

Revision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Änderungsanträge sind **rot markiert** oder ~~schwarz durchgestrichen~~.
Kommentierende Erläuterungen und Bemerkungen sind *blau kursiv* markiert.

Erläuterungen / Bemerkungen

Die Artikel-Nummern wurden nicht nachgeführt, wo neue Artikel eingefügt wurden. Dies geschieht erst bei der Schlussfassung.

Gültige Fassung

Die Gemeinde Bubikon erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalen Recht, für das ganze Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):

I. Zonen

Art. 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:

a) Kernzone	K	ES III
b) Weilerkernzone	WK	ES III
c) Zentrumszone	Z	ES III
d) 1-geschossige Wohnzone	W1	ES II
e) 2-geschossige Wohnzone	W2	ES II
f) 3-geschossige Wohnzone	W3	ES II
g) 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	ES III
h) Gewerbezone	G	ES III

Neue Gewerbezone für Liegenschaft Bühler, Wolfhausen mit Dichte 3.0 m³/m².

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz gestrichen~~

Die Gemeinde Bubikon erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (**PBG, Fassung vom 1.9.1991**), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalen Recht, für das ganze Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):

I. Zonen

Art. 1 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:

a) Kernzone	K	ES III
b) Weilerkernzone	WK	ES III
c) Zentrumszone	Z	ES III
d) 1-geschossige Wohnzone	W1	ES II
e) 2-geschossige Wohnzone	W2	ES II
f) 3-geschossige Wohnzone	W3	ES II
g) 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	ES III
h) Gewerbezone 5	G5	ES III
Gewerbezone 3	G3	ES III

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz~~ gestrichen

- i) Industriezone I ES IV
 - stark störende Betriebe nicht zulässig ES III
- k) Zone für öffentliche Bauten Oe ES II *
- l) Erholungszone
 - Erholungszone (Sportanlage) Ea ES III * / **
 - Erholungszone (Schiessanlage) Eb ES III **
 - Erholungszone (Strandbad) Ec ES III **
 - Erholungszone (Hundeübungsplatz) Ed ES III **

- i) Industriezone I ES IV
 - stark störende Betriebe nicht zulässig ES III
- k) Zone für öffentliche Bauten Oe ES II *
- l) Erholungszone
 - Erholungszone (Sportanlage) Ea ES III * / **
 - Erholungszone (Schiessanlage) Eb ES III **
 - Erholungszone (Strandbad) Ec ES III **
 - Erholungszone (Hundeübungsplatz) Ed ES III **

* Abweichende ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

* Abweichende ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

** ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

** ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

- 2 In der kantonalen Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 Für die Abgrenzung der kommunalen Zonen sowie die Waldgrenzen, die Gewässer- und die Waldabstandslinien sind die Festlegungen in der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV) massgebend. Für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5'000 massgebend.

- 2 In der kantonalen Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 Für die Abgrenzung der kommunalen Zonen sowie die Waldgrenzen, die Gewässer- und die Waldabstandslinien sind die Festlegungen in der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV) massgebend. Für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5'000 massgebend.

Bei allen Gestaltungsplänen werden überdurchschnittlich hohe Anforderungen an die Gestaltung und an die Energielösung gestellt. Energievorgaben für GP-Pflicht, Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften identisch.

Ziele sind aus dem Arbeitspapier zur Planungszone Bummeren abgeleitet.

Art. 1a Gestaltungsplanpflicht

- 1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen.
- 2 In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Zudem sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und eine ökologische Umgebungsgestaltung vorzusehen. Überbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den MINERGIE®- Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein. Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.
- 3 Gebiet Bummeren:
 - Besondere Rücksichtnahme auf die kleinmassstäbliche Quartierstruktur
 - Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubebauung auf die Situation am Ortseingang, die Topografie und die Lärmsituation
 - Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
 - Siedlungsorientierte Freiraumbildung unter Einbezug des Gewässerraumes am Fischebächli

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz~~ gestrichen

Gleichgewicht von Wohnen und Arbeiten an sehr gut mit dem öV erschlossener Lage anstreben.

Hier besteht viel Spielraum für die Verstärkung der Zentrumsbildung unter Einbezug angrenzender Gebiete (PP Herschärenstrasse und Schulthess, Wiese Schulthess).

Die GP-Pflicht sichert eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung am Eingang zum Dorfkern Bubikon und erlaubt im Gegenzug auch Erleichterungen (z.B. Unterschreitung Strassenabstand)

Mit der Einzonung dieses am Orts- eingang von Wolfhausen gelegenen Landstreifens wird eine GP-Pflicht verknüpft, um eine Aufwertung der heute unbefriedigenden Situation zu erreichen.

- 4 Gebiet Sennweid/Rosswies:
 - Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Gewässerraum Wändhüslenbach, Siedlungsrand)
 - Mischnutzungen mit hohem Wohnanteil in der Wohnzone WG3
 - Ortsbildverträglicher, baulich integrierter Lärmschutz an der Bahnlinie
 - Optimierung der Anzahl Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung der bahnhofnahen Lage
- 5 Gebiet Zentrum Wolfhausen:
 - Aufwertung Zentrumsbereich mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
 - Erweiterung Zentrumsgebiet mit ortsbildverträglicher Lärmschutz- und Erschliessungslösung
 - Ansprechende und fussgängerfreundliche Aussenraumgestaltung
- 6 Gebiet Kämmoos-/Allmenstrasse:
 - Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die inventarisierten Schutzobjekte
 - Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubauten auf die angrenzenden Bauten, die Topografie und die Lärmsituation
- 7 Gebiet Haberrain Süd:
 - Ortsbildverträgliche Abstimmung von Bauten und Umschwung auf die Situation am Ortseingang
 - Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
 - Organisation der Erschliessung ab Rütistrasse

II. Zonenvorschriften

A) Kernzone

Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

II. Zonenvorschriften

A) Kernzone

Art. 1b Einordnungsanforderungen

- 1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.
- 2 Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4-6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann der Gemeinderat einen Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz~~ gestrichen

Art. 2 Allgemeine Kernzonenvorschriften

1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung und Erscheinungsbild ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen sind gestattet, wenn die Qualität der Baute und das Ortsbild dadurch nicht geschmälert werden, von der Lage und vom Gebäudeprofil aber nur, wenn sie geringfügig sind und schutzwürdige nachbarliche Interessen nicht verletzen.

