



Kanton Zürich  
Gemeinde Bonstetten

---

Teilrevision Nutzungsplanung

# Bau- und Zonenordnung

Stand 16. Juni 2010

Rot markiert sind Änderungsvorschläge

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
-----------------	--	-------------

Die Gemeinde Bonstetten erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Bonstetten erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. Zonenordnung

## 1. Zonenordnung

### ZONENEINTEILUNG

Unterteilung Gemeindegebiet

**Art. 1.1**

**Art. 1.1**

**Art. 1.1.1**

**Art. 1.1.1**

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

### Bauzonen

**Art. 1.1.2**

**Art. 1.1.2**

	Abkürzung
<b>Kernzonen</b>	
- Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD
- Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnützungsziffer	KU
- Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnützungsziffer	KB
- Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnützungsziffer	KH
<b>Wohnzonen</b>	
- zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2/25
- zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2/30
- zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnützung	W2/40
- zweigeschossige Wohnzone Bruggenmatt	W2/45
- dreigeschossige Wohnzone	W3/55
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis	WG3/55
<b>Quartierhaltungszonen</b>	QEZ
<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	OeB
<b>Erholungszone und Freihaltezone</b>	EZ / FZ
<b>Reservezone</b>	R

	Abkürzung
<b>Kernzonen</b>	
- Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD
- Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnützungsziffer	KU
- Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnützungsziffer	KB
- Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnützungsziffer	KH
<b>Wohnzonen</b>	
- zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2/25
- zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2/30
- zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnützung	W2/40
- zweigeschossige Wohnzone Bruggenmatt	W2/45
- dreigeschossige Wohnzone	W3/55
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis	WG3/55
<b>Quartierhaltungszonen</b>	<b>QEZ</b>
<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	OeB
<b>Erholungszone und Freihaltezone</b>	<b>EZ / FZ</b>
<b>Reservezone</b>	R
<b>Kommunale Landwirtschaftszone</b>	<b>L k</b>

### ANORDNUNGEN INNERHALB DER BAUZONEN

Geltungsbereiche

**Art. 1.2**

**Art. 1.2**

**Art. 1.2.1**

**Art. 1.2.1**

Für ganze Zonen oder innerhalb von Zonen mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich werden folgende weiteren Anordnungen getroffen:

Für ganze Zonen oder innerhalb von Zonen mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich werden folgende weiteren Anordnungen getroffen:

Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:

