



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – Fassung für die Gemeindeversammlung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 24. September 2025
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

A. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	4		
Art. 1 Übergeordnetes Recht	4		
Art. 2 Ortsbauliche Grundhaltung	4		
Art. 3 Mehrwertausgleich	5		
B. ZONENVORSCHRIFTEN	6		
1 Zonenplan und Ergänzungspläne	6		
Art. 4 Zoneneinteilung	6		
Art. 5 Massgebende Pläne	7		
Art. 5 Verhältnisse der Pläne	7		
2 Kernzonen	8		
Art. 6 Zweck	8		
Art. 7 Gestaltungsgrundsatz	8		
Art. 8 Abweichungen von der Regelbauweise	8		
Art. 5 Umbau oder Ersatzbau	9		
Art. 9 Bezeichnete Bauten	9		
Art. 10 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen	10		
Art. 11 Bezeichnete Freiräume	10		
Art. 12 Bezeichnete Strassenräume	10		
Art. 13 Masse für Neubauten	11		
Art. 14 Grosser und kleiner Grundabstand	12		
Art. 9 Stellung der Neubauten	12		
Art. 10 Firstrichtungen	12		
Art. 15 Erscheinung der Bauten	13		
Art. 16 Umgebungsgestaltung	13		
Art. 17 Stützmauern und Einfriedungen	14		
Art. 18 Garagen und Abstellplätze	14		
Art. 19 Abbrüche	14		
3 Zentrumszone	15		
Art. 20 Massvorschriften Grundmasse	15		
4 Wohnzonen, Wohnzone mit Gewerbeanteil	16		
Art. 21 Grundmasse	16		
Art. 22 Abstände	17		
Art. 23 Nutzweise	17		
Art. 24 Gewerbeanteil	18		
Art. 25 Dachschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster	18		
5 Industrie- und Gewerbebezonen	19		
Art. 26 Grundmasse	19		
		Art. 27 Nutzweise	19
		6 Zone für öffentliche Bauten	20
		Art. 28 Grundabstand	20
		Art. 29 Grünflächenziffer	20
		7 Erholungszone	20
		Art. 30 Freizeit- und Sportanlage Grund	20
		C. BESONDERE INSTITUTE	21
		8 Arealüberbauungen	21
		Art. 31 Zulässigkeit	21
		Art. 32 Arealfläche	21
		Art. 33 Grundmasse für Arealüberbauungen	21
		9 Abgestufte Bauten in Hanglagen	22
		Art. 25 Zulässigkeit	22
		Art. 34 Grundmasse	22
		9 Gestaltungsplanpflicht	23
		Art. 34 Zentrum	23
		Art. 35 Stolzvis	23
		10 Sonderbauvorschriften	24
		Art. 36 Geltungsbereich	24
		Art. 37 Zweck	24
		Art. 38 Erleichterungen für Neubauten	24
		Art. 39 Anforderungen	25
		11 Aussichtsschutz	26
		Art. 40 Gebiet Weid	26
		Art. 38 Gebiet Sparrenberg	26
		D. WEITERE FESTLEGUNGEN	27
		Art. 41 Geschlossene Überbauung	27
		Art. 42 Terrainveränderungen	27
		Art. 43 Siedlungsdurchgrünung	28
		Art. 44 Flachdachbegrünung	28
		Art. 45 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten	29
		Art. 46 Motorfahrzeugabstellflächen	30
		Art. 47 Reduktion	32
		Art. 48 Autoarme Nutzungen	32
		Art. 49 Fahrräder und Kinderwagen	33

Gesamtrevision Nutzungsplanung, Unterengstringen
Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung

Art. 50	Abmessungen, Ausbildung	33
Art. 51	Spiel- und Ruheflächen	33
Art. 52	Abstellflächen Abfallbeseitigung	34
Art. 53	Abstand zur Nichtbauzone	34
Art. 54	Umgang mit Hochwassergefährdung	34

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 55	Inkraftsetzungen	35
---------	------------------	----

Links: Gültige BZO vom 8. Dezember 1993 (Stand 4. November 2011)	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text Alle Artikel werden nach Abschluss der Bearbeitung neu durchnummeriert.	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise</i> <i>Hinweis auf BZO-Anpassungen aufgrund IVHB</i>
---	--	--

Auftraggeberin

Gemeinde Unterengstringen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Fiona Mera, Anita Brechbühl

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
A. BAU- UND ZONENORDNUNG Die Gemeinde Unterengstringen erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	A. BAU- UND ZONENORDNUNG Die Gemeinde Unterengstringen erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. A. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN Art. 1 Übergeordnetes Recht Die Gemeinde Unterengstringen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Art. 2 Ortsbauliche Grundhaltung Die Wahrung der hohen Wohn- und Umgebungsqualität in Unterengstringen ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur und Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. Die Baubehörde legt in Vollzugsrichtlinien die Kriterien zur Umgebungsgestaltung inklusive des Überganges zum öffentlichen Raum und der Parkierung fest, namentlich für das Bauen am Gubristhang und entlang der Zürcherstrasse. Besonderes Augenmerk wird auf ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere und einem gut gestalteten Übergang zum öffentlichen Raum entlang der Zürcherstrasse gelegt.	<i>Einheitliche Strukturierung. Absatz wird sinngemäss neu in Artikel 1 integriert.</i> <i>Umsetzung Vorgabe: Bezug auf PBG mit neuen IVHB-Begriffen.</i> <i>Neue ortsbauliche Grundhaltung aufbauend auf den Zielen und Grundsätzen des Entwicklungskonzepts.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Art. 3 Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteilen, 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 1200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % 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.	<i>Integration rechtskräftige Teilrevision «kommunaler Mehrwertausgleich» vom 6. Dezember 2023.</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																																			
1 Zonenplan und Ergänzungspläne Art. 1 Zoneneinteilung ¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:			B. ZONENVORSCHRIFTEN 1 Zonenplan und Ergänzungspläne Art. 4 Zoneneinteilung ⁴ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:			<i>Einheitliche Zonenbezeichnung nach BMZ gemäss kantonomer Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).</i> <i>Aufhebung Landhauszone, da die Struktur des PBG eine solche nicht mehr vorsieht.</i>																																																																																																			
<table><tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>3.20 m³/m²</td></tr><tr><td>Zentrumszone</td><td>Z</td><td>3.20 m³/m²</td></tr><tr><td>Landhauszone</td><td>L/W1 L</td><td>1.20 m³/m²</td></tr><tr><td>2-geschossige Wohnzone locker</td><td>W2 L</td><td>1.30 m³/m²</td></tr><tr><td>2-geschossige Wohnzone mittel</td><td>W2 M</td><td>1.40 m³/m²</td></tr><tr><td>2-geschossige Wohnzone dicht</td><td>W2 D</td><td>2.00 m³/m²</td></tr><tr><td>3-geschossige Wohnzone</td><td>W3</td><td>2.55 m³/m²</td></tr><tr><td>3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil</td><td>WG3</td><td>2.55 m³/m²</td></tr><tr><td>Industriezone</td><td>I</td><td>10.00 m³/m²</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>G</td><td>5.00 m³/m²</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>ÖB</td><td></td></tr><tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td></td></tr></table>			Kernzone	K	3.20 m³/m²				Zentrumszone	Z	3.20 m³/m²	Landhauszone	L/W1 L	1.20 m³/m²	2-geschossige Wohnzone locker	W2 L	1.30 m³/m²	2-geschossige Wohnzone mittel	W2 M	1.40 m³/m²	2-geschossige Wohnzone dicht	W2 D	2.00 m³/m²	3-geschossige Wohnzone	W3	2.55 m³/m²	3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	2.55 m³/m²	Industriezone	I	10.00 m³/m²	Gewerbezone	G	5.00 m³/m²	Zone für öffentliche Bauten	ÖB		Freihaltezone	F		<table><tr><td></td><td>Zone</td><td>ES</td><td>Baumasse</td></tr><tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>III</td><td>3.20 m³/m²</td></tr><tr><td>Zentrumszone</td><td>Z</td><td>III</td><td>3.20 m³/m²</td></tr><tr><td>Landhauszone Wohnzone 1.2</td><td>LW1 L W1.2</td><td>II</td><td>1.20 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone 1.3 Hang</td><td>W1.3 Hang</td><td>II</td><td>1.30 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone 1.3</td><td>W1.3</td><td>II</td><td>1.30 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone 1.4</td><td>W1.4</td><td>II</td><td>1.40 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone 2.0</td><td>W2.0</td><td>II</td><td>2.00 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone 2.55</td><td>W2.55</td><td>II</td><td>2.55 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55</td><td>WG2.55</td><td>III</td><td>2.55 m³/m²</td></tr><tr><td>Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55 Zürcherstrasse</td><td>WG2.55 Zürcherstrasse</td><td>III</td><td>2.55 m³/m²</td></tr><tr><td>Industriezone</td><td>I</td><td>IV</td><td>10.00 m³/m²</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>G</td><td>III</td><td>5.00 m³/m²</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>ÖB</td><td>III</td><td></td></tr><tr><td>Erholungszone</td><td>E</td><td>III</td><td></td></tr><tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td>II</td><td></td></tr></table>				Zone	ES	Baumasse	Kernzone	K	III	3.20 m³/m²	Zentrumszone	Z	III	3.20 m³/m²	Landhauszone Wohnzone 1.2	LW1 L W1.2	II	1.20 m³/m²	Wohnzone 1.3 Hang	W1.3 Hang	II	1.30 m³/m²	Wohnzone 1.3	W1.3	II	1.30 m³/m²	Wohnzone 1.4	W1.4	II	1.40 m³/m²	Wohnzone 2.0	W2.0	II	2.00 m³/m²	Wohnzone 2.55	W2.55	II	2.55 m³/m²	Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55	WG2.55	III	2.55 m³/m²	Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55 Zürcherstrasse	WG2.55 Zürcherstrasse	III	2.55 m³/m²	Industriezone	I	IV	10.00 m³/m²	Gewerbezone	G	III	5.00 m³/m²	Zone für öffentliche Bauten	ÖB	III		Erholungszone	E	III		Freihaltezone
Kernzone	K	3.20 m³/m²																																																																																																							
Zentrumszone	Z	3.20 m³/m²																																																																																																							
Landhauszone	L/W1 L	1.20 m³/m²																																																																																																							
2-geschossige Wohnzone locker	W2 L	1.30 m³/m²																																																																																																							
2-geschossige Wohnzone mittel	W2 M	1.40 m³/m²																																																																																																							
2-geschossige Wohnzone dicht	W2 D	2.00 m³/m²																																																																																																							
3-geschossige Wohnzone	W3	2.55 m³/m²																																																																																																							
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	2.55 m³/m²																																																																																																							
Industriezone	I	10.00 m³/m²																																																																																																							
Gewerbezone	G	5.00 m³/m²																																																																																																							
Zone für öffentliche Bauten	ÖB																																																																																																								
Freihaltezone	F																																																																																																								
	Zone	ES	Baumasse																																																																																																						
Kernzone	K	III	3.20 m³/m²																																																																																																						
Zentrumszone	Z	III	3.20 m³/m²																																																																																																						
Landhauszone Wohnzone 1.2	LW1 L W1.2	II	1.20 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone 1.3 Hang	W1.3 Hang	II	1.30 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone 1.3	W1.3	II	1.30 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone 1.4	W1.4	II	1.40 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone 2.0	W2.0	II	2.00 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone 2.55	W2.55	II	2.55 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55	WG2.55	III	2.55 m³/m²																																																																																																						
Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55 Zürcherstrasse	WG2.55 Zürcherstrasse	III	2.55 m³/m²																																																																																																						
Industriezone	I	IV	10.00 m³/m²																																																																																																						
Gewerbezone	G	III	5.00 m³/m²																																																																																																						
Zone für öffentliche Bauten	ÖB	III																																																																																																							
Erholungszone	E	III																																																																																																							
Freihaltezone	F	II																																																																																																							
² Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.			² Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich. Abweichungen von Zuordnungen in eine			<i>Ergänzung Erholungszone gemäss Teilrevision Grund.</i> <i>Die Empfindlichkeitsstufen sind neu in Absatz integriert. Abweichungen werden auf dem Plan aufgeführt.</i>																																																																																																			