2 Wo die Ersatzbauweise gemäss Absatz 1 nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max.	9 m
Gebäuelänge (Länge der Hauptfassaden)	max.	25 m
Gebäudetiefe (ab den Hauptfassaden gemessen)	max.	14 m
Grenzabstand klein	min.	4 m
Grenzabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 2)	max.	8 m
Abstand zu Gemeindestrassen und Wegen für oberirdische Gebäude	min.	3.5 m

Nur 1 Dachgeschoss: Zielsetzung > bessere Massstäblichkeit und Dachgestaltung

Firsthöhe zur Vermeidung eines 2. DG, das nachträglich illegal umgenutzt werden könnte.

Ein 2. DG in Form eines offenen Galeriegeschosses bleibt zulässig, zumal die Firsthöhe von 5 m die Nutzbarkeit begrenzt.

Art. 2 Allgemeine Kernzonenvorschriften

1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung und Erscheinungsbild ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen sind gestattet, wenn die Qualität der Baute und das Ortsbild dadurch nicht geschmälert werden, von der Lage und vom Gebäudeprofil aber nur, wenn sie geringfügig sind und schutzwürdige nachbarliche Interessen nicht verletzen.

2 Wo die Ersatzbauweise gemäss Absatz 1 nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1*
Gebäudehöhe	max.	9 m
Firsthöhe	max.	6 m
Gebäuelänge (Länge der Hauptfassaden)	max.	25 m
Gebäudebreite (ab den Hauptfassaden gemessen)	max.	14 m
Grundabstand klein	min.	4 m
Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 3)	max.	8 m
Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen für oberirdische Gebäude (unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit)	min.	3.5 m

* zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder **schwarz** gestrichen

- 3 Die verschärften Abstände für brennbare Aussenwände kommen nicht zur Anwendung (gemäss BBV II Art. 14).
- 4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- 5 Mässig störende Betriebe sind unter den gleichen Voraussetzungen wie in den Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung zulässig.

- 3 **Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatz- massnahmen zur Anwendung.**
- 4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- 5 Mässig störende Betriebe sind unter den gleichen Vor- aussetzungen wie in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung zulässig.

Art. 3 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungs- pflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 3 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungs- pflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 4 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorsprin- gende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen.

Art. 4 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorsprin- gende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen. **Sie dür- fen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorste- hen.**
- 2 **Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.**
- 3 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen ~~von je max. 3.0 m² Frontfläche und Schleppgauben von je max. 2.0 m² Frontfläche~~ zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ~~¼~~ **1/3** der betreffenden, **von der Baueingabe erfassten** Fassadenlänge sein. **Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachauf- bauten nicht gestattet.**

Quergiebel sollen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

Eine übermässige Belastung der Dachflächen ist zu vermeiden.

Dachaufbauten von 1/3 zulassen sofern auf Quergiebel verzichtet wird.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder **schwarz** gestrichen

Gestaltung ist wichtiger als konkrete Masse!

Ochsenaugen mit 0.45 m² Lichtfläche wirken übermässig gross (ø 76 cm innen, ø 100 cm aussen). Bei gefangenen, nicht giebelseitig belichtbaren Dachräumen sind schmale Lichtbänder möglich.

Bei Neubauten sind Solaranlagen mit flächendeckend multifunktionaler Dachkonstruktion anzustreben. Bei Umbauten sollen sie in die Dachflächen integriert werden (vgl. Art. 34a).

Die Erfahrung zeigt, dass für die Fassadengestaltung differenzierte Vorgaben erforderlich sind.

3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ochsenaugen und Dachflächenfenster von max. 0.3 m² sind zulässig.

4 Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet, soweit sie sich gut in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und nicht stören.

Art. 5 Fassadengestaltung

- 1 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.
- 2 Die Fenster zu Wohnräumen haben hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprosseneinteilung aufzuweisen.

4 **Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der Ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.**

5 **Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ochsenaugen bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.3 m² und Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² von max. 0.3 m² sind zulässig. Schmale Lichtbänder unter dem Dachfirst sind gestattet, wenn sie sich unauffällig einordnen. Dachflächenfenster und Lichtbänder sind dachflächenbündig vorzusehen.**

6 **Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet (vgl. Art. 34a).** ~~soweit sie sich gut in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und nicht stören.~~

Art. 5 Fassadengestaltung

- 1 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.
- 2 ~~Die Fenster zu Wohnräumen haben hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprosseneinteilung aufzuweisen.~~ **Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und Holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.**

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen *rot* oder *schwarz gestrichen*

3 Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.

4 Balkone sind auf der Giebelseite nur im Dachgeschoss gestattet; sie dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.
- 2 Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen.

~~3 Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.~~ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen.

4 Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

~~5 Balkone sind auf der Giebelseite nur im Dachgeschoss gestattet; sie dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen.~~ Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.

6 Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Neu- und Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.
- 2 Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen.
- 3 Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen angezeigt erscheint. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Aufgrund unbefriedigendem
Beispiel im Weiler Bürg

Gültige Fassung

*Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder ~~schwarz~~ gestrichen*

Art. 6 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 7 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz gestrichen~~

B) Weilerkernzone

Art. 8 Zweck

Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Aussenwachten Brach, Bürg, Geissberg, Lanzacher/Sennschür, Tafleten, Wändhüslen und Widenswil. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einzuordnen.

B) Weilerkernzone

Art. 8 Zweck

Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Aussenwachten Brach, Bürg, Geissberg, Lanzacher/Sennschür, Tafleten, Wändhüslen und Widenswil. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einzuordnen.