**Art. 1.2.2**

**Art. 1.2.2**

Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen

Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
Besondere Institute	<p><b>Art. 1.2.3</b></p> <p>a) Arealüberbauungen</p> <p>b) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)</p> <p>c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)</p> <p>d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)</p> <p>e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)</p>	<p><b>Art. 1.2.3</b></p> <p>a) Arealüberbauungen</p> <p>b) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)</p> <p>c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)</p> <p>d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)</p> <p>e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)</p>	
ZONENPLAN / ERGÄNZUNGS- PLÄNE	<b>Art. 1.3</b>	<b>Art. 1.3</b>	
Zonenplan	<p><b>Art. 1.3.1</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.</p>	<p><b>Art. 1.3.1</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.</p>	
Ergänzungsplan 1:2500	<p><b>Art. 1.3.2</b></p> <p>Für die Aussichtsschutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2500 massgebend.</p>	<p><b>Art. 1.3.2</b></p> <p>Für die Aussichtsschutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2500 massgebend.</p>	
Ergänzungspläne 1:1000	<p><b>Art. 1.3.3</b></p> <p>Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1000 massgebend.</p>	<p><b>Art. 1.3.3</b></p> <p>Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1000 massgebend.</p>	
Vorrang der Ergänzungspläne	<p><b>Art. 1.3.4</b></p> <p>Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:2500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10000 ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><b>Art. 1.3.4</b></p> <p>Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:2500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10000 ist nicht rechtsverbindlich.</p>	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
	<h2>2. Kernzonen</h2> <p><b>Art. 2.1</b></p> <p>Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bestehende Ortsbild einordnen und haben deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.</p>	<h2>2. Kernzonen</h2> <p><b>Art. 2.1</b></p> <p>Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bestehende Ortsbild einordnen und haben deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.</p> <p><b>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.</b></p>	<p>Die Beschreibung der gestalterischen Grundsätze für Bauten in den Kernzonen sind angemessen. Die detailliertere Beschreibung bringt den Nachteil mit sich, dass die gestalterischen Freiheiten eingeschränkt werden.</p> <p>Die Gemeinde will bei Bedarf zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone eine Fachberatung beiziehen und sich die Kompetenz geben, bei besonders guten architektonischen Lösungen Abweichung zulassen zu können.</p>
ABBRUCHBEWILLIGUNG	<p><b>Art. 2.2</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.</p>	<p><b>Art. 2.2</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.</p>	
PRIVILEGIERTE BAUTEN Um- und Ersatzbau von privilegierten Bauten	<p><b>Art. 2.3</b></p> <p><b>Art. 2.3.1</b></p> <p>Für die im Ergänzungsplan 1:2500 schwarz eingetragenen Gebäude (privilegierte Bauten), welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, gelangen die Vorschriften gemäss Ziffer 2.4 nicht zur Anwendung. Sie dürfen jedoch nur unter annähernder Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Änderungen aus verkehrspolizeilichen, wasserpolizeilichen oder wohngyienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserung können angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzwecks stehen. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild gestattet, wenn sie die Anforderungen von Ziffer 2.5 einhalten.</p>	<p><b>Art. 2.3</b></p> <p><b>Art. 2.3.1</b></p> <p>Für die im Ergänzungsplan 1:2500 schwarz eingetragenen Gebäude (privilegierte Bauten), welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, gelangen die Vorschriften gemäss Ziffer 2.4 nicht zur Anwendung. Sie dürfen jedoch nur unter annähernder Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Änderungen aus verkehrspolizeilichen, wasserpolizeilichen oder wohngyienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserung können angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzwecks stehen. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild gestattet, wenn sie die Anforderungen von Ziffer 2.5 einhalten.</p>	
Anbauten	<p><b>Art. 2.3.2</b></p> <p>Anbauten an solche Gebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflussen.</p>	<p><b>Art. 2.3.2</b></p> <p>Anbauten an solche Gebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflussen.</p>	
Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten	<p><b>Art. 2.3.3</b></p> <p>Liegen privilegierte Bauten in einer Kernzone mit festgelegter Ausnützung- oder Überbauungsziffer, so gelten diese für Neubauten lediglich auf jener Fläche, die ausserhalb des dem privilegierten Gebäude zugeordneten Bereiches liegen, welcher im Ergänzungsplan 1:2500 dargestellt ist.</p>	<p><b>Art. 2.3.3</b></p> <p>Liegen privilegierte Bauten in einer Kernzone mit festgelegter Ausnützung- oder Überbauungsziffer, so gelten diese für Neubauten lediglich auf jener Fläche, die ausserhalb des dem privilegierten Gebäude zugeordneten Bereiches liegen, welcher im Ergänzungsplan 1:2500 dargestellt ist.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
-----------------	--	-------------

NEUBAUTEN  
Grundmasse

**Art. 2.4**

**Art. 2.4.1**

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

		KD	KU	KB	KH
a) Ausnützung	max.	-	40%	40%	40%
b) Überbauungsziffer Nebengebäude	max.	25%	-	-	-
	max.	5%	-	-	-
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
d) Dachgeschosse	max.	2*	2*	2*	2*
e) Untergeschoss	max.	1	1	-	-
f) grosser Grenzabstand	min.	6m	8m	8m	8m
g) kleiner Grenzabstand	min.	3.5m	4m	4m	4m
h) Gebäudelänge	max.	35m	35m	35m	45m
i) Gebäudebreite	max.	16m	16m	16m	16m
k) Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max.	8m	8m	7.5m	9.5m
	max.	8.5m	8.5m	8m	10m
l) Dachneigung		35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°
m) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung		III	III	III	III

\* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

**Art. 2.4**

**Art. 2.4.1**

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

		KD	KU	KB	KH
a) Ausnützung	max.	-	40%	40%	40%
Überbauungsziffer <b>Besondere Gebäude</b>	max.	25%	-	-	-
	max.	5%	-	-	-
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
d) Dachgeschosse	max.	2*	2*	2*	2*
e) Untergeschoss	max.	1	1	-	-
f) grosser Grenzabstand	min.	6m	8m	8m	8m
g) kleiner Grenzabstand	min.	3.5m	4m	4m	4m
h) Gebäudelänge	max.	35m	35m	35m	45m
<del>i) Gebäudebreite</del>	<del>max.</del>	<del>16m</del>	<del>16m</del>	<del>16m</del>	<del>16m</del>
Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max.	8m	8m	7.5m	9.5m
	max.	8.5m	8.5m	8m	10m
l) Dachneigung		35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°
m) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung		III	III	III	III

\* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

Die Begrifflichkeit ist vom PBG zu übernehmen.

Die Gebäudebreite kann ersatzlos gestrichen werden, sie behindert eine winkelförmige oder eine versetzte Gebäudeform.

Brennbare Aussenwände

**Art. 2.4.2**

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Der Brandschutz ist auf andere Weise sicherzustellen.

**Art. 2.4.2**

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Der Brandschutz ist auf andere Weise sicherzustellen.

Strassenabstand unterirdischer  
Bauten

**Art. 2.4.3**

Gegenüber Gemeindestrassen dürfen unterirdische Bauten an die Strassengrenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

**Art. 2.4.3**

Gegenüber Gemeindestrassen dürfen unterirdische Bauten an die Strassengrenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN FÜR NEUBAUTEN Gestaltung, Einordnung	<p><b>Art. 2.5</b></p> <p><b>Art. 2.5.1</b></p> <p>Alle Bauten sind so zu gestalten, dass bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, kubischer Gliederung, Dachneigung, Firstrichtung, Materialien und Farben, Umgebung und Strassenraum eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p><b>Art. 2.5</b></p> <p><b>Art. 2.5.1</b></p> <p>Alle Bauten sind so zu gestalten, dass bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, kubischer Gliederung, Dachneigung, Firstrichtung, Materialien und Farben, Umgebung und Strassenraum eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. <b>Dabei darf der Strassenabstand unterschritten werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes gerechtfertigt ist.</b></p>	<p>Mit dem Wegfall von Baulinien gilt gemäss § 265 PBG ein Strassenabstand von 6.0 m. Dieser Abstand kann innerhalb der Kernzonen zu einer unerwünschten Ausweitung des Strassenraumes führen. Aus diesem Grund wird der Baubehörde die Kompetenz gegeben, diesen Strassenabstand im Interesse des Ortsbildes reduzieren zu dürfen.</p>
Dächer	<p><b>Art. 2.5.2</b></p> <p>Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind mit Tonziegeln oder Materialien, das im Aussehen solchen entspricht, einzudecken und haben traufseitig mindestens 70 cm, giebelseitig mindestens 40 cm über die Fassade vorzuspringen. Sonnenkollektoren dürfen nicht über die Dachfläche vorstehen.</p>	<p><b>Art. 2.5.2</b></p> <p>Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind mit Tonziegeln oder Materialien, das im Aussehen solchen entspricht, einzudecken und haben traufseitig mindestens 70 cm, giebelseitig mindestens 40 cm über die Fassade vorzuspringen. <b>Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</b></p>	<p>Die Regelung aus dem bisherigen Artikel 8.15 wird hier angefügt, weil sie nur die Kernzonen betrifft.</p>
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	<p><b>Art. 2.5.3</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen für sich allein nicht länger als 3.50 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern die Dachfläche vor dem Einschnitt in einer Breite von mindestens 1.00 m durchlaufend ausgebildet ist. Sie sind zu überdachen. Dacheinschnitte sind in der Kernzone KD nicht gestattet.</p>	<p><b>Art. 2.5.3</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen für sich allein nicht länger als 3.50 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern die Dachfläche vor dem Einschnitt in einer Breite von mindestens 1.00 m durchlaufend ausgebildet ist. Sie sind zu überdachen. Dacheinschnitte sind in der Kernzone KD nicht gestattet.</p>	
Dachflächenfenster	<p><b>Art. 2.5.4</b></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche sind zulässig.</p>	<p><b>Art. 2.5.4</b></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche sind zulässig.</p>	
Dachgestaltung	<p><b>Art. 2.5.5</b></p> <p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Kamine haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen.</p>	<p><b>Art. 2.5.5</b></p> <p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und <b>Abgas- und Lüftungsanlagen</b> haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen.</p>	<p>Der Begriff des Kamins wird durch eine umfassendere Wortwahl ersetzt.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
Fassaden	<p><b>Art. 2.5.6</b></p> <p>Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassade zurückzusetzen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Balkone sind nur gestattet, sofern sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	<p><b>Art. 2.5.6</b></p> <p>Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassade zurückzusetzen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Balkone sind nur gestattet, sofern sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	
Umgebung	<p><b>Art. 2.5.7</b></p> <p>Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neubauten sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflästerungen oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.</p>	<p><b>Art. 2.5.7</b></p> <p>Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neubauten sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflästerungen oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.</p>	
Reklame	<p><b>Art. 2.5.8</b></p> <p>Es sind nur Reklamen in unaufdringlicher Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.</p>	<p><b>Art. 2.5.8</b></p> <p>Es sind nur Reklamen in unaufdringlicher Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.</p>	
NUTZWEISE	<p><b>Art. 2.6</b></p> <p>Es sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. Es ist nicht gestattet, Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. von Betrieben mehrheitlich im Freien zu lagern.</p>	<p><b>Art. 2.6</b></p> <p>Es sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. Es ist nicht gestattet, Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. von Betrieben mehrheitlich im Freien zu lagern.</p>	
BESONDERE GEBÄUDE	<p><b>Art. 2.7</b></p>	<p><b>Art. 2.7</b></p>	
Zulässigkeit	<p><b>Art. 2.7.1</b></p> <p>Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.</p>	<p><b>Art. 2.7.1</b></p> <p>Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.</p>	
Dachneigung	<p><b>Art. 2.7.2</b></p> <p>Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich unter dem gestalteten Terrain besonderen Gebäuden sind begrünte Flachdächer zugelassen.</p>	<p><b>Art. 2.7.2</b></p> <p>Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich unter dem gestalteten Terrain besonderen Gebäuden sind begrünte Flachdächer zugelassen.</p>	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
WEITERGEHENDE EINSCHRÄNKUNGEN	<b>Art. 2.8</b>  Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.	<b>Art. 2.8</b>  Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.	