Einheitliche Zonenbezeichnung nach BMZ gemäss kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).

Aufhebung Landhauszone, da die Struktur des PBG eine solche nicht mehr vorsieht.

Ergänzung Erholungszone gemäss Teilrevision Grund.

Die Empfindlichkeitsstufen sind neu in Absatz 1 integriert. Abweichungen werden auf dem Plan aufgeführt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 2 Massgebende Pläne ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 :5000 massgebend. ² Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:500. ³ Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500, 1:1000 resp. 1:2500. Art. 3 Verbindlichkeit der Pläne ¹ Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf. ² Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können ebenfalls auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. ³ Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Art. 4 Verhältnisse der Pläne ¹ Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie zusätzliche Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan ersichtlich. Art. 5 Massgebende Pläne ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 :5000 massgebend, sofern die Ergänzungspläne keine abweichenden Regelungen enthalten. ² Es gelten die folgenden Ergänzungspläne: • Kernzonenplan im Massstab 1:1000. • Waldabstandslinienpläne Wird, Hard und Sparrenberg im Massstab 1:500 Art. 3 — Verbindlichkeit der Pläne ¹ Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf. ² Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können ebenfalls auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. ³ Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Art. 5 — Verhältnisse der Pläne ¹ Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie zusätzliche Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.	<i>Präzisierung der Formulierung.</i> <i>Ergänzen um Aufzählung der gültigen Ergänzungspläne</i> <i>Vereinfachung der Struktur</i> <i>Integration in Art. 5</i> <i>Vereinfachung der Struktur</i> <i>Integration in Art. 5</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2 BAUZONEN	B — BAUZONEN	<i>Strukturanpassung</i>
2.1 Kernzonen	2 Kernzonen	
	Art. 6 Zweck	
	Die Kernzonenvorschriften bilden die Belange des Ortsbildschutzes ab. Sie bezwecken die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.	<i>Ergänzen des Zonenzwecks</i>
	Art. 7 Gestaltungsgrundsatz	
	¹ In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in die Umgebung einordnen.	<i>Aufzeigen des für die Kernzone massgebenden Gestaltungsgrundsatzes.</i>
	² Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.	<i>Erwähnung der Fachberatung zur Erleichterung für Bauherren und Architekten.</i>
	³ Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.	
	Art. 8 Abweichungen von der Regelbauweise	
	¹ Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone insbesondere hinsichtlich der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden, sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind.	<i>Ermöglichen von Abweichungen bei besonders guten Projekten.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 5 Umbau oder Ersatzbau ¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 6.1, keiner Ausnützungsbeschränkung. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	² Abweichungen gemäss Absatz 1 setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung voraus, welche durch den Gemeinderat eingesetzt wird. Art. 5 — Umbau oder Ersatzbau ⁴ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 6.1, keiner Ausnützungsbeschränkung. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Art. 9 Bezeichnete Bauten ¹ Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. ² Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 10 umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen gemäss den Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung neu erstellt werden. ³ Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. ⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen ⁵ Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.	<i>Bisheriger Artikel 5 wird in die neuen Artikel 9 und 10 integriert.</i> <i>Ergänzen neue Bestimmungen zum im Kernzonenplan dargestellten Inhalten.</i> <i>Streichung unnötiger Hinweis</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	⁶Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Art. 10 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen ¹ In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung. ² Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage und Länge einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten. ³ Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten. ⁴ Geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlagen und -längen und Firstrichtungen können unter Einhaltung der besonders guten Einordnung bewilligt oder angeordnet werden. Art. 11 Bezeichnete Freiräume ¹ Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume sind von Bauten freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern. ² Einzelne Anlagen sind zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgezeigt werden kann und der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt. Art. 12 Bezeichnete Strassenräume ¹ Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbildes in ihrem Charakter zu erhalten und unter Verwendung der ortstypischen Materialisierung und Bepflanzung weiterzuentwickeln. ² Die an die Strassenräume angrenzenden Bauten haben sich bezüglich Stellung und Adressierung auf die Strassenräume hin zu orientieren.	<i>Ergänzen neue Bestimmungen zum im Kernzonenplan dargestellten Inhalten.</i> <i>Neu werden im Kernzonenplan keine Baubereiche, sondern Freiräume bezeichnet. Die Abgrenzung ist schematisch.</i> <i>Die mit einer braunen Schraffur dargestellten Bereiche kennzeichnen den öffentlich wahrnehmbaren Strassenraum. Die Abgrenzung ist schematisch.</i> <i>Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken haben nicht die Funktion von Strassenabstandsbereichen und bewirken kein Bauverbot. Fassaden von Neubauten dürfen innerhalb</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 6 Masse für Neubauten ¹ Sofern auf der gleichen Parzelle mit Alt- resp. Ersatzbauten Neubauten errichtet werden, dürfen diese zusammen die BZ von 3.2 nicht überschreiten. ² Wo im Kernzonenplan keine abweichenden Massvorschriften eingetragen sind, gelten für Neubauten die folgenden Bestimmungen:			Art. 13 Masse für Neubauten ¹ Sofern auf der gleichen Parzelle mit Alt- resp. Ersatzbauten Neubauten errichtet werden, dürfen diese zusammen die Baumassenziffer (BZ) von 3.2 m³/m² nicht überschreiten. ² Wo im Kernzonenplan keine abweichenden Massvorschriften eingetragen sind, gelten Für Neubauten gelten die folgenden Bestimmungen:			<i>dieser Übergangsbereiche erstellt werden. Sie müssen aber in Bezug auf Stellung und Adressierung in Bezug zum Strassenraum stehen.</i> <i>Präzisierung</i>
Baumassenziffer		3.2 m ³ /m ²	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.2	
Vollgeschosszahl	max.	2	Vollgeschosszahl	max.	2	
Dachgeschosszahl	max.	2	Dachgeschosszahl	max.	2	
Gebäudelänge	max.	35 m	Gebäudelänge	max. m	30	<i>Reduktion der max. Gebäudelänge auf 30 m im Hinblick auf die neue Messweise der vorspringenden Gebäudeteile.</i>
Gebäudebreite	max.	12 m	Gebäudebreite	max. m	14	<i>Erhöhung der Gebäudebreite auf traditionelles Mass</i>
			Fassadenhöhe *	max. m	7.5	<i>IVHB erfordert Festlegung der Fassadenhöhe. Entspricht bisheriger Regelung.</i>
Gr. Grundabstand ¹		5 m	Gr. Grosser Grundabstand ⁺	min. m	5	
Kl. Grundabstand		3.5 m	Kl. Kleiner Grundabstand	min. m	3.5	
³ Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die Vorschriften über die Abstandsverschärfung gemäss BBV II nicht anwendbar. ⁴ Der Strassen- und Wegabstand beträgt 2 m, wo der Plan für die Kernzone keine Vorschriften macht oder keine Baulinien bestehen. Wo dies aus wohngygienischen und ortsgestalterischen oder Verkehrssicherheitsgründen erforderlich ist, kann ein grösserer Abstand verlangt werden.			<i>* Bei Gebäuden, bei welchen auf mindestens der Hälfte des Erdgeschosses Gewerbe realisiert wird, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1.5 m.</i> ³ Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die Vorschriften über die Abstandsverschärfung gemäss BBV II nicht anwendbar. ³ Der Strassen- und Wegabstand beträgt 2 m, wo der Plan für die Kernzone keine Vorschriften macht oder keine Baulinien bestehen. Wo dies aus wohngygienischen und ortsgestalterischen oder Verkehrssicherheitsgründen erforderlich ist, kann ein grösserer Abstand verlangt werden.			<i>Ermöglichung höherer Fassadenhöhe bei Gewerbe</i> <i>Streichen, da bereits anderweitig geregelt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 7 ... Art. 8 Grosser und kleiner Grenzabstand ¹ Für Bauten, die mit der Längsseite entlang Strassen, Wegen oder Plätzen stehen, gilt der grosse Grundabstand für die rückwärtige Gebäudeseite; in den anderen Fällen für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten sowie für besondere Gebäude. Art. 9 Stellung der Neubauten ¹ In den im Kernzonenplan bezeichneten Gebieten unterliegt die Stellung der Fassaden von Hauptgebäuden folgender Regelung: In die gelben Bereiche sind die Längsfassaden zu stellen. In die orangen Bereiche ist die Längs- oder Schmalfassade zu stellen. In den blauen Bereichen gilt - in Abweichung zu Art. 6 Abs. 2 BZO - ein reduzierter minimaler seitlicher Grundabstand von 2.50 m und ein reduzierter minimaler Gebäudeabstand von 5.00 m. Auf den Grundstücken mit speziell festgelegter Geschosszahl, geht diese den Bestimmungen von Art. 6 vor.¹ ² Besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG bis zu 40 m² Gebäudegrundfläche und abstandsfreie Gebäude sind hinter dem vorderen Rand der gelb oder orange bezeichneten Baubegrenzungsbereiche zulässig und unterliegen nicht den Bestimmungen von Abs. 1.¹ Art. 10 Firstrichtungen ¹ Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. ² Der Kernzonenplan schreibt für einzelne Bereiche die Firstrichtungen vor.	Art. 7 Art. 14 Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Für Bauten, die mit der Längsseite entlang Strassen, Wegen oder Plätzen stehen, gilt der grosse Grundabstand für die rückwärtige Gebäudeseite; in den anderen Fällen für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten sowie für besondere Gebäude Klein- und Anbauten. Art. 9 — Stellung der Neubauten ¹ In den im Kernzonenplan bezeichneten Gebieten unterliegt die Stellung der Fassaden von Hauptgebäuden folgender Regelung: In die gelben Bereiche sind die Längsfassaden zu stellen. In die orangen Bereiche ist die Längs- oder Schmalfassade zu stellen. In den blauen Bereichen gilt - in Abweichung zu Art. 6 Abs. 2 BZO - ein reduzierter minimaler seitlicher Grundabstand von 2.50 m und ein reduzierter minimaler Gebäudeabstand von 5.00 m. Auf den Grundstücken mit speziell festgelegter Geschosszahl, geht diese den Bestimmungen von Art. 6 vor.¹ ² Besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG bis zu 40 m² Gebäudegrundfläche und abstandsfreie Gebäude sind hinter dem vorderen Rand der gelb oder orange bezeichneten Baubegrenzungsbereiche zulässig und unterliegen nicht den Bestimmungen von Abs. 1.¹ Art. 10 — Firstrichtungen ¹ Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. ² Der Kernzonenplan schreibt für einzelne Bereiche die Firstrichtungen vor.	"Besondere Gebäude" im Sinne von § 49 aPBG werden neu zu als Kleinbauten und Anbauten. <i>Streichen, Anpassung gemäss Kernzonenplan.</i> <i>Streichen, Anpassung gemäss Kernzonenplan (vgl. Artikel 10).</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 11 Erscheinung der Bauten ¹ Neu-, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in kubischer Gestaltung, Fassade, Material und Farbe dem traditionellen Dorfbild anzupassen. ² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit mindestens 35° Dachneigung und ortsüblicher Ausgestaltung zulässig. Das Dach muss allseitig vorspringen. Aufschieblinge sind gestattet. ¹ ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen jedoch höchstens 1/3 der Fassadenlänge umfassen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bei einer guten Gestaltung zusätzlich möglich und sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken. ¹ ⁴ ... ¹ ⁵ Räume im zweiten Dachgeschoss sind bis zu einer Tiefe von 3.5 Meter giebelseitig zu belichten. Dachflächenfenster zur Belichtung des zweiten Dachgeschosses sind höchstens auf 1/5 der Fassadenlänge zulässig und müssen sich gut in die Dachlandschaft einfügen. ¹ ⁶ Balkone sind abgestützt und frei auskragend zulässig. Sie müssen nicht in herkömmlichen Materialien ausgeführt werden. ¹	Art. 15 Erscheinung der Bauten ¹ Neu-, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in kubischer Gestaltung, Fassade, Material und Farbe dem traditionellen Dorfbild anzupassen. ² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit mindestens 35° Dachneigung und ortsüblicher Ausgestaltung zulässig. Das Dach muss allseitig vorspringen. Aufschieblinge sind im unteren Bereich gestattet. ⁺ ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jedoch höchstens 1/3 der Fassadenlänge umfassen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bei einer guten Gestaltung zusätzlich möglich und sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken. ⁺ ⁴ ... ¹ ⁴ Räume im zweiten Dachgeschoss sind bis zu einer Tiefe von 3.5 Meter giebelseitig zu belichten. Dachflächenfenster zur Belichtung des zweiten Dachgeschosses sind höchstens auf 1/5 der Fassadenlänge zulässig und müssen sich gut in die Dachlandschaft einfügen. ⁺ ⁵ Balkone sind abgestützt und frei auskragend zulässig. Sie müssen nicht in herkömmlichen Materialien ausgeführt werden. ⁺	<i>Präzisierung</i>
	Art. 16 Umgebungsgestaltung ¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Vorplatz- und Vorgartenstruktur, ist bei Ersatz- und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen. ² Bei Neubauten ist die traditionelle Erscheinung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Vorplatz- und Vorgartenstruktur, zu übernehmen.	<i>Verankerung Gestaltungsgrundsatz für Umgebungsgestaltung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 12 Abbrüche ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	Art. 17 Stützmauern und Einfriedungen ¹ Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung von der ortstypischen, historischen Gestaltung abzu- leiten. Sie sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuord- nen und nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen. ² Entlang von Wegen, Strassen und Plätzen sind Vorgärten ortsty- pisch einzufrieden. Art. 18 Garagen und Abstellplätze ¹ Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen. ² Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder ins Gebäude zu integrieren. Dabei ist eine besonders gute Einord- nung in die Umgebung zu erreichen. Art. 19 Abbrüche ⁴ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilli- gungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	<i>Ergänzende Bestimmung zu Stützmauern und Einfriedungen.</i> <i>Ergänzende Bestimmung zur Einordnung der Parkierung.</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
2.2 Zentrumszone			3 Zentrumszone					
Art. 13 Massvorschriften			Art. 20 Massvorschriften Grundmasse			Harmonisierung der Begrifflichkeiten.		
Baumassenziffer:	max.	3.2 m³/m²	Baumassenziffer:	max. m³/m²	3.2			
Firsthöhe:	max.	7 m	Fassadenhöhe (generelles Mass)*	max. m	13.5	Berechnung Fassadenhöhe generelles Mass: 4.5 m EG + 3 VG à 3 m.		
			Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	max. m	20.5	IVHB: Die Firsthöhe wird durch die Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig abgelöst.		
			Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max. m	17.0	IVHB: Festlegung, dass sich bei Attikageschossen die zulässige Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.50 m erhöhen darf.		
Vollgeschosse:	max.	4	Vollgeschosse:	max.	4	Verzicht auf Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse, da nicht notwendig ist, wenn die Fassadenhöhe definiert ist.		
Dachgeschosszahl:	max.	1	Dachgeschosszahl:	max.	4	Dem Zonenzweck entsprechend Nutzungsvorgabe (§ 51 Abs. 1 PBG).		
			Gewerbeanteil **	min. %	20	Einführung Grünflächenziffer		
			Grünflächenziffer ***	min. %	25			
Bautiefe:	ist nicht beschränkt		Bautiefe:	ist nicht beschränkt				
			* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) an dieser Stelle um 1.0 m.			IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.		
			** Der minimale Gewerbeanteil bezieht sich auf realisierte Bauvolumen.					
			*** Bei der Grünflächenziffer handelt es sich um einen Richtwert. Die definitive Grünflächenziffer ist im Rahmen der spezifischen Gestaltungspläne festzulegen.					
Art. 14			Art. 14					