Art. 8a Einordnungsanforderungen

- 1 In den Weilerkernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.
- 2 Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12-14 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 9 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

- 1 In der Weilerkernzone dürfen nur diejenigen Hauptgebäude umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden, welche in den Kernzonenplänen als solche bezeichnet sind. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Hauptgebäude muss in seinen strukturellen Merkmalen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudeprofil) erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle des Altbaues erstellt werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch geringfügige Abweichungen zulässig. Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden, sofern die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.
- 2 Bei Umbauten oder Ersatzbauten darf das Ausmass des Altbaues ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse einmalig um maximal 20% erweitert werden, sofern nicht die Interessen des Ortsbildschutzes oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Das Ausmass des Altbaues wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt.
- 3 Bei den in den Kernzonenplänen als Hauptgebäude mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit bezeichneten Oekonomiegebäuden darf höchstens 2/3 des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ausmasses des Altbaues für Wohn- und/ oder Gewerbezwecke genutzt werden; mindestens jedoch 150 m² Geschossfläche bei Gebäuden mit weniger als 750 m³ oberirdisch umbautem Raum. Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen udgl. verwendbar.

Art. 9 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

- 1 In der Weilerkernzone dürfen nur diejenigen Hauptgebäude umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden, welche in den Kernzonenplänen als solche bezeichnet sind. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Hauptgebäude muss in seinen strukturellen Merkmalen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudeprofil) erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle des Altbaues erstellt werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch geringfügige Abweichungen zulässig. Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden, sofern die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.
- 2 Bei Umbauten oder Ersatzbauten darf das Ausmass des Altbaues ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonalrechtlichen Masse einmalig um maximal 20% erweitert werden, sofern nicht die Interessen des Ortsbildschutzes oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Das Ausmass des Altbaues wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt.
- 3 Bei den in den Kernzonenplänen als Hauptgebäude mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit bezeichneten Oekonomiegebäuden darf höchstens 2/3 des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ausmasses des Altbaues für Wohn- und/ oder Gewerbezwecke genutzt werden; ~~mindestens jedoch 150 m² Geschossfläche bei Gebäuden mit weniger als 750 m³ oberirdisch umbautem Raum.~~ Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen **u. dgl.** verwendbar.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz gestrichen~~

Die Umnutzung von Oekonomiegebäuden mit weniger als 150 m² Geschossfläche unterliegt der 2/3-Beschränkung nicht.

- 4 Ausser einzelnen besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zulässig.
- 5 Die verschärften Abstände für brennbare Aussenwände kommen nicht zur Anwendung (gemäss BBV II Art. 14).
- 6 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 10 Nutzweise

- 1 Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe udgl.
- 2 Die gesetzlich vorgeschriebenen Fensterflächen von lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur ausserhalb lärmexponierter Fassaden angeordnet werden. Solche lärmexponierte Fassaden sind im Weilerkernzonenplan "Brach" bezeichnet.

Art. 11 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Oekonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche können vollständig umgenutzt werden. Erweiterungen sind nur im Rahmen von Abs. 2 zulässig.

- 4 Ausser einzelnen besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zulässig.
- 5 ~~Die verschärften Abstände für brennbare Aussenwände kommen nicht zur Anwendung (gemäss BBV II Art. 14).~~ Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.
- 6 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 10 Nutzweise

- 1 Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe **u. dgl.**
- 2 Die gesetzlich vorgeschriebenen Fensterflächen von lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur ausserhalb lärmexponierter Fassaden angeordnet werden. Solche lärmexponierte Fassaden sind im Weilerkernzonenplan "Brach" bezeichnet.

Art. 11 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Gleiche Anforderung für Quergiebel wie in Kernzone (Art. 4 Abs. 1)

Ochsenaugen kommen in der Weilerkernzone kaum vor und sind untypisch, weshalb sie gestrichen werden sollen

Gleiche Anforderung wie in Kernzone (Art. 4 Abs. 6). Bei Neubauten sind Solaranlagen mit flächendeckend multifunktionaler Dachkonstruktion anzustreben. Bei Umbauten sollen sie in die Dachflächen integriert werden (vgl. Art. 34a).

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen und sich gut in die nähere bauliche Umgebung einfügen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptgebäudes zugelassen.
- 2 Neue Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ochsenaugen und Dachflächenfenster von max. 0.3 m² sind nur für die Belichtung von Nebenräumen zulässig.
- 4 Als Bedachungsmaterial sind rohe oder braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet, soweit sie sich gut in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren.

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen und sich gut in die nähere bauliche Umgebung einfügen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptgebäudes zugelassen, **dürfen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.**
- 2 Neue Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. **Ochsenaugen und Einzelne** Dachflächenfenster ~~von max. 0.3 m² bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m²~~ sind **nur für die Belichtung von Nebenräumen zulässig. Sie sind dachflächenbündig vorzusehen.**
- 4 Als Bedachungsmaterial sind **rote** oder braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet **(vgl. Art. 34a).** ~~soweit sie sich gut in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren.~~

Art. 13 Fassadengestaltung

- 1 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.
- 2 Die Fenster zu Wohnräumen haben hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprosseneinteilung aufzuweisen.
- 3 Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.
- 4 Balkone sind auf der Giebelseite nur im Dachgeschoss gestattet; sie dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Neubauten sind in der Weilerkernzone nicht möglich.

Aufgrund unbefriedigendem Beispiel im Weiler Bürg

Art. 13 Fassadengestaltung

- 1 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.
- 2 ~~Die Fenster zu Wohnräumen haben hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprosseneinteilung aufzuweisen.~~ Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und Holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- 3 ~~Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.~~ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen. Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- 4 ~~Balkone sind auf der Giebelseite nur im Dachgeschoss gestattet; sie dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen.~~ Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 5 Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz~~ gestrichen

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.
- 2 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen max. 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen müssen mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft in Verbindung stehen.
- 3 Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind unzulässig.
- 4 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen; sie sind, wo die Verhältnisse es zulassen, in Gebäuden anzuordnen. Hausgärten sind zu erhalten wo die Verhältnisse es zulassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken.
- 5 Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 14 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.
- 2 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen max. 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen müssen mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft in Verbindung stehen.
- 3 Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind unzulässig.
- 4 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen; sie sind, wo die Verhältnisse es zulassen, in Gebäuden anzuordnen. Hausgärten sind zu erhalten wo die Verhältnisse es zulassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken.
- 5 Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

C) Zentrumszone

Art. 16 Allgemeines und Grundmasse

- 1 Die Zentrumszone lässt eine dichtere Überbauung zur Entwicklung des Orts- und Quartierzentrums Wolfhausen zu. Die Zentrumszone dient dort ausser dem Wohnen insbesondere der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- 2 Grundmasse:
- | | | |
|---|------|-----|
| Vollgeschosse | max. | 3 |
| Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| Ausnutzungsziffer | max. | 80% |
| Gebäudehöhe | max. | 9 m |
| Grenzabstand klein | min. | 4 m |
| Grenzabstand gross
(gemäss Art. 17 Abs. 2) | max. | 8 m |

Ein 2. DG in Form eines offenen Galeriegeschosses bleibt zulässig, zumal die Firsthöhe von 5 m die Nutzbarkeit begrenzt.

