeschossflächen betragen.
Art. 14 Arealüberbauungen	<i>(verschoben unter III. Weitere Festlegungen)</i>
In der Zone WG 2,9 sind Arealüberbauungen zulässig.	
Die minimale Arealfläche beträgt 2500 m ² .	
Die Baumassenziffer beträgt 3,3 m ³ /m ² .	

² Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

Der Mehrlängenzuschlag und die maximale Gebäudelänge entfallen.	
Art. 15 Freilegung von Baukörpern	Art. 30 Freilegung von Baukörpern
In allen Wohnzonen dürfen Bauten nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains freigelegt werden.	In allen Wohnzonen dürfen Bauten nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen massgebenden Terrains freigelegt werden.
In der W 1,0 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m sichtbar wird. Entlang der talseitigen Fassade dürfen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m in Erscheinung treten.	In der W 1,0 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m sichtbar wird. Entlang der talseitigen Fassade dürfen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m in Erscheinung treten.
Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.	Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen, bei guter Gestaltung und Einordnung auch Hauszugänge.
Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.	Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.
D. Industriezone	D. Industriezone
Art. 16 Grundmasse	Art. 31 Grundmasse
Es gelten folgende Grundmasse: - Baumassenziffer: maximal 4,5 m ³ /m ² - Gesamthöhe: maximal 18 m - Grenzabstand innerhalb der Industriezone: mindestens 3,5 m - Grenzabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: 3/4 der Gebäudehöhe, mindestens 6,0 m - Gebäudelänge und Gebäudetiefe: frei - Mehrlängenzuschlag: entfällt	Es gelten folgende Grundmasse: - Baumassenziffer: maximal 4.5 m ³ /m ² - Gesamthöhe: maximal 18 m - Grenzabstand innerhalb der Industriezone: mindestens 3.5 m - Grenzabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: mindestens 10 m 3/4 der Gebäudehöhe, mindestens 6,0 m - Gebäudelänge und Gebäudetiefe breite : frei - Mehrlängenzuschlag: entfällt
Art. 17 Höhenkote	Art. 32 Höhenkote
Bauten und Teile davon dürfen im Perimeter «Hofacher» die Höhenkote von 509 m.ü.M. und im Perimeter «Chrätzacher» diejenige von 513 m.ü.M. nicht überschreiten.	Bauten und Teile davon dürfen im Perimeter «Hofacher» die Höhenkote von 509 m ü. M. und im Perimeter «Chrätzacher» diejenige von 513 m ü. M. nicht überschreiten.

Art. 18 Nutzweise	Art. 33 Nutzweise
In der Industriezone sind auch Handels und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.	In der Industriezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
E. Zone für öffentliche Bauten	E. Zone für öffentliche Bauten
Art. 19 Abstände	Art. 34 Abstände Grundmasse
	<p>Für Wohnbauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe traufseitig: maximal 10.5 - Gesamthöhe für Satteldächer: maximal 17.5 - Gesamthöhe für Flachdachbauten: maximal 14.9 - Gebäudelänge: maximal 40.0 <p>Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Baumasse unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.</p>
Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m.	Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5,0 3.5 m.
F. Erholungszonen	F. Freihaltezonen und Erholungszonen
Art. 20 Nutzweise und Grundmasse	Art. 35 Nutzweise und Grundmasse
a) Erholungszonen «Bad Hedingerweiher», «Pflanzgärten Gäudern» und «Sportplatz Schlag»	a) Erholungszonen «Bad Hedingerweiher», «Pflanzgärten Gäudern» und «Sportplatz Schlag»
In der Erholungszone « Bad Hedingerweiher » sind dem Badebetrieb dienende Bauten sowie Aussenanlagen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe beträgt maximal 4,5 m.	In der Erholungszone « Bad Hedingerweiher » sind dem Badebetrieb dienende Bauten, Stauanlagen sowie Aussenanlagen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe bei Gebäuden beträgt maximal 4.5 m.
In der Erholungszone « Pflanzgärten Gäudern » sind der Gartenbewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,0 m und eine Gebäudegrundfläche von maximal 10 m ² nicht überschreiten.	In der Erholungszone « Pflanzgärten Gäudern » sind der Gartenbewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3.0 m und eine Gebäudegrundfläche von maximal 10 m ² nicht überschreiten.