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.3 Wohnzonen, Wohnzone mit Gewerbeanteil

Art. 15 Grundmasse

4 Wohnzonen, Wohnzone mit Gewerbeanteil

Art. 21 Grundmasse

	L/W1L	W2L	W2M	W2D	W3	WG3		L/W1L	W2L		W2M	W2D	W3	WG3	
									W1.3 Hang	W1.3	W1.4	W2.0	W2.55	WG 2.55	WG2.55 Zürcher- strasse
Baumassenziffer Hauptbauten (m³/m²)	1.2	1.3	1.4	2.0	2.55	2.55	Baumassenziffer Hauptbauten (max. m³/m²)	1.2	1.3	1.3	1.4	2.0	2.55	2.55	2.55
							Grünflächenziffer * (min. %)	-	45	30	30	30	30	30	30
Gebäudehöhe (m) ¹	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	Fassadenhöhe (m, generelles Mass) **	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5 ***	10.5 ***
Firsthöhe (m)	5	5	5	5	PBG	PBG	Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern (m)	5	12.5	12.5	12.5	12.5	17.5	17.5 ***	17.5 ***
							Fassadenhöhe bei fassaden- bündigen Attika- geschossen (m)		11	11	11	11	14	14 ***	14 ***
Vollgeschosszahl	2	2	2	2	3	3	Vollgeschoss- zahl	2	2	2	2	2	3	3	3
Dachgeschoss	1	1	1	1	1	1	Dach-/Attikage- schoss	1	1	1	1	1	1	1	1
Untergeschoss ¹	1	1	1	1	1	1	Untergeschoss ⁺	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäuelänge (m)	25	25	25	30	35	35	Gebäuelänge (m)	25	20	25	25	30	35	35	35
Grosser Grund- abstand (m)	7	7	7	10	10	7	Grosser Grund- abstand (m)	7	7	7	7	10	10	7	7

Hinweis: Die Landhauszone gibt es gemäss
PBG nicht mehr.

Einführung neue Zonen «Hang» und «Zür-
cherstrasse», die es ermöglichen, spezifische
Regelungen zu treffen.

Einführung Grünflächenziffer zum Erhalt der
Durchgrünung.

IVBH: Gebäudehöhe ist neu Fassadenhöhe

IVBH: Die Firsthöhe wird durch die Fassaden-
höhe Schrägdach giebelseitig abgelöst.

IVBH: Festlegung, dass sich bei Attikageschos-
sen die zulässige Fassadenhöhe auf den fassa-
denbündigen Seiten um höchstens 3.50 m er-
höhen darf.

Präzisierung

Gültige Fassung							Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Kleiner Grund- abstand (m)	5	5	5	5	5	5	Kleiner Grund- abstand (m)	5	5	5	5	5	5	5	
							* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung wie naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m², dauerhaft begrünte Fassadenteile, wuchsfähigen Bäumen und intensiv oder ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen umgesetzt werden. ** Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden. *** Bei Gebäuden, bei welchen auf mindestens der Hälfte des Erdgeschosses Gewerbe realisiert wird, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1.5 m.							<i>Ermöglichung von Abweichungen bei spezifischen Verhältnissen.</i> <i>IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.</i> Ermöglichung höherer Fassadenhöhe bei Gewerbe	
Art. 16 Abstände ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. ² Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m, höchstens jedoch bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.							Art. 22 Abstände ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. ² Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m, höchstens jedoch bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.							<i>Streichen, da grundsätzlich ungenutzte Bestimmung.</i>	
Art. 17 Nutzweise ¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig; in den Zonen LW1 L und W2 L nur bei gleichzeitiger Wohnnutzung. ² In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.							Art. 23 Nutzweise ¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe (ES II) zulässig; in den Zonen LW1 L und W2 L W1.3 Hang und W1.3 nur bei gleichzeitiger Wohnnutzung. ² In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.							<i>Anpassung gemäss neuer Zoneneinteilung (Art. 4).</i>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 18 Gewerbeanteil ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Ausnützung um höchstens 1/5 (1/10) der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden, wenn mindestens 1/3 (1/6) der Gesamtnutzfläche dauernd gewerblich oder für Dienstleistungsbetriebe genutzt wird. ² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grundabstand für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig lediglich 5 m. ³ ...¹	Art. 24 Gewerbeanteil ¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG2.55 Zürcherstrasse gilt ein Mindestgewerbeanteil von 15% des realisierten Bauvolumens. ² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil der Wohn- und Gewerbezone WG2.55 kann die Ausnützung um höchstens 1/5 (1/10) der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden, wenn mindestens 1/3 (1/6) der Gesamtnutzfläche des realisierten Bauvolumens dauernd gewerblich oder für Dienstleistungsbetriebe genutzt wird. ³ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der GrundGrenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig lediglich 5 m. 3. ...¹	<i>Gewerbeanteil notwendig für Emissionsgrenzwert ES III</i> <i>Bezug aller Gewerbeanteile auf Bauvolumen</i>
Art. 19 Dachschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster ¹ Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; Dachaufbauten dürfen zudem insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Sämtliche Dachelemente müssen sich befriedigend in die Dachlandschaft einordnen.¹	Art. 25 Dachschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster ¹ Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Zone W1.3 Hang zudem insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Sämtliche Dachelemente müssen sich befriedigend in die Dachlandschaft einordnen.⁴ ³ In den restlichen Wohn- und Mischzonen dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt nicht breiter als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge sein.	<i>Differenzierung Hanglage und restliche Wohnzonen hinsichtlich maximaler Dachaufbauten.</i>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
2.4 Industrie- und Gewerbebezonen				5 Industrie- und Gewerbebezonen					
Art. 20 Grundmasse				Art. 26 Grundmasse					
		Industriezone I	Gewerbezone G			Industriezone I	Gewerbezone G		
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	10.0	5.0	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10.0	5.0		
Freiflächenziffer (%)	min	10	10	Freiflächenziffer Grünflächenziffer *	min. %	10	10		
Vollgeschosse		5	5	Fassaden- / Gesamthöhe	max. m	21.5	21.5		
Grundabstand nach aussen	min.	gem. PBG	5.0	Vollgeschosse		5	5		
Grundabstand im Innern	min.	gem. PBG	gem. PBG	Grundabstand gegenüber Wohnzonen	min. m	3.5	5.0		
				Grundabstand gegenüber Grundstücken derselben Zone	min. m	3.5	3.5		
Bautiefe		nicht beschränkt		Bautiefe		nicht beschränkt			
				* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung wie naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m ² , dauerhaft begrünte Fassadenteile, wuchsfähigen Bäumen und intensiv oder ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen umgesetzt werden.					
Art. 21 Nutzweise				Art. 27 Nutzweise					
¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ¹				¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ⁺					
				² In der Industriezone sind auch stark störend Betriebe zulässig.					
² ¹ ...				² ¹ ...					

Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.

IVHB: Festlegung Fassadenhöhe gemäss heutiger Praxis.