C) Zentrumszone

Art. 16 Allgemeines und Grundmasse

- 1 Die Zentrumszone lässt eine dichtere Überbauung zur Entwicklung des Orts- und Quartierzentrums Wolfhausen zu. Die Zentrumszone dient dort ausser dem Wohnen insbesondere der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- 2 Grundmasse:
- | | | |
|---|-----------------|---------------------------|
| Vollgeschosse | max. | 3 |
| Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 1 * |
| * zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet | | |
| Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| Firsthöhe | max. | 9 m 5 m |
| Ausnutzungsziffer | max. | 80% |
| Gebäudehöhe | max. | 11.4 m |
| Grundabstand klein | min. | 4 m |
| Grundabstand gross
(gemäss Art. 17 Abs. 2) | max. | 8 m |
| Abstand von oberirdischen Gebäuden zu min. Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit) 5 m | | |

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz~~ gestrichen

Erleichterte Bestimmung für Attikas in Anlehnung an die Regelung der Stadt Zürich (Art. 7a Abs. 2 BZO), analog den Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten.

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden.

- 2 Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.
- 3 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

D) Wohnzone

Art. 17 Grundmasse

1		W1	W2	W3	WG3
Vollgeschosse	max.	1	2	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
Ausnutzungsziffer	max.	30%	45%	60%	60%
Grenzabstand klein	min.	5 m	5 m	5 m	5 m
Grenzabstand gross	min.	12 m	9 m	10 m	10 m
Gebäuelänge	max.	20 m	24 m	40 m	45 m
Gebäudehöhe	max.	5.5 m	sonst gemäss PBG		

Ein 2. DG in Form eines offenen Galeriegeschosses bleibt zulässig, zumal die Firsthöhe von 5 m die Nutzbarkeit begrenzt.

Gebäudehöhen neu gemäss PBG

Erleichterte Bestimmung für Attikas in Anlehnung an die Regelung der Stadt Zürich (Art. 7a Abs. 2 BZO), anstelle eines zusätzlichen Vollgeschosses.

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem

2 Der grosse Grenzabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite, im Zweifelsfalle für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

D) Wohnzone

Art. 17 Grundmasse

1		W1	W2	W3	WG3
Vollgeschosse	max.	1	2	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1 *	1 *	1 *	1 *
<i>* zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet</i>					
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
Ausnutzungsziffer	max.	30%	45%	60%	60%
Grundabstand klein	min.	5 m	5 m	5 m	5 m
Grundabstand gross	min.	9 m	9 m	10 m	10 m
Gebäuelänge	max.	20 m	24 m	40 m	45 m
Gebäudehöhe	max.	5.5 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	5 m

2 Wo Flachdächer zulässig sind, darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.

3 Der grosse Grenzabstand Grundabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite, im Zweifelsfalle für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder **schwarz** gestrichen

Mehrhöhenzuschlag. Die Gebäudelängsseite ist für den grossen Grundabstand nicht mehr massgebend, es kann auch eine Gebäudeschmalseite sein.

- 3 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m (kürzere Gebäudeseiten) bzw. 20 m (längere Gebäudeseiten) die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu erweitern.

- 4 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m (kürzere Gebäudeseiten) bzw. 20 m (längere Gebäudeseiten) die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu erweitern.

Teile der WG3, die an Gewerbe-, Industrie- und Zentrumszonen grenzen, werden für Flachdächer geöffnet. In der W1, W2 und W3 gilt wie in Kern- und Weilerzonen weiterhin eine Schrägdachpflicht. In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten können im GP Flachdächer zugelassen werden.

Art. 18 Dachformen

- 1 Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht gestattet.
- 2 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie kleinere An- und Zwischenbauten wie Windfänge, Verbindungsbauten, eingeschossige Zimmeranbauten etc., sind Flachdächer zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.
- 3 Satteldächer dürfen keine Neigung von über 45° alter Teilung aufweisen.

Art. 18 Dachgestaltung

- 1 ~~Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht gestattet.~~ **In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone WG3 dürfen Flachdächer erstellt werden. In allen übrigen Wohnzonen gilt die Schrägdachpflicht, wobei spezielle Dachformen wie Mansard-, Pyramiden- und Tonnendächer ausgeschlossen sind.**
- 2 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie ~~kleinere An- und Zwischenbauten wie Windfänge, Verbindungsbauten, eingeschossige Zimmeranbauten, etc.,~~ **untergeordnete Anbauten** sind Flachdächer **auch in Gebieten mit Schrägdachpflicht** zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.
- 3 ~~Satteldächer~~ **Schrägdächer** dürfen keine Neigung **von unter 10° und über 45°** alter Teilung aufweisen.
- 4 **Quergiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig. Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.**
- 5 **Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.**

Eigener Absatz zu Quergiebel

Dachflächenfenster generell zulassen, nicht nur für Nebenräume.

6 Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.60 m2 zulässig.

Art. 19 Nutzweise

- 1 In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.
- 2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Art. 19 Nutzweise

- 1 In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.
- 2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Art. 20 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG 3) im besonderen

Für dauernd gewerblich genutzte Räume kann die zonen-gemässe Ausnützung um 1/5 des Grundmasses überschritten werden.