In der Erholungszone « Sportplatz Schlag » sind dem Sport und der Freizeit dienende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe beträgt maximal 4,5 m.	In der Erholungszone « Sportplatz Schlag » sind dem Sport und der Freizeit dienende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe beträgt maximal 4,5 m. Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Gesamthöhe unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.
Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.	Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.
Im übrigen kommen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften zur Anwendung.	Im übrigen kommen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften zur Anwendung.
b) Erholungszone «Chrätzacher»	b) Erholungszone «Chrätzacher»
In der Erholungszone « Chrätzacher » gelten die nachstehenden Bestimmungen:	In der Erholungszone « Chrätzacher » gelten die nachstehenden Bestimmungen:
Gestattet sind Gartengerätehäuser mit einer grössten Höhe von maximal 3 m und einer Grundfläche von maximal 10 m ² . Pro Grundstück ist höchstens ein Gartengerätehaus gestattet.	Gestattet sind Gartengerätehäuser mit einer grössten Höhe von maximal 3 m ab dem bewilligten gestalteten Terrain gemäss erster Baubewilligung und einer Grundfläche von maximal 10 m ² . Pro Grundstück ist höchstens ein Gartengerätehaus gestattet.
Es gelten die folgenden Abstandsbestimmungen: - Grenzabstand allseitig mind. 3,5 m. - Abstand zur Zonengrenze der Freihaltezone mind. 5 m.	Es gelten die folgenden Abstandsbestimmungen: - Grenzabstand allseitig mind. 3.5 m. - Abstand zur Zonengrenze der Freihaltezone mind. 5 m.
Die geschlossene Bauweise ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 7 m gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.	Die geschlossene Bauweise ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 7 m gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.
Die Gartengerätehäuser sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.	Die Gartengerätehäuser sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung gestattet.	Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung gestattet.
Die Freiflächen sind als Pflanzgärten, Ruhe- und Spielflächen auszugestalten.	Die Freiflächen sind als Pflanzgärten, Ruhe- und Spielflächen auszugestalten.
Einfriedungen sind nur in Form von Grünhecken gestattet.	Einfriedungen sind nur in Form von Grünhecken gestattet.
	c) kommunale Freihaltezone Es gelten die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG.

III. BESONDERE BESTIMMUNGEN	III. BESONDERE BESTIMMUNGEN WEITERE FESTLEGUNGEN
Art. 14 Arealüberbauungen	Art. 36 Arealüberbauungen
In der Zone WG 2,9 sind Arealüberbauungen zulässig.	In der Zone den Zonen W 2.5, WG 2.5 und WG 2.9 sind Arealüberbauungen zulässig.
Die minimale Arealfläche beträgt 2500 m ² .	Die minimale Arealfläche beträgt 2'500 m ² .
Die Baumassenziffer beträgt 3,3 m ³ /m ² .	Die Baumassenziffer beträgt 3,3 m³/m² . Es gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 10 % der zonengemässen Grundziffer.
Der Mehrlängenzuschlag und die maximale Gebäudelänge entfallen.	Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Der Mehrlängenzuschlag und die maximale Gebäudelänge entfallen entfällt.
Art. 21 Aussichtsschutz	Art. 37 Aussichtsschutz
Innerhalb des im Aussichtsschutzplan Nord, Massstab 1:500, dargestellten Sichtbereichs ist die Aussicht zu erhalten. Es gelten die auf diesem Plan enthaltenen besonderen Vorschriften. Die in den Profilen angegebene untere Begrenzung der vertikalen Sichtbereiche darf weder durch Gebäude noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt werden.	Innerhalb des im Aussichtsschutzplan Nord, Massstab 1:500, dargestellten Sichtbereichs ist die Aussicht zu erhalten. Es gelten die auf diesem Plan enthaltenen besonderen Vorschriften. Die in den Profilen angegebene untere Begrenzung der vertikalen Sichtbereiche darf weder durch Gebäude inklusive Dachaufbauten und technische Anlagen noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt werden.
IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN
A. Abstandsvorschriften	A. Abstandsvorschriften
Art. 22 Grenzabstand	Art. 38 Grenzabstand
Der grosse Grenzabstand (Grundabstand) gilt in der Regel vor der längeren vorwiegend nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite, für Wohnbauten vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand (Grundabstand) ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	Der grosse Grenzabstand (Grundabstand) gilt in der Regel vor der längeren vorwiegend nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite, für Wohnbauten vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand (Grundabstand) ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
Die für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet.	Die für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet.