Verzicht Festlegung Anzahl Vollgeschosse
Streichung Verweis auf PBG.

Ermöglichung von Abweichungen bei spezifischen Verhältnissen.

Anpassung gemäss bereits rechtskräftigem Zonenplan.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	6 Zone für öffentliche Bauten Art. 28 Grundabstand Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Art. 29 Grünflächenziffer ¹ Es gilt eine Grünflächenziffer von 30%. ² Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung wie naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m², dauerhaft begrünte Fassadenteile, wuchsfähigen Bäumen oder intensiv und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen umgesetzt werden. 7 Erholungszone Art. 30 Freizeit- und Sportanlage Grund ¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Parkanlagen notwendig sind. Darin eingeschlossen sind auch Restaurationsbetriebe und Parkplatzanlagen, die örtlich und sachlich im direkten Zusammenhang mit den Anlagen stehen. ² Zulässige Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Davon ausgenommen sind einzelne temporäre Bauten, die während maximal sechs Monaten im Jahr in der Erholungszone stehen dürfen. ³ Es gelten im Übrigen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. ⁴ Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	<i>Ergänzung Abstandsvorschrift</i> <i>Integration rechtskräftige Teilrevision</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise												
3 BESONDERE INSTITUTE 3.1 Arealüberbauungen Art. 22 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig: Z, W2 M, W2 D, W3, WG3. Die genaue Gebietsabgrenzung für Arealüberbauungen ist im Zonenplan ersichtlich. Art. 23 Arealfläche <table><tr><td>Die Mindestarealfläche beträgt:</td><td>Z, W2 M, W2 D:</td><td>3000 m²</td></tr><tr><td></td><td>W3, WG3:</td><td>4000 m²</td></tr></table> Art. 24 Grundmasse für Arealüberbauungen ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann höchstens um ein Zehntel erhöht werden. ² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. ³ Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 15 ergibt, ist die Zahl von Unter-, Voll- und Dachgeschossen frei. ⁴ Nur in der Zone W3 und WG3 ist ab 6000 m² eine Erhöhung der nach Zonenordnung zulässigen Gebäudehöhe um 3.00 m möglich.¹	Die Mindestarealfläche beträgt:	Z, W2 M, W2 D:	3000 m ²		W3, WG3:	4000 m ²	C. BESONDERE INSTITUTE 8 Arealüberbauungen Art. 31 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig: W1.3, W1.4, W2.0, W2.55, WG2.55 und WG2.55 Zürcherstrasse. Die genaue Gebietsabgrenzung für Arealüberbauungen ist im Zonenplan ersichtlich. Art. 32 Arealfläche <table><tr><td>Die Mindestarealfläche beträgt:</td><td>W1.3, W1.4, W2.0:</td><td>3000 m²</td></tr><tr><td></td><td>W2.55, WG2.55, WG2.55 Zürcherstrasse:</td><td>4000 m²</td></tr></table> Art. 33 Grundmasse für Arealüberbauungen ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann höchstens um ein Zehntel erhöht werden. ² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. ³ Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 21 ergibt, ist die Zahl von Unter-, Voll-, Dach- und Attika-geschossen frei. ⁴ Nur in der Zonen W2.55, WG2.55 und WG2.55 Zürcherstrasse ist ab 6000 m² eine Erhöhung der nach Zonenordnung zulässigen Gesamthöhe um 3.00 m möglich.⁴	Die Mindestarealfläche beträgt:	W1.3, W1.4, W2.0:	3000 m ²		W2.55, WG2.55, WG2.55 Zürcherstrasse:	4000 m ²	<i>Anpassung der Zonenbezeichnung</i> <i>Bezug auf Zonierung besteht, Bezeichnung im Zonenplan nicht notwendig.</i> <i>Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe wird nicht mehr verwendet.</i>
Die Mindestarealfläche beträgt:	Z, W2 M, W2 D:	3000 m ²												
	W3, WG3:	4000 m ²												
Die Mindestarealfläche beträgt:	W1.3, W1.4, W2.0:	3000 m ²												
	W2.55, WG2.55, WG2.55 Zürcherstrasse:	4000 m ²												