~~Art. 20 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG 3) im besonderen~~

~~Für dauernd gewerblich genutzte Räume kann die zonen-gemässe Ausnützung um 1/5 des Grundmasses überschritten werden.~~

Gibt in der Praxis immer wieder Probleme mit dem Vollzug, wenn solche Räume zu Wohnzwecken umgenutzt werden

E) Gewerbebezonen und Industriezonen

Art. 21 Grundmasse und Bauweise

1			G	I
	Baumassenziffer	max.	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
	Überbauungsziffer	max.	60%	60%
	Gebäudehöhe	max.	9.5 m	13.5 m
	Gebäuelänge	max.	50 m	
2	In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrütli ist die Gebäuelänge nicht beschränkt.			
3	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, hat der minimale Grenzabstand mindestens 10 m zu betragen.			
4	Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind gestattet.			

Art. 22 Nutzweise

- 1 Neben Gewerbe- und Industriebauten sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. Als solche gelten insbesondere Betriebe, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und in der Regel die üblichen Arbeitszeiten beachten.

Neue Gewerbezone G3 für Liegenschaft Bühler, Wolfhausen, mit BZ 3.0 m³/m² und 2 Geschossen. Bei vollständiger Beanspruchung des überbaubaren Bereiches ist hier theoretisch eine Überbauungsziffer von höchstens 45% erreichbar (Strassen- und Grenzabstand).

E) Gewerbebezonen und Industriezonen

Art. 21 Grundmasse und Bauweise

1			G3	G5	I7
	Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
	Überbauungsziffer	max.	40%	60%	60%
	Gebäudehöhe	max.	7.5 m	9.5 m	13.5 m
	Gebäuelänge	max.	40 m	50 m	frei
2	In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrütli ist die Gebäuelänge nicht beschränkt.				
3	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, hat der minimale Grenzabstand mindestens 10 m zu betragen.				
4	Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind gestattet.				

Art. 22 Nutzweise

- 1 Neben Gewerbe- und Industriebauten sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. Als solche gelten insbesondere Betriebe, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und in der Regel die üblichen Arbeitszeiten beachten.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen *rot* oder *schwarz gestrichen*

- 3 In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti dürfen auch Industriebetriebe mit Schichtarbeit betrieben werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen Umweltrechts, so insbesondere hinsichtlich Verkehrslärm sowie Geruchs- oder Lichteinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Wohnzonen.
- 4 In der Industriezone I sind ausser in den im Zonenplan kariert gerasterten Bereichen stark störende Betriebe zulässig. In den kariert gerasterten Bereichen der Industriezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. Einkaufszentren und publikumsintensive Einrichtungen sind nur in der Industriezone im Ortsteil Bubikon nördlich der Dürntnerstrasse zulässig.
- 5 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

In Abstimmung auf die bestehende Versorgungsstruktur wird die Zulässigkeit von Verkaufsgeschäften in der Industriezone differenziert geregelt.

Von der Beschränkung der Verkaufsfläche ausgenommen sind insbesondere Betriebe, welche die in den Dorfkernen angesiedelten Läden mit Gütern für den täglichen Bedarf nicht konkurrenzieren.

- 3 In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti dürfen auch Industriebetriebe mit Schichtarbeit betrieben werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen Umweltrechts, so insbesondere hinsichtlich Verkehrslärm sowie Geruchs- oder Lichteinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Wohnzonen.
- 4 In der Industriezone I sind ausser in den im Zonenplan kariert gerasterten Bereichen stark störende Betriebe zulässig. In den kariert gerasterten Bereichen der Industriezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. ~~Einkaufszentren und publikumsintensive Einrichtungen sind nur in der Industriezone im Ortsteil Bubikon nördlich der Dürntnerstrasse zulässig.~~
- 5 *Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche insgesamt 2'000 m² nicht überschreitet. Soweit sich das Warenangebot hauptsächlich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränkt, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche total 300 m².*
- 6 *Folgende Verkaufsgeschäfte sind unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig:*
 - *Verkaufsgeschäfte des Grosshandels, welche ihr Sortiment vornehmlich nicht an Privathaushalte absetzen*
 - *Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot im Sinne der Besonderen Bauverordnung II (z.B. Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel)*
- 7 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

F) Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundmasse und Bauweise

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten sind 3 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse und eine Gebäudehöhe von 13.5 m gestattet; im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.
- 2 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Zonen für öffentliche Bauten sind im Zonenplan mit Flachdachsignatur umrahmt.

Erleichterte Bestimmung für Attikas in Anlehnung an die Regelung der Stadt Zürich (Art. 7a Abs. 2 BZO), anstelle eines zusätzlichen Vollgeschosses.

Da eine Rechtsgrundlage zur Einforderung einer überdurchschnittlich guten Gestaltung fehlt, ist die Formulierung in Soll-Form gehalten.

F) Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundmasse und Bauweise

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten sind 3 Vollgeschosse, ~~1~~ Dachgeschoss und eine Gebäudehöhe von 13.5 m gestattet; im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.
- 2 ~~Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.~~
- 3 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 23a Gestaltung

~~Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.~~

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot oder schwarz gestrichen~~

G) Erholungszonen

Art. 24 Rechtswirkung

- 1 Es sind folgende Gesamthöhen (Gebäude- und Firsthöhe) zulässig:
 - in der Erholungszone Ea max. 7 m
 - in der Erholungszone Eb max. 9 m
 - in der Erholungszone Ec max. 5 m
 - in der Erholungszone Ed max. 5 m für Schrägdächer
max. 4 m für Flachdächer
- 2 In der Erholungszone Ed dürfen sämtliche Besondere Gebäude zusammen eine maximale Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.
- 3 Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.
- 4 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 25 Nutzweise

- 1 In der Erholungszone Ea sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Sportanlage dienen. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen den Wasserhaushalt des angrenzenden Flachmoors Hüsli-riet von nationaler Bedeutung nicht beeinträchtigen und es darf durch die Bodennutzung kein Nährstoffeintrag erfolgen.

G) Erholungszonen

Art. 24 Rechtswirkung

- 1 Es sind folgende Gesamthöhen (Gebäude- und Firsthöhe) zulässig:
 - in der Erholungszone Ea max. 7 m
 - in der Erholungszone Eb max. 9 m
 - in der Erholungszone Ec max. 5 m
 - in der Erholungszone Ed max. 5 m für Schrägdächer
max. 4 m für Flachdächer
- 2 In der Erholungszone Ed dürfen sämtliche Besondere Gebäude zusammen eine maximale Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.
- 3 Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.
- 4 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 25 Nutzweise

- 1 In der Erholungszone Ea sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Sportanlage dienen. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen den Wasserhaushalt des angrenzenden Flachmoors Hüsli-riet von nationaler Bedeutung nicht beeinträchtigen und es darf durch die Bodennutzung kein Nährstoffeintrag erfolgen.