### 3. Wohnzonen

#### GRUNDMASSE

#### Art. 3.1

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	W2/ 45	W3/ 55	WG3/55
a) Ausnützung max.	25%	30%	40%	45%	55%	55%
b) Voll-geschosse max.	2	2	2	2	3	3
c) Dach-geschosse max.	1	1	2*	-	1	1
d) Unter-geschosse max.	-	1	-	1	-	-
e) grosser Grenz-abstand min.	8m	8m	8m	8m	10m	10m
f) kleiner Grenz-abstand min.	4m	4m	4m	4m	5m	5m
g) Gebäude-länge max.	25m	30m	35m	35m	40m	40m
h) Gebäude-breite max.	16m	16m	16m	16m	16m	16m
i) Gebäude-höhe max.	6m	7.5m	7.5m	8.1m	10.5m	11m
k) Firsthöhe max.	4.5m	-	-	-	-	-
l) Dachneigung Hauptgebäude Profillinie Attika-geschosse	25°-35°	25°-40°	25°-45°	0°-45°	max. 35° max. 45°	max. 35° max. 45°
m) Mehrlängen-zuschlag	1/4 der Mehrlänge ab 14 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m					
n) Empfindlichkeits-stufe gemäss eidg. Lärm-schutz-verordnung	II	II	II	II	II	III