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.2 Abgestufte Bauten in Hanglagen Art. 25 Zulässigkeit Abgestufte Bauten in Hanglagen sind in folgenden Zonen zulässig: L, W1 L, W2 L, W2 M, W2 D. Art. 26 Grundmasse ¹ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. ² Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen Dachgeschosse, Voll- und Untergeschosse. Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.¹ ³ Gestaltete und begehbare Dachterrassen sind zulässig. ⁴ Abgestufte Bauten dürfen die parallel zum gewachsenen Terrain im senkrechten Abstand von 7.50 m verlaufende Profillinie an keinem Punkt durchstossen.¹ ⁵ Nicht begehbare Vordächer dürfen die Profillinie horizontal auf der ganzen Breite um höchstens 2 m durchstossen. Nicht massiv ausgeführte Brüstungen und Geländer dürfen die Profillinie höchstens um die erforderliche Höhe der Absturzsicherung überstellen.¹ ⁶ Erfolgt die Fussgängererschliessung vertikal für zwei Seiten gemeinsam, gilt dort ein minimaler Gebäudeabstand von 7 m.	9 Abgestufte Bauten in Hanglagen Art. 25 Zulässigkeit Abgestufte Bauten in Hanglagen sind in folgenden Zonen zulässig: L, W1 L, W2 L, W2 M, W2 D. Art. 34 Grundmasse ¹ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. ² Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen Dachgeschosse, Voll- und Untergeschosse. Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.¹ ³ Gestaltete und begehbare Dachterrassen sind zulässig. ⁴ Abgestufte Bauten dürfen die parallel zum gewachsenen Terrain im senkrechten Abstand von 7.50 m verlaufende Profillinie an keinem Punkt durchstossen.¹ ⁵ Nicht begehbare Vordächer dürfen die Profillinie horizontal auf der ganzen Breite um höchstens 2 m durchstossen. Nicht massiv ausgeführte Brüstungen und Geländer dürfen die Profillinie höchstens um die erforderliche Höhe der Absturzsicherung überstellen.¹ ⁶ Erfolgt die Fussgängererschliessung vertikal für zwei Seiten gemeinsam, gilt dort ein minimaler Gebäudeabstand von 7 m.	<i>Streichen, da keine überzeugenden Lösungen erfolgen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	9 Gestaltungsplanpflicht Art. 34 Zentrum ¹ Das Gestaltungsplanpflichtgebiet dient der Weiterentwicklung und Aufwertung des Zentrums. Es ist eine besonders gute städtebauliche und architektonische Qualität mit ortsbaulichen Akzenten, eine standortgerechte Nutzungsdurchmischung, eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sowie eine hohe Qualität der Siedlungsökologie mit angemessenen Grünflächen und des Aussenraums mit Bezug zum öffentlichen Raum sicherzustellen. ² Für das im Zonenplan bezeichnete Gestaltungsplanpflichtgebiet sind Gestaltungspläne aufzustellen, die einen zweckmässige Perimeter umfassen. ³ Als Grundlage für gestaltungsplanpflichtige Neu- und erhebliche Umbauten ist mittels geeigneter qualitätssichernder Verfahren ein Richtprojekt auszuarbeiten. Dabei sind die städtebaulich verträgliche Dichte und Fassadenhöhe nachzuweisen. Diese kann von den Grundmassen gemäss Art. 19 abweichen. Hochpunkte bis maximal 30 m Fassadenhöhe sind zulässig. Der Masterplan Zürcherstrasse ist hierfür wegleitend. Art. 35 Stolzvis West Das Gestaltungsplanpflichtgebiet bezweckt die Sicherstellung einer besonders guten Gestaltung mit einer hohen Umgebungsqualität im Übergangsbereich zwischen der Kernzone und den umliegenden Wohnzonen. Dabei ist besondere Rücksicht auf die im Perimeter befindlichen Objekte des Natur- und Heimatschutzes zu nehmen.	<i>Ergänzung Artikel für neue Gestaltungsplanpflicht im Zentrum in Abstimmung mit dem Masterplan.</i> <i>Ergänzung Zweckartikel für bestehendes Gestaltungsplanpflichtgebiet in Abstimmung mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	10 Sonderbauvorschriften Art. 36 Geltungsbereich ¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Bebauungsgebiete entlang der Zürcherstrasse. ² Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung. Art. 37 Zweck ¹ Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Masterplans Zürcherstrasse: • Die strassenbegleitende Bebauung mit besonders gut gestalteten Bauten mit Strassenraumbezug zu erneuern, • publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu fördern, • eine hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum zu gewährleisten. Art. 38 Erleichterungen ¹ Die zonengemässe Baumasse darf um max. 20 % erhöht werden. Kumulationen mit weiteren Boni sind ausgeschlossen. ² Die Fassadenhöhe (generelles Mass) beträgt 11.50 m. ³ Das Attikageschoss darf als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die Fassadenhöhe (generelles Mass gemäss Abs. 2) erhöht sich dabei um maximal 3.5 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt. Die Dachfläche auf dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden. Es sind lediglich kleinere technisch unumgängliche Aufbauten zulässig. ⁴ Ein Mehrhöhenzuschlag ist gegenüber Grundstücken innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften nicht zu beachten. ⁵ Art. 42 Abs. 2 bis 4 müssen nicht berücksichtigt werden.	<i>Ergänzung Artikel für Sonderbauvorschriften entlang Zürcherstrasse.</i> <i>Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Erleichterungen der baulichen Entwicklung im Sinne des Masterplans.</i> <i>Ermöglichung höherer Dichte bei Bauprojekten nach Sonderbauvorschriften.</i> <i>Gestattet Abweichungen zu den Vorschriften zur Terrainveränderung. Der Grundsatz (Abs. 1) gilt aber auch bei den Sonderbauvorschriften.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Art. 39 Anforderungen ¹ Bauten, Anlagen und die Umgebung müssen eine hohe städtebauliche, architektonische und siedlungsökologische Qualität aufweisen. ² Um den Siedlungsbereich für Kaltluftströme vom Gubristhang durchlässig zu halten, ist die Gebäudelänge auf max. 25 m beschränkt. ³ Der Übergang zum öffentlichen Raum ist attraktiv und durchlässig zu gestalten. ⁴ In Erdgeschossen, die der Zürcherstrasse zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe auf min. 2/3 der massgebenden Fassadenlänge keine Wohnnutzungen zulässig. In diesen Bereichen muss die Geschosshöhe mindestens 4.25 m von Oberkante zu Oberkante aufweisen. ⁵ Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind einzelne oberirdische Kundenparkplätze. ⁶ Es ist eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung und ein harmonischer Geländeverlauf sicherzustellen.	<i>Einfordern erhöhter Anforderungen bei Bauprojekten nach Sonderbauvorschriften</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	11 Aussichtsschutz Art. 40 Gebiet Weid Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Aussicht gelten im Gebiet nördlich der Weidstrasse folgende Bestimmungen: ¹ Die Gesamthöhe beträgt max. 7.5 m. ² Auf Kat.-Nr. 2259 beträgt die Gesamthöhe max. 6.0 m. ³ Damit das heutige Ortsmuseum (Hauptgebäude auf Kat.-Nr. 1446) in seiner Art langfristig erhalten werden kann, ist dieses Gebäude von den obigen Aussichtsschutzbestimmungen ausgenommen. Art. 38 Gebiet Sparrenberg	<i>Neustrukturierung; Trennung von Bestimmung und Erläuterungen</i> <i>Gebäude- und Firsthöhe werden durch Gesamthöhe abgelöst.</i> <i>Streichung, da Ortsmuseum geschützt ist</i> <i>Streichung, da Regelung ausserhalb der Bauzone nicht möglich</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4 WEITERE FESTLEGUNGEN Art. 27 Gesamtnutzfläche Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Art. 28 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist mit Ausnahme der Zone L bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Gebäude zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die zonengemässe Gebäudelänge. Art. 29 ...¹ Art. 30 Abgrabungen ¹ Das Freilegen der zulässigen Geschosse nach Art. 15 BZO ist bis maximal 1.50 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Von dieser Beschränkung befreit sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen. Das Freilegen von weiteren Untergeschossen ist nicht zulässig.¹	D. WEITERE FESTLEGUNGEN Art. 27 Gesamtnutzfläche Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Art. 41 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist mit Ausnahme der Zone L bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Gebäude zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die zonengemässe Gebäudelänge. Art. 29 Art. 42 Terrainveränderungen ¹ Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen. ² Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge.	<i>Gesamtnutzfläche nicht mit IVHB kompatibel bzw. über ABV geregelt</i> <i>Zone L wird aufgehoben Bereits geregelt</i> <i>Generelle Neuformulierung Beschränkung der maximalen Abgrabung</i> <i>Der Begriff „massgebendes Terrain“ löst den bisher verwendeten Begriff „gewachsener Boden“ ab.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