Gültige Fassung

*Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder ~~schwarz~~ gestrichen*

- 2 In der Erholungszone Eb sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Schiessanlage Betzholz dienen.
- 3 In der Erholungszone Ec sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Strandbades dienen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der überkommunalen Schutzverordnung.
- 4 In der Erholungszone Ed sind nur Besondere Gebäude zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Hundeübungsplatzes dienen.

- 2 In der Erholungszone Eb sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Schiessanlage Betzholz dienen.
- 3 In der Erholungszone Ec sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Strandbades dienen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der überkommunalen Schutzverordnung.
- 4 In der Erholungszone Ed sind nur Besondere Gebäude zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Hundeübungsplatzes dienen.

Neu wird auch zur Umgebungsgestaltung etwas gesagt, daher Überbauung streichen

Nach vorne zu den Kernzonenvorschriften

Im empfindlichen Übergangsbereich zwischen den Kernzonen wird eine schonungsvolle Einordnung der Bauten und Anlagen angestrebt.

§ 77 PBG: Die BZO kann für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufstellen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen. Terrassenähnlich sind z.B. Bauten in der Ebene mit mehreren Abstufungen auf der Hauptwohnseite.

III. Weitere Überbauungsvorschriften

Art. 26 Allgemeine Kernzonenvorschriften

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind, soweit für die einzelnen Zonen nichts besonderes bestimmt ist, nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dabei dürfen

- a) Dacheinschnitte nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge sein;
- b) Dachaufbauten die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten und nicht breiter als $\frac{1}{3}$ beziehungsweise, wenn anders die gesetzliche Belichtung nicht herbeigeführt werden kann, $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.

III. Allgemeine Bauvorschriften

~~Art. 26~~ Allgemeine Kernzonenvorschriften

~~Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind, soweit für die einzelnen Zonen nichts besonderes bestimmt ist, nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dabei dürfen~~

- ~~a) Dacheinschnitte nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge sein;~~
- ~~b) Dachaufbauten die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten und nicht breiter als $\frac{1}{3}$ beziehungsweise, wenn anders die gesetzliche Belichtung nicht herbeigeführt werden kann, $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.~~

Art. 26 Gestaltung und Einordnung

Wo Baugrundstücke an Kernzonen oder an inventarisierte Schutzobjekte grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 26a Terrassenhäuser

Terrassenhäuser und terrassenähnliche Überbauungen sind nicht zulässig.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

Neue Fassung – Anpassungen ~~rot~~ oder ~~schwarz gestrichen~~

Flachdächer in bestimmten im Zonenplan bezeichneten Gebieten und bei untergeordneten Bauteilen zulassen.

Art. 27 Terrassen

In allen Zonen mit Ausnahme der Kernzone sind begehbare Terrassen gestattet, in Zonen mit Flachdachverbot aber nur, wenn das Gebäude trotzdem den Charakter einer Schrägdachbaute wahr.

Art. 27 Terrassen

In allen Zonen mit Ausnahme der Kernzone sind begehbare Terrassen gestattet, in ~~Zonen~~ **Gebieten** mit Flachdachverbot aber nur, wenn das Gebäude trotzdem den Charakter einer Schrägdachbaute wahr.

Art. 28 Geschlossene Bauweise

In allen Zonen ist, soweit für diese nichts Besonderes bestimmt wird, im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge die geschlossene Bauweise gestattet, wenn entweder an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.

Art. 28 Geschlossene Bauweise

In allen Zonen ist, soweit für diese nichts Besonderes bestimmt wird, im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge die geschlossene Bauweise gestattet, wenn entweder an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.

Fixes Mass festlegen

Art. 29 Untergeschosse

Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit die für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Nicht erlaubt sind mehr als untergeordnete Abgrabungen zur blossen Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen.

Art. 29 **Terrainveränderungen**

- 1 Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit **sie** für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. **Sie dürfen max. 1.50 m betragen.** Nicht erlaubt sind ~~mehr als untergeordnete~~ Abgrabungen zur blossen Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen.
- 2 **Stützmauern sind in der Höhe und Länge zu minimieren und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abstufung nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstufungen mit mindestens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.**
- 3 **Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.50 m, ist diese zu begrünen.**

Stützmauern sind möglichst klein zu halten. Sofern die Höhe mehr als 2.50 m beträgt, sind sie durch kaskadenartigen Abstufungen („Bermen“) mit einer Tiefe von mindestens 1.00 m zu gliedern.

Art. 30 Abstände von Strassen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude, soweit die Bauordnung für einzelne Zonen nichts Besonderes vorschreibt, die kantonalrechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2 m.

Art. 30 Abstände von Strassen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude, soweit die Bauordnung für einzelne Zonen nichts Besonderes vorschreibt, die kantonalrechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2 m.

Art. 31 Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W2, W3 und WG3 sowie in der Zentrumszone bei einer Arealfläche von mindestens 4'000 m² gestattet.
- 2 Die maximale Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel des Grundmasses.
- 3 Arealintern können die Abstände gegenüber Grenzen und Gebäuden sowie allgemein diejenigen gegenüber Wegen und vorwiegend der Arealerschliessung dienenden Strassen unter die kommunal- sowie kantonalrechtlichen Mindestmasse verringert werden; vorbehalten bleiben die wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und verkehrspolizeilichen Mindestanforderungen sowie die Interessen von Werken und Anstalten an der Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle im öffentlichen Interesse.
- 4 Es werden keine Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl gewährt.
- 5 Arealüberbauungen haben mindestens den MINERGIE[®]-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.