	Reduziert sich beim Näherbau der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden auf weniger als 5.00 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.
Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Grundfläche nicht grösser als 40 m ² ist, gilt ein Grenz- und/oder Gebäudeabstand von 3,5 m.	Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG, deren Grundfläche nicht grösser als 40 m ² ist, gilt ein Grenz- und/oder Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m.
Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.	Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.
Art. 23 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	Art. 39 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden
Für alle Bauten kommt §14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zur Anwendung.	Für alle Bauten kommt § 14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zur Anwendung.
Art. 24 Geschlossene Bauweise und Grenzbau	Art. 40 Geschlossene Bauweise und Grenzbau
Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.	Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.
Der Grenzbau ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn möglich.	Der Grenzbau ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn möglich.
Art. 25 Gebäudelänge	Art. 25 Gebäudelänge
Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 40 m ² werden in die Gebäudelänge eingerechnet.	Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² werden in die Gebäudelänge eingerechnet.
Art. 26 Gebäudehöhe	Art. 41 Gebäudehöhe
Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.
	B. Gestaltung
	Art. 42 Gebäudeprofil
	Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Fassadenhöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

	Bei Flachdächern beträgt das Mass der Rückstaffelung im Sinne von § 275 Abs. 4 PBG 63.43° (Verhältnis 2:1).
	Art. 43 Bauweise
	Bei unmittelbar an die Kernzonen angrenzenden Grundstücken ist die Bauweise auf der ersten Bautiefe so auf die bestehenden Kernzonenbauten abzustimmen, dass ein verträglicher Übergang gewährleistet ist.
Art. 27 Umgebungsgestaltung	Art. 44 Umgebungsgestaltung
Ausser in den Kernzonen sind Terrainaufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m ab gewachsenem Terrain zulässig.	Ausser in den Kernzonen sind Terrainaufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m ab gewachsenem dem massgebenden Terrain zulässig.
	Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven Wiesen, zu gestalten. Es sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet.
	Bei der Umgebungsgestaltung sind geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente zu integrieren. Für ein ausgeglichenes Mikroklima sind möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren.
	Art. 45 Dachbegrünung
	Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m ² übersteigt, zu begrünen und als Retentionsfläche zu gestalten, sofern die Nutzung von Solarenergie dem nachweislich nicht entgegensteht. Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