² Lokal begrenzte Abgrabungen von untergeordnetem Ausmass können bewilligt werden, wenn diese das Erscheinungsbild nicht massgeblich beeinträchtigen.¹	³ Lokal begrenzte Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass sie höchstens einen Drittel der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet. ⁴ Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen. Art. 43 Siedlungsdurchgrünung ¹ In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum für eine befriedigende Einordnung zu bepflanzen und mehrheitlich zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden. ² Wo Baugrundstücke in den Wohn-, Industrie- und Gewerbezo- nen an Nichtbauzonen grenzen, sind die zur Bauzonengrenze zu- gewandten Umgebungsflächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Es sind keine durchgehenden Mau- ern oder dichten Einfriedungen gestattet. Art. 44 Flachdachbegrünung In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Be- reich eines Flachdachs mind. jedoch 25 % der Dachfläche zu be- grünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.	<i>Begrenzung der zulässigen Abgrabungen</i> <i>Verankerung Bestimmung für ausreichende Siedlungsdurchgrünung</i> <i>Ergänzung Flachdachbegrünung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 31 Besondere Gebäude ¹ Es dürfen gesamthaft besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7% der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m² gilt. ¹ ² Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG dürfen unter folgenden Bedingungen (kumulativ) an die gemeinsame nachbarliche Grenze gestellt werden: - Gebäudegrundfläche beträgt maximal 40 m² - Anstossende Fassadenlänge* beträgt maximal ein Drittel der nachbarlichen Grenze * Für die an der nachbarlichen Grenze anstossende Fassadenlänge besteht ein Mindestanspruch von 6.00 m. ¹	Art. 45 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten ¹ Es dürfen gesamthaft besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 3 PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m² gilt. ⁴ ² Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG dürfen unter folgenden Bedingungen (kumulativ) an die gemeinsame nachbarliche Grenze gestellt werden: - Gebäudegrundfläche beträgt maximal 40 m² - Anstossende Fassadenlänge* beträgt maximal ein Drittel der nachbarlichen Grenze * Für die an der nachbarlichen Grenze anstossende Fassadenlänge besteht ein Mindestanspruch von 6.00 m. ⁴ ² Für Klein- und Anbauten gilt ein minimaler Grenzabstand von 1.75 m.	<i>"Besondere Gebäude" im Sinne von § 49 aPBG werden neu als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet.</i> <i>Streichung von Möglichkeit des Grenzbaus ohne nachbarschaftliches Einverständnis.</i> <i>Einführung reduzierter Grenzabstand für Klein- und Anbauten</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 32 Motorfahrzeugabstellplätze			Art. 46 Motorfahrzeugabstellflächen			Generell mGF (massgebliche Geschossfläche) als Mass verwenden
¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Minimalbedarfs- werte massgebend:			¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Minimalb Bedarfs- werte massgebend:			
Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Abstellplätze für Nut- zungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	
1. Wohnen:			1. Wohnen:			
Wohnungen und Ein- familienhäuser (1)	1 PP/Wohnung Für Wohnungen >80 m ² 1 PP/80 m ² GNF	1 PP/3 Wohnungen	Wohnungen und Ein- familienhäuser (1)	1 PP/Wohnung Für Wohnungen > 80 m ² 1 PP/80 m ² mGF	1 PP/3 Wohnungen	
2. Gastbetriebe:			2. Gastbetriebe:			
Restaurant, Café	1 PP/20 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	Restaurant, Café	1 PP/20 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	
Konferenzräume, Säli	1 PP/20 Sitzplätze	1PP/10 Sitzplätze	Konferenzräume, Säli	1 PP/20 Sitzplätze	1PP/10 Sitzplätze	
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer	Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer	
3. Dienstleistungen und Gewerbe:			3. Dienstleistungen und Gewerbe:			
publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittella- den), öffentliche Ver- waltung, Post, Bank	1 PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1 PP/50 m ² GNF	publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittella- den), öffentliche Ver- waltung, Post, Bank	1 PP/80 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	1 PP/50 m ² mGF	
publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Rei- sebüro, Kleinge- werbe (mit Laden)	1 PP/80 m ² GNF, je- doch min. 0.5 PP/A	1PP/100 m ² GNF	publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Rei- sebüro, Kleinge- werbe (mit Laden)	1 PP/80 m ² mGF, je- doch min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ² mGF	
nicht publikumsori- entiert, reine Büro- betriebe, etc.	1 PP/80 m ² GNF, je- doch min. 0.5 PP/A	0.33PP/100 m ² GNF	nicht publikumsori- entiert, reine Büro- betriebe etc.	1 PP/80 m ² mGF, je- doch min. 0.5 PP/A	0.33 PP/100 m ² mGF	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe 1 PP/150 m ² GNF, 1 PP/300 m ² GNF jedoch min. 0.5 PP/A	4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe 1 PP/150 m ² mGF, 1 PP/300 m ² mGF jedoch min. 0.5 PP/A	
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m² GNF 1 PP/200 m ² GNF ---	5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m² mGF 1 PP/200 m ² mGF ---	
A = Arbeitsplatz GNF = Gesamtnutzfläche (ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient (siehe Art. 27) PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz) (1) = Garagenvorplatz anrechenbar Bruchteile über 0.5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden. ² Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten gemäss Art. 32 Abs. 1 abgewichen werden. ³ Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten. ⁴ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) richtet sich die Anzahl Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall nach den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann. Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) sind grundsätzlich nur an zentralen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung zulässig. ¹	A = Arbeitsplatz mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)) PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz) (1) = Garagenvorplatz anrechenbar Bruchteile über 0.5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden. ² Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten gemäss Art. 32 Abs. 1 abgewichen werden. Der Gemeinderat kann ein Mobilitätskonzept verlangen. ³ Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten. ⁴ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) richtet sich die Anzahl Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall nach den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann. Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) sind grundsätzlich nur an zentralen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung zulässig. ⁺	Abstimmung der Bemessungsgrundlage mit kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Für Abweichungen kann der Gemeinderat einen Nachweis mittels Mobilitätskonzept verlangen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
⁵ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. ⁶ Abweichende Regelungen, Bezeichnungen und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.	⁵ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. ⁶ Abweichende Regelungen, Bezeichnungen und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen. Art. 47 Reduktion ¹ Die gemäss Art. 46 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden: <table><tr><th>ÖV-Güteklasse</th><th>Bewohner</th><th>Beschäftigte</th><th>Kundschaft/ Besucher</th></tr><tr><td></td><td>min. (%)</td><td>min. (%)</td><td>min. (%)</td></tr><tr><td>Klasse B</td><td>55</td><td>20</td><td>20</td></tr><tr><td>Klasse C</td><td>65</td><td>20</td><td>20</td></tr><tr><td>Klasse D</td><td>85</td><td>20</td><td>25</td></tr><tr><td>Klasse E</td><td>100</td><td>25</td><td>30</td></tr></table> Art. 48 Autoarme Nutzungen ¹ In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Motorfahrzeugabstellflächen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. ² Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl an Motorfahrzeugabstellflächen planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.	ÖV-Güteklasse	Bewohner	Beschäftigte	Kundschaft/ Besucher		min. (%)	min. (%)	min. (%)	Klasse B	55	20	20	Klasse C	65	20	20	Klasse D	85	20	25	Klasse E	100	25	30	Einführung von Reduktionsmöglichkeiten gemäss kantonalen Wegleitung. Ermöglichung autoarmer Nutzungen unter der Bedingung, dass ein Mobilitätskonzept den reduzierten Parkplatzbedarf nachweist.
ÖV-Güteklasse	Bewohner	Beschäftigte	Kundschaft/ Besucher																							
	min. (%)	min. (%)	min. (%)																							
Klasse B	55	20	20																							
Klasse C	65	20	20																							
Klasse D	85	20	25																							
Klasse E	100	25	30																							