Art. 31 Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W2, W3 und WG3 sowie in der Zentrumszone bei einer Arealfläche von mindestens 4'000 m² gestattet.
- 2 Die maximale Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel des Grundmasses.
- 3 Arealintern können die Abstände gegenüber Grenzen und Gebäuden sowie allgemein diejenigen gegenüber Wegen und vorwiegend der Arealerschliessung dienenden Strassen unter die kommunal- sowie kantonalrechtlichen Mindestmasse verringert werden; vorbehalten bleiben die wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und verkehrspolizeilichen Mindestanforderungen sowie die Interessen von Werken und Anstalten an der Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle im öffentlichen Interesse.
- 4 Es werden keine Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl gewährt.
- 5 Arealüberbauungen haben **bezüglich Energieverbrauch** mindestens den MINERGIE[®]-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. **Die Arealüberbauung muss einen Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten.**

Energievorgaben für GP-Pflicht, Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften identisch.

Art. 32 Besondere Gebäude

- 1 Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlänge fallen angebaute Besondere Gebäude bis 6.0 m Länge ausser Ansatz. Die darüber liegende Länge ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.
- 2 Für besondere Gebäude, welche nicht grösser als 50 m² oder 5% der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gelten gegenüber Nachbargrundstücken und Gebäuden die kantonalrechtlichen Mindestabstände von je 3.5 m.
- 3 Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m², grösste Fassadenlänge 6 m und grösste Höhe 3 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.

Art. 33 Abstellplätze

- 1 Bei Einfamilien- oder Reihenhäusern sind 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich.
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche gelten. Zusätzlich ist pro 5 Wohnungen ein bezeichneter Abstellplatz für Besucher zu erstellen.

Art. 32 Besondere Gebäude

- 1 Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlänge fallen angebaute Besondere Gebäude bis 6.0 m Länge ausser Ansatz. Die darüber liegende Länge ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.
- 2 Für ~~Besondere~~ Gebäude, welche nicht grösser als 50 m² oder 5% der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gelten gegenüber Nachbargrundstücken und Gebäuden die kantonalrechtlichen Mindestabstände von je 3.5 m.
- 3 Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m², grösste Fassadenlänge 6 m und grösste Höhe 3 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.

Art. 33 Abstellplätze

- 1 Bei Einfamilien- oder Reihenhäusern sind 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich.
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche gelten. Zusätzlich ist pro 5 Wohnungen ein bezeichneter Abstellplatz für Besucher zu erstellen.

- | | |
|---|---|
| <p>2 Für Gewerbebauten richtet sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze primär nach dem ermittelten Bedarfsanfall, gemäss einschlägigen Normen. Liegen keine besonderen Richtwerte vor, ist von einem Bedarf von einem Abstell- oder Einstellplatz pro 50 m2 anrechenbarer Geschossfläche auszugehen. Letztlich ermittelt sich die Zahl der Parkplätze bei Gewerbebauten nach dem effektiven Benützungsanfall.</p> <p>3 Für Bauten mit besonderem Publikumsandrang (Hotels, Gasthäuser u.a.m.) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach einschlägigen Richtlinien und Normen gemäss Benützungsanfall.</p> <p>4 Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den Werten gemäss Abs. 2 und 3 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.</p> <p>5 Auf begründetes Gesuch hin können zusätzliche oder weniger Fahrzeugabstellplätze bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Abs. 2 und 3 zu einer offensichtlich unzumutbaren Lösung führen würde und kein Widerspruch zu den öffentlichen Interessen gemäss Abs. 4 entsteht.</p> <p>6 Abweichungen nach Abs. 4 und 5 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Der Gesuchsteller muss den Nachweis für die Abweichung nachvollziehbar dokumentieren.</p> <p>7 Der Gemeinderat bestimmt, wann die Abstellplätze unter Beachtung von § 100 Abs. 3 PBG innerhalb oder ausserhalb des Baulinienbereiches liegen dürfen.</p> <p>8 Für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen.</p> | <p>2 Für Gewerbebauten richtet sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze primär nach dem ermittelten Bedarfsanfall, gemäss einschlägigen Normen. Liegen keine besonderen Richtwerte vor, ist von einem Bedarf von einem Abstell- oder Einstellplatz pro 50 m2 anrechenbarer Geschossfläche auszugehen. Letztlich ermittelt sich die Zahl der Parkplätze bei Gewerbebauten nach dem effektiven Benützungsanfall.</p> <p>3 Für Bauten mit besonderem Publikumsandrang (Hotels, Gasthäuser u.a.m.) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach einschlägigen Richtlinien und Normen gemäss Benützungsanfall.</p> <p>4 Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den Werten gemäss Abs. 2 und 3 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.</p> <p>5 Auf begründetes Gesuch hin können zusätzliche oder weniger Fahrzeugabstellplätze bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Abs. 2 und 3 zu einer offensichtlich unzumutbaren Lösung führen würde und kein Widerspruch zu den öffentlichen Interessen gemäss Abs. 4 entsteht.</p> <p>6 Abweichungen nach Abs. 4 und 5 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Der Gesuchsteller muss den Nachweis für die Abweichung nachvollziehbar dokumentieren.</p> <p>7 Der Gemeinderat bestimmt, wann die Abstellplätze unter Beachtung von § 100 Abs. 3 PBG innerhalb oder ausserhalb des Baulinienbereiches liegen dürfen.</p> <p>8 Für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen.</p> |
|---|---|

- 9 Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten ist ein Zweiradabstellplatz pro Pflicht-Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

- 9 Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten ist ein Zweiradabstellplatz pro Pflicht-Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

- 10 **Oberirdische Parkieranlagen sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu gestalten, dies gilt zwingend ab zehn Parkplätzen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das unverschmutzte Meteorwasser direkt versickert.**

Art. 34 Kinderspiel- und Ruheflächen

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, gut besonnte, windgeschützte und gestaltete Kinderspielplätze in Kombination mit Grünflächen anzulegen bzw. einzuplanen.
- 2 Die Grösse der gestalteten Kinderspielflächen hat mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen.
- 3 Die übrigen Spiel- und Ruheflächen richten sich nach der vorgesehenen Nutzungsart des Gebäudes.