\* vergleiche Ziffer 8.3

### 3. Wohnzonen

#### Art. 3.1

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	W2/ 45	W3/ 55	WG3/55
a) Ausnützung max.	25%	30%	40%	45%	55%	55%
b) Voll-geschosse max.	2	2	2	2	3	3
c) Dach-geschosse max.	1	1	2*	-	1	1
d) Unter-geschosse max.	<b>1</b>	1	-	1	-	-
e) grosser Grenz-abstand min.	8m	8m	8m	8m	10m	10m
f) kleiner Grenz-abstand min.	4m	4m	4m	4m	5m	5m
g) Gebäude-länge max.	25m	30m	35m	35m	40m	40m
<b>h) Gebäude-breite max.</b>	<b>16m</b>	<b>16m</b>	<b>16m</b>	<b>16m</b>	<b>16m</b>	<b>16m</b>
i) Gebäude-höhe max.	6m	7.5m	7.5m	8.1m	10.5m	<b>11.4m</b>
k) Firsthöhe max.	4.5m	-	-	-	-	-
l) Dachneigung Hauptgebäude Profillinie Attika-geschosse	25°-35°	25°-40°	25°-45°	0°-45°	<b>0°-35°</b> <b>45°</b>	<b>0°-35°</b> <b>45°</b>
m) Mehrlängen-zuschlag	1/4 der Mehrlänge ab 14 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m					
n) Empfindlichkeits-stufe gemäss eidg. Lärm-schutz-verordnung	II	II	II	II	II	III

\* vergleiche Ziffer 8.3

#### NUTZWEISE

Gewerbenutzung - **Wohnanteil**

#### Art. 3.2

#### Art. 3.2.1

In den schräg schraffierten Gebieten längs der Schachen- und Stallikerstrasse ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

#### Art. 3.2

#### Art. 3.2.1

**Ausser in der Wohnzone W2/25 ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche.**

Um eine Nutzung der Untergeschosse für Wohn- Schlaf- oder Arbeitsräume zu ermöglichen soll in der W2/25 ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

Die Gebäudebreite kann ersatzlos gestrichen werden, sie behindert eine winkelförmige oder eine versetzte Gebäudeform

Im Interesse einer Erleichterung soll die Gebäudehöhe in der Wohnzone WG3/55 geringfügig angehoben werden.