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 33 Abmessungen, Ausbildung Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie. Art. 34 Spiel- und Ruheflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaus-siedlungen sind im Freien an geeigneter Lage Spielplätze und Ruheflächen in angemessenem Umfang auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. ¹ Art. 35 Nebenräume ¹ In Wohnhäusern sind ausreichend Nebenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 8% der Gesamtnutzfläche, mindestens aber 8 m² pro Wohnung (5 m² pro Wohnung mit max. 2 Zimmern) und ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen. ² ¹ ...	Art. 49 Fahrräder und Kinderwagen ¹ Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Kinderwagen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl an Veloparkplätzen für Anwohnende, Beschäftigte und Besuchende ist nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion zu ermitteln. ² Erforderliche Abstellflächen für Velos und Kinderwagen sind grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Sie müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Art. 50 Abmessungen, Ausbildung Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie. Art. 51 Spiel- und Ruheflächen ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten oder verdichteten Einfamilienhaus-siedlungen sind im Freien an geeigneter Lage Spielplätze und Ruheflächen in angemessenem Umfang auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. ⁴ Art. 35 Nebenräume ⁴ In Wohnhäusern sind ausreichend Nebenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 8% der Gesamtnutzfläche, mindestens aber 8 m² pro Wohnung (5 m² pro Wohnung mit max. 2 Zimmern) und ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen. ² ⁴ ...	<i>Neustrukturierung der Themen Abstellplätze und Abfallbeseitigung</i> <i>Begriffskorrektur</i> <i>Ergänzung Mindestmass</i> <i>Nicht mehr notwendige Regelung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 36 Abstellflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. Ab 6 Wohnungen sind zusätzlich Einrichtungen für die Abfallentsorgung bereitzustellen.¹	Art. 52 Abstellflächen-Abfallbeseitigung Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten sind geeignete, eingewandete, gut zugängliche Plätze für das Abfuhrgut vorzusehen.⁴	<i>Ergänzung eines Mindestmass</i>
Art. 37 ...¹	Art. 37 ...⁴	
Art. 38 Verglaste Balkone etc. bei Neubauten und bestehenden Bauten Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, welche dem Energiesparen dienen, können im Ausmass von max. 0.15 m³/m² zusätzlich zur Grundaussnutzung erstellt werden.¹	Art. 38 Verglaste Balkone etc. bei Neubauten und bestehenden Bauten Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, welche dem Energiesparen dienen, können im Ausmass von max. 0.15 m³/m² zusätzlich zur Grundaussnutzung erstellt werden.⁴	<i>Gemäss IVHB erübrigt sich dieser Artikel und kann gestrichen werden</i>
Art. 39 Abstand zur Nichtbauzone ¹ Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.¹ ² Für besondere Gebäude gilt Art. 31 BZO.¹	Art. 53 Abstand zur Nichtbauzone ¹ Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.⁴ ² Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gilt Art. 44 BZO.⁴	<i>"Besondere Gebäude" im Sinne von § 49 aPBG werden neu als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet.</i>
	Art. 54 Umgang mit Hochwassergefährdung ¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. ² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine	<i>Ergänzung Bestimmungen zum Umgang mit Hochwassergefährdung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 40 Inkraftsetzungen §	planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 55 Inkraftsetzungen Diese Bau- und Zonenordnung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.⁴ Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Unterengstringen, 08. Dezember 1993 Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident: W. Haderer Der Gemeindeschreiber: R. Bianchi Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1024 vom 13. April 1994 und mit Beschluss Nr. 1143 vom 24. April 1996. ⁴ Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 01. Dezember 2010. Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident: P. Trombik	2w1q <i>Durch die Gesamtrevision erübrigt sich die Aufzählung aller bisherigen Fassungen. Die Aufhebung erfolgt automatisch mit der Inkraftsetzung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Der Gemeindeschreiber: J. Engeli Durch die Baudirektion genehmigt mit Verfügung Nr. 135/11 vom 28. Oktober 2011. Für die Baudirektion: Ch. Zimmerhagl Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt mit der Publikation vom 04. November 2011 in Kraft.	
B ZONENPLAN Art. 2 BO Zonenplan der Gemeinde Unterengstringen Der diesem Bericht beigefügte Zonenplan im Massstab 1:10 000 dient lediglich der Orientierung.	B ZONENPLAN Art. 2 BO Zonenplan der Gemeinde Unterengstringen Der diesem Bericht beigefügte Zonenplan im Massstab 1:10 000 dient lediglich der Orientierung.	
C ERGÄNZUNGSPLÄNE UND ERLÄUTERUNGEN 1. Kernzonenplan mit Erläuterungen Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen, werden in der Nutzungsplanung der Kernzone zugewiesen. Die Bau- und Zonenordnung kann unter Wahrung schutzwürdiger Interessen die Anordnung und die Art der Bauten weitgehend festlegen (s. PBG § 50), so z.B.:	C ERGÄNZUNGSPLÄNE UND ERLÄUTERUNGEN 1. Kernzonenplan mit Erläuterungen Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen, werden in der Nutzungsplanung der Kernzone zugewiesen. Die Bau- und Zonenordnung kann unter Wahrung schutzwürdiger Interessen die Anordnung und die Art der Bauten weitgehend festlegen (s. PBG § 50), so z.B.:	Generelle Neustrukturierung gemäss vorliegende Fassung. Massgebende Bestimmungen sind in den entsprechenden Kapitel aufgeführt