Art. 34 **Umgebungsgestaltung**

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, gut besonnte, windgeschützte und gestaltete Kinderspielplätze in Kombination mit Grünflächen anzulegen bzw. einzuplanen.
- 2 Die Grösse der ~~gestalteten Kinderspielflächen~~ **allgemein zugänglichen Spiel- und Ruheflächen** hat mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen. **Dabei sind die BfU-Anforderungen zu beachten.**
- ~~3 Die übrigen Spiel- und Ruheflächen richten sich nach der vorgesehenen Nutzungsart des Gebäudes.~~
- 3 **Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist das Merkblatt der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten.**
- 4 **Für die Gestaltung von Lärmschutzmassnahmen ist die Richtlinie «Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände» der Baudirektion des Kantons Zürich zu beachten.**

Die bisherige Regelung hat sich im Vollzug nicht bewährt. Wichtig ist die Präzisierung hinsichtlich der allgemeinen Zugänglichkeit (also keine privaten Sitzplätze).

Im Übrigen sollen die Kinderspielplätze den BfU-Anforderungen genügen.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

*Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder ~~schwarz~~ gestrichen*

Der Artikel nimmt Bezug zum Wortlaut von Art. 18a RPG, der eine sorgfältige Integration verlangt.

Bei Neubauten sind Solaranlagen mit flächendeckend multifunktionaler Dachkonstruktion anzustreben. Bei Umbauten sollen sie in die Dachflächen integriert werden. Abs. 3 Gilt in allen Zonen, in welchen Flachdächer zulässig sind.

Der Grüngutabfuhr kann auch der Kompost mitgegeben werden, weshalb kein Kompostierplatz mehr verlangt werden soll.

Art. 35 Kehrlichtbeseitigung

Überbauungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind mit einem Kompostierplatz und mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung auszustatten. Der Gemeinderat erlässt hierüber Richtlinien.

Art. 34a Energiesysteme

- 1 Alternative Energiesysteme sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.
- 2 Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.
- 3 Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 1.50 m über dem Dachrand in Erscheinung treten.

Art. 35 Kehrlichtbeseitigung

Überbauungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind ~~mit einem Kompostierplatz und~~ mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung auszustatten. Der Gemeinderat erlässt hierüber Richtlinien.

IV. Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone und Industriezone

Art. 36 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und der Industriezone, in welchen stark störende Betriebe nicht zulässig sind (ES III), können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 37 Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbebeerbung WG 3 einzuhalten.

Art. 39 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal einen Viertel der zulässigen Nutzung betragen.

Der Wohnanteil soll nicht auf Vorrat beansprucht werden können.

IV. Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone und Industriezone

Art. 36 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und der Industriezone, in welchen stark störende Betriebe nicht zulässig sind (ES III), können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 37 Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbebeerbung WG 3 einzuhalten.

Art. 39 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf ~~unter~~ **Einschluss der standortgebundenen Betriebswohnungen** maximal einen Viertel der ~~zulässigen~~ **realisierten** Nutzung betragen.

Art. 40 Voraussetzungen

- 1 Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 5'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
 - e) Überbauung nach MINERGIE[®]-Standard; der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.
- 2 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.
- 3 Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

Energievorgaben für GP-Pflicht, Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften (SBV) identisch.

Bei den SBV unterliegen nur die Wohn- und Büroräume, aber nicht zonengemässe Industrienutzungen diesen Vorgaben.

Art. 40 Voraussetzungen

- 1 Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 5'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
 - e) ~~Überbauung nach MINERGIE[®]-Standard.~~ **Wohn- und Büroräume haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den MINERGIE[®]-Standard zu erreichen.** Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. **Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.**
- 2 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.
- 3 Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

Erläuterungen / Bemerkungen

Gültige Fassung

*Neue Fassung – Anpassungen **rot** oder ~~schwarz gestrichen~~*

Ergänzung soll verhindern, dass Gewerbeanteil im Rohbau bleibt und nur der Wohnteil fertig gestellt wird.

- 4 Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzung ist mindestens ein volumenmässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

- 4 ~~Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzung ist min. ein volumenmässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren.~~ **Der Gewerbeanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren und muss von der Baubehörde abgenommen worden sein, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf.** Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

V. Schlussbestimmungen

Art. 41 Zuständigkeiten

- 1 Der Gemeinderat beschliesst auf Antrag der Hochbaukommission selbständig über baurechtliche Entscheide. Aufgrund der Empfehlungen der Planungskommission entscheidet der Gemeinderat selbständig über die Vorlagen zuhanden der Gemeindeversammlung.
- 2 Für Fragen des Natur- und Heimatschutzes einschliesslich Unterhaltsaufgaben wird der Gemeinderat durch eine Landschaftskommission beraten.

Art. 42 Einführungs- und Übergangsbestimmungen sowie Inkrafttreten

- 1 Vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 26.3.1986 mit Änderungen vom 26.9.1990 und 9.6.1993 und 26.3.1997.
- 2 Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung nachzusuchen und Abänderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25.3.1998

Von der Baudirektion genehmigt am 30.6.2000
mit BDV Nr. 820 / 2000.

Mit Änderungen vom 25.9.2002, 11.6.2003, 7.6.2006 und 12.12.2007.

V. Schlussbestimmungen

Art. 41 ~~Zuständigkeiten~~

- ~~1 Der Gemeinderat beschliesst auf Antrag der Hochbaukommission selbständig über baurechtliche Entscheide. Aufgrund der Empfehlungen der Planungskommission entscheidet der Gemeinderat selbständig über die Vorlagen zuhanden der Gemeindeversammlung.~~
- ~~2 Für Fragen des Natur- und Heimatschutzes einschliesslich Unterhaltsaufgaben wird der Gemeinderat durch eine Landschaftskommission beraten.~~

Art. 41 Einführungs- und Übergangsbestimmungen sowie Inkrafttreten

- 1 Vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 26.3.1986 mit Änderungen vom 26.9.1990 und 9.6.1993 und 26.3.1997.
- 2 Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung nachzusuchen und Abänderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25.3.1998

Von der Baudirektion genehmigt am 30.6.2000
mit BDV Nr. 820 / 2000.

Mit Änderungen vom 25.9.2002, 11.6.2003, 7.6.2006 und 12.12.2007.

Die Zuständigkeiten sind in der Gemeindeordnung geregelt (vgl. Art 18 und 35).

Ersatz durch Art 1b Abs. 2