B. Abstellplätze	C. Abstellplätze
Art. 28 Motorfahrzeuge, Anzahl	Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl
Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:	Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:
a. pro Wohnung b. pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen c. pro 10 m ² Gastgewerbefläche d. pro 30 m ² Bürofläche e. pro 40 m ² Ladenfläche	a. pro Wohnung b. pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen c. pro 10 m ² Gastgewerbefläche d. pro 30 50 m ² Bürofläche e. pro 40 m ² Ladenfläche
Obige Flächen verstehen sich als Nettogeschossflächen.	Obige Flächen verstehen sich als massgebliche Geschossfläche¹ Nettogeschossflächen.
Bruchteile der Anzahl Abstellplätze sind abzurunden.	Bruchteile der Anzahl Abstellplätze sind ab auf zurunden.
Zusätzlich ist auf je vier Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Diese Parkplätze sind zu kennzeichnen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind aufzurunden.	Zusätzlich ist auf je sechs Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Diese Parkplätze sind zu kennzeichnen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind aufzurunden.
Bei anderen Nutzungen wie Schul-, Sport-, Saal-, Industrie- und Gewerbebauten oder bei besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat im Einzelfall und auf der Grundlage der Schweizer Normen SN die nötige Anzahl Motorfahrzeug Abstellplätze fest.	Bei anderen Nutzungen wie Schul-, Sport-, Saal-, Industrie- und Gewerbebauten oder bei besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat im Einzelfall und auf der Grundlage der Schweizer Normen SN die nötige Anzahl Motorfahrzeug Abstellplätze Motorfahrzeugabstellplätze fest.
Abweichungen können in begründeten Fällen bewilligt werden.	In der ÖV-Güteklasse B reduziert sich der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern und Besuchern auf 60 %. Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept bewilligt werden.
	In den Kernzonen sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Vorgärten sollen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

	In den Kernzonen gelten die Pflichtabstellplätze als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen.
	Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.
Art. 29 Fahrräder und Kinderwagen	Art. 47 Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte-Kinderwagen
In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.	In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, benutzerfreundliche und gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte-Kinderwagen bereitzustellen. Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder zu erstellen.
	Bei gewerblichen und anderen Nutzungen legt der Gemeinderat die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder in Anlehnung an die Schweizer Normen SN fest.
	In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze davon abweichend festlegen.
C. Spiel- und Ruheflächen	D. Spiel- und Ruheflächen
Art. 30 Kinderspielplätze und Ruheflächen	Art. 48 Kinders-Spielplätze und Ruheflächen
Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete Kinderspielplätze und Ruheflächen auf privatem Grund anzulegen.	Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete Kinders Spielplätze und Ruheflächen auf privatem Grund anzulegen. Bei der Gestaltung sind die Vorgaben gemäss Art. 44 zu berücksichtigen.
Die Fläche muss mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG betragen.	Die Fläche muss mindestens 10 % der massgeblichen Grundfläche-anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG betragen und kann aufgrund der Zweckbestimmung eines Gebäudes sowie des Bedarfs durch die Bewilligungsbehörde reduziert werden.
	In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat die erforderlichen Mindestflächen davon abweichend festlegen.

	E. Naturgefahren
	Art. 49 Naturgefahrenzonen
	In den Naturgefahrenzonen haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte ³ und die geltende „Richtlinie Objektschutz“ ⁴ . Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden: <ul style="list-style-type: none"> a. in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau), b. in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderobjekten), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können.
	In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.
	Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.
	Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst die Baute ausreichend geschützt wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

³ Verfügung der Baudirektion vom 02.07.2013

⁴ vgl. „Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Gebäudeversicherung Kt. ZH 1999/2003 (oder nachfolgende Publikation) und Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser, AWEL, April 2017

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN
Art. 31	Art. 50 Inkrafttreten
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1993.	Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1993.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Gaby Horvath

Zürich, 26. August 2021

\\spilufp1\projekte-lu\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\31 2. VP\BZO_Auszug_MAG\Ber_NP_Ergänzung_2VP_Mehrwertabgabe.docx

Gemeinde Hedingen

Revision Bau- und Zonenordnung – Umsetzung kommunaler Mehrwertausgleich

Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur abschliessenden Vorprüfung

Zur Umsetzung des Mehrwertausgleichs wird der Auszug der BZO-Synopse gesondert zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht. Die vorliegende Aktennotiz ergänzt den Planungsbericht vom 24. Februar 2020 (Stand Vorprüfung), der vom Amt für Raumentwicklung mit Datum vom 19. August 2020 vorgeprüft wurde.