Die Schreibweise soll vereinheitlicht werden

Die Bauzonenfläche in der nicht störende Gewerbe möglich sein sollen, ist im Interesse einer angemessenen Nutzungsflexibilität zu vergrössern. Damit keine reinen Bürohäuser entstehen wird im Gegenzug ein Mindestwohnanteil festgelegt.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
Wohn-/Gewerbezone WG3/55	<p><b>Art. 3.2.2</b></p> <p><sup>1</sup> In der Zone WG3/55 sind zulässig:</p> <p>a) mässig störendes Gewerbe;</p> <p>b) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> pro Laden; <sup>1)</sup></p> <p>c) Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen sowie entweder ein Flachdach haben oder deren Dach eine Firsthöhe von 1.50 m nicht übersteigt, gilt</p> <p>a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehr-längenzuschlag;</p> <p>b) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von 20 m;</p> <p>c) eine Gebäudetiefe von 20 m.</p> <p><small>1) Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. September 2005. In Kraft seit 3. Juni 2006.</small></p>	<p><b>Art. 3.2.2</b></p> <p><sup>1</sup> In der Zone WG3/55 sind zulässig:</p> <p>a) mässig störendes Gewerbe;</p> <p>b) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> pro Laden;</p> <p>c) Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen.</p> <p><sup>2</sup> Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen sowie entweder ein Flachdach haben oder deren Dach eine Firsthöhe von 1.50 m nicht übersteigt, gilt</p> <p>a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehr-längenzuschlag;</p> <p>b) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von 20 m;</p> <p><del>c) eine Gebäudetiefe von 20 m.</del></p>	<p>Die Gebäudebreite kann ersatzlos gestrichen werden, sie behindert eine winkelförmige oder eine versetzte Gebäudeform.</p>
Wohn- und Gewerbeanteil	<p><b>Art. 3.2.3</b></p> <p>In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.</p>	<p><b>Art. 3.2.3</b></p> <p>In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 <b>gilt mit Ausnahme des Gebiets westlich der Stationsstrasse</b> ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren <b>Fläche</b>.</p>	<p>Für das Gebiet westlich der Stationsstrasse ist mit Rücksicht auf deren Lage zwischen Bahn und Strasse auf ein Wohnanteil verzichtet werden. Aufgrund der starken Immissionen soll es den Grundeigentümern überlassen sein, ob sie Wohnraum erstellen wollen oder nicht.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
	<h2>4. Quartiererhaltungszonen</h2>	<h2><del>4. Quartiererhaltungszonen</del></h2>	
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	<p><b>Art. 4.1</b></p>	<p><del>Art. 4.1</del></p>	
Zweck	<p><b>Art. 4.1.1</b></p> <p>Die Quartiererhaltungszonen bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Überbauungen von hoher Siedlungsqualität und einheitlicher Gestaltung.</p>	<p><del>Art. 4.1.1</del></p> <p><del>Die Quartiererhaltungszonen bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Überbauungen von hoher Siedlungsqualität und einheitlicher Gestaltung.</del></p>	<p>Auf diese Zonenfestlegung ist zu verzichten.</p> <p>Weder „Im Schachenhof“ (Arealüberbauung) noch bei „Linth-Escher“ sind gestalterische Vorschriften nötig um deren Siedlungsqualität zu erhalten.</p>
Nutzweise	<p><b>Art. 4.1.2</b></p> <p>Die Quartiererhaltungszonen sind für Wohnbauten bestimmt. Gewerbe ist nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</p>	<p><del>Art. 4.1.2</del></p> <p><del>Die Quartiererhaltungszonen sind für Wohnbauten bestimmt. Gewerbe ist nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</del></p>	<p>Das Gebiet „ Im Schachenhof“ wird der Wohnzone W3/55 zugewiesen.</p> <p>Das Gebiet „ Linth-Escher“ wird der Wohnzone W2/30 zugewiesen.</p>
Gestaltung, Einordnung	<p><b>Art. 4.1.3</b></p> <p>Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck wie Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Material und Farbgebung bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.</p>	<p><del>Art. 4.1.3</del></p> <p><del>Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck wie Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung, Material und Farbgebung bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.</del></p>	
Besondere Gebäude	<p><b>Art. 4.1.4</b></p> <p>Besondere Gebäude wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind vorbehältlich Ziffer 4.1.3 gestattet.</p>	<p><del>Art. 4.1.4</del></p> <p><del>Besondere Gebäude wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind vorbehältlich Ziffer 4.1.3 gestattet.</del></p>	
BESONDERE BESTIMMUNGEN	<p><b>Art. 4.2</b></p> <p>In den nachstehend aufgeführten Quartiererhaltungszonen gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:</p>	<p><del>Art. 4.2</del></p> <p><del>In den nachstehend aufgeführten Quartiererhaltungszonen gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:</del></p>	
Quartiererhaltungszone „Im Schachenhof“	<p><b>Art. 4.2.1</b></p> <p>Vorbehältlich Ziffer 4.1.3 gelten für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten die Vorschriften von Ziffer 3.1 der Wohnzone W3/55.</p>	<p><del>Art. 4.2.1</del></p> <p><del>Vorbehältlich Ziffer 4.1.3 gelten für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten die Vorschriften von Ziffer 3.1 der Wohnzone W3/55.</del></p>	
Quartiererhaltungszone „Linth-Escher“	<p><b>Art. 4.2.2</b></p> <p>Vorbehältlich Ziffer 4.1.3 gelten für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten die Vorschriften von Ziffer 3.1 der Wohnzone W2/30.</p>	<p><del>Art. 4.2.2</del></p> <p><del>Vorbehältlich Ziffer 4.1.3 gelten für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten die Vorschriften von Ziffer 3.1 der Wohnzone W2/30.</del></p>	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
	<b>5. Erholungs- und Freihaltezone</b>	<b>5. Erholungs-<del>und Freihalte</del>zone</b>	
ERHOLUNGSZONE	<b>Art. 5.1</b>	<del><b>Art. 5.1</b></del>	
Nutzweise	<b>Art. 5.1.1</b> Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für eine Sportanlage bestimmt.	<b>Art. 5.1</b> Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für <b>Spiel- und Erholungsanlagen</b> bestimmt.	In der Erholungszone Schachen besteht eine Spiel