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
- Die Bauten auf bestimmte Linien und Fluchten einordnen (z.B. Strassengrenzen, Baulinien, Gebäudefluchten). - Besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten erlassen. - Gebietsweise oder für bestimmte Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken vorschreiben. Im Interesse einer Erhaltung der heute bestehenden Bausubstanz im alten Dorfteil sowie einer Wahrung der örtlichen Eigenart werden im Kernzonenplan folgende Regelungen getroffen: - Gebiete mit Vorschriften über die Stellung der Bauten und der seitlichen Abstände. - Bereich über die Stellung der Fassaden. - Festlegen von Firstrichtung. In der Bauordnung wurden diese Festlegungen noch detailliert und mit zusätzlichen Bestimmungen (Umbauten, Grundmasse, Erscheinung) ergänzt. Der diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügte Kernzonenplan dient lediglich der Orientierung.	Die Bauten auf bestimmte Linien und Fluchten einordnen (z.B. Strassengrenzen, Baulinien, Gebäudefluchten). Besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten erlassen. Gebietsweise oder für bestimmte Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken vorschreiben. Im Interesse einer Erhaltung der heute bestehenden Bausubstanz im alten Dorfteil sowie einer Wahrung der örtlichen Eigenart werden im Kernzonenplan folgende Regelungen getroffen: Gebiete mit Vorschriften über die Stellung der Bauten und der seitlichen Abstände. Bereich über die Stellung der Fassaden. Festlegen von Firstrichtung. In der Bauordnung wurden diese Festlegungen noch detailliert und mit zusätzlichen Bestimmungen (Umbauten, Grundmasse, Erscheinung) ergänzt. Der diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügte Kernzonenplan dient lediglich der Orientierung.	
2. Aussichtsschutz Sparrenberg und Weid a) Aufgabe und Inhalt des Aussichtsschutzes In Ergänzung der kantonalen und regionalen Aussichtsschutzbestimmungen wurden am Gubristhang die Aussichtslage Sparrenberg und Weid in den kommunalen Landschaftsplan aufgenommen. Der Zonenplan legt entlang der Sparrenbergstrasse und der Linieneinführung des geplanten Panoramaweges in der Weid Aussichtsschutz fest. Diese Festsetzung bezweckt die Sicherung der bestehenden Aussicht. Dabei werden entsprechende Bestimmungen mit Aussichtsschutzplänen ergänzt. Die diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügten Aussichtsschutzpläne dienen lediglich der Orientierung.	2. ——— Aussichtsschutz Sparrenberg und Weid a) ——— Aufgabe und Inhalt des Aussichtsschutzes In Ergänzung der kantonalen und regionalen Aussichtsschutzbestimmungen wurden am Gubristhang die Aussichtslage Sparrenberg und Weid in den kommunalen Landschaftsplan aufgenommen. Der Zonenplan legt entlang der Sparrenbergstrasse und der Linieneinführung des geplanten Panoramaweges in der Weid Aussichtsschutz fest. Diese Festsetzung bezweckt die Sicherung der bestehenden Aussicht. Dabei werden entsprechende Bestimmungen mit Aussichtsschutzplänen ergänzt. Die diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügten Aussichtsschutzpläne dienen lediglich der Orientierung.	<i>Bestimmungen neu unter Besondere Institute</i> <i>(11 Aussichtsschutz)</i> <i>Bei den weiteren Ausführungen handelt es sich um Erläuterungen, die sinngemäss in den Erläuterungsbericht überführt werden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
b) Die Aussichtsschutzfestlegungen im Gebiet Weid Die Bauten nördlich der Weidstrasse verengen die Aussicht nur unwesentlich. Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Aussicht wird folgende Regelung getroffen: • Gebäudehöhe und Firsthöhe max. 7,5 m im Baugebiet nördlich der Weidstrasse. • Parzelle 2259; Gebäudehöhe und Firsthöhe max. 6,0 m. Damit das heutige Ortsmuseum (Hauptgebäude der Parzelle 1446) in seiner Art langfristig erhalten werden kann, ist dieses Gebäude von den obigen Aussichtsschutzbestimmungen ausgenommen. Aussichtsschutzbestimmungen in der Weid: c) Aussichtsschutzfestlegungen im Gebiet Sparrenberg Die Aussichtslage entlang der Sparrenbergstrasse wird heute nicht störend beeinträchtigt. Die Höhe der Bauten in der Zone L nördlich der Rebhaldenstrasse ragen nicht wesentlich in die untere Aussichtsbegrenzung hinein. Mit der in dieser Zone erlaubten Höhe der Bauten wird die untere Aussichtslinie nicht gestört. Eine Beschränkung der Aussicht kann jedoch mit hochstämmigen Bäumen eintreten. Oberhalb der Bauzone gilt ein Verbot von hochstämmigen Bäumen (Ausnahme: Obstbäume und unter Schutz gestellte Bäume). Aussichtsschutzfestlegung im Gebiet Sparrenberg:	b) Die Aussichtsschutzfestlegungen im Gebiet Weid Die Bauten nördlich der Weidstrasse verengen die Aussicht nur unwesentlich. Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Aussicht wird folgende Regelung getroffen: • Gesamthöhe max. 7,5 m im Baugebiet nördlich der Weidstrasse. • Parzelle 2259; Gesamthöhe max. 6,0 m. Damit das heutige Ortsmuseum (Hauptgebäude der Parzelle 1446) in seiner Art langfristig erhalten werden kann, ist dieses Gebäude von den obigen Aussichtsschutzbestimmungen ausgenommen. Aussichtsschutzbestimmungen in der Weid: c) Aussichtsschutzfestlegungen im Gebiet Sparrenberg Die Aussichtslage entlang der Sparrenbergstrasse wird heute nicht störend beeinträchtigt. Die Höhe der Bauten in der Zone L nördlich der Rebhaldenstrasse ragen nicht wesentlich in die untere Aussichtsbegrenzung hinein. Mit der in dieser Zone erlaubten Höhe der Bauten wird die untere Aussichtslinie nicht gestört. Eine Beschränkung der Aussicht kann jedoch mit hochstämmigen Bäumen eintreten. Oberhalb der Bauzone gilt ein Verbot von hochstämmigen Bäumen (Ausnahme: Obstbäume und unter Schutz gestellte Bäume). Aussichtsschutzfestlegung im Gebiet Sparrenberg:	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D WALDABSTANDSLINIENPLÄNE a) Aufgabe und Inhalt der Waldabstandslinien Waldabstandslinien bezwecken einerseits, den Waldrand vor Überbauungen zu schützen und andererseits, Überbauungen vor dem Wald zu schützen (fallende Bäume, Beschattungen etc.). Im PBG wird in § 66 vorgeschrieben, dass die Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen sind. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Die diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügten Waldabstandslinienpläne dienen lediglich der Orientierung. b) Waldabstandslinien-Festlegung Die in den Waldabstandslinienplänen festgelegten Waldabstandslinien werden auf 30 m in der Landhauszone und 30 m respektive 20 m in der Industriezone festgelegt. Ausnahmen bilden die in den Plänen ersichtlichen, bestehenden Bauten, die heute schon näher zum Wald stehen. E. GEFAHRENKARTIERUNG NATURGEFAHREN, LIMMATTAL ¹ Es besteht die Gefahrenkarte Hochwasser mit eingezeichneten Gefahrenstufen. Die Gefahrenkartierung wurde vom Gemeinderat am 19. Mai 2008 beschlossen und von der Baudirektion am 17. Dezember 2008 verfügt. ¹	D WALDABSTANDSLINIENPLÄNE a) Aufgabe und Inhalt der Waldabstandslinien Waldabstandslinien bezwecken einerseits, den Waldrand vor Überbauungen zu schützen und andererseits, Überbauungen vor dem Wald zu schützen (fallende Bäume, Beschattungen etc.). Im PBG wird in § 66 vorgeschrieben, dass die Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen sind. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Die diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügten Waldabstandslinienpläne dienen lediglich der Orientierung. b) Waldabstandslinien-Festlegung Die in den Waldabstandslinienplänen festgelegten Waldabstandslinien werden auf 30 m in der Landhauszone und 30 m respektive 20 m in der Industriezone festgelegt. Ausnahmen bilden die in den Plänen ersichtlichen, bestehenden Bauten, die heute schon näher zum Wald stehen. E. GEFAHRENKARTIERUNG NATURGEFAHREN, LIMMATTAL 1 Es besteht die Gefahrenkarte Hochwasser mit eingezeichneten Gefahrenstufen. Die Gefahrenkartierung wurde vom Gemeinderat am 19. Mai 2008 beschlossen und von der Baudirektion am 17. Dezember 2008 verfügt. ⁺	<i>Streichung nicht notwendiger Inhalte. Die rechtskräftigen Waldabstandslinienpläne werden in Artikel 5 aufgeführt.</i> <i>Streichung nicht notwendiger Inhalte</i>