1 Mehrwertausgleich

Ergänzung Abs. 5.4 Planungsbericht:

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG wurde im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts festzulegen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 hat das Amt für Raumentwicklung entsprechende Musterbestimmungen für die BZO zur Verfügung gestellt.

Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen. Denn gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Nur so liegt bei gescheiterten Vertragsverhandlungen die Rückfall-ebene einer Abgabeleistung überhaupt vor.

Der Gemeinderat Hedingen ZH hat für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs die Mehrwertabgabe mit 30 % und die Freifläche mit 1'500 m² festgesetzt (Beilage: Beschluss Gemeinderat Hedingen, Protokollauszug vom 31. August 2021). Daher wird die entsprechende Musterbestimmung in der BZO als neuer Artikel 3a vor den Zonenvorschriften eingefügt:

Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

- ¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV¹). Vor der öffentlichen Auflage wird der vorliegende Bericht mit der kommunalen Gesamtprognose im Anhang des Berichts ergänzt.

Die Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe wird der Baudirektion zur Prüfung im vereinfachten Verfahren eingereicht. Das Fondsreglement wird parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeinde erarbeitet.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Monika Rüsi, Gabriele Horvath



Genehmigung

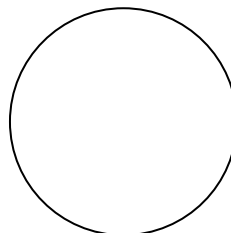
Revision der Nutzungsplanung - Einführung kommunaler Mehr- wertausgleich

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022

Der Gemeindepräsident:

.....



Die Gemeindegemeinschafterin:

.....

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Hedingen
Zürcherstrasse 27
8908 Hedingen
www.hedingen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60
Genehmigung\MW_Ber_nicht_berücks_Einwendungen

V01.docx **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
24.01.2022	Festsetzung
09.06.2022	Genehmigung

1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Hedingen hat die revidierte Nutzungsplanung inkl. Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind fristgerecht vier schriftliche Einwendungen zur revidierten Nutzungsplanung mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen, davon betrifft einer die Festlegung zum kommunalen Mehrwertausgleich. Der Antrag wurde auf seine Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Begründung für die Ablehnung kann diesem Bericht entnommen werden.

2 Nicht berücksichtigte Einwendung

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.

Einwendungen Grüne Bezirk Affoltern

Antrag 1: BZO Art. 3a Mehrwertausgleich

Die Freifläche soll **1'200 m²** betragen.

Der Abgabesatz soll **40 %** betragen.

Begründung gemäss Einwendung

Der vom Kanton gegebene Spielraum für die Bemessung des Mehrwertausgleichs soll zu Gunsten der Gemeinde ausgeschöpft werden.

Erwägungen Gemeinderat

Es ist davon auszugehen, dass der zu zahlende Mehrwertausgleich sich auf die Grundstückspreise sowie auf die Mieten auswirken wird. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass in Hedingen auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum angeboten wird. Daher wird am Beschluss des Gemeinderats und der Empfehlung der Planungskommission festgehalten (Freifläche: 1'500 m², Mehrwertabgabe: 30 %).

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.09.2024
Öffentlich einsehbar bis: 24.09.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002552

Publizierende Stelle
Gemeinde Hedingen - Planung, Hoch- & Tiefbau, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8908 Hedingen

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich", welche die Gemeindeversammlung Hedingen mit Beschluss vom 9. Juni 2022 festgesetzt hat, wurde von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung ARE 22-0872 vom 13. September 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 15. November 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: ARE-22-0872

Beschluss-/Verfügungsdatum: 13.09.2022

Kontaktstelle:

Gemeinde Hedingen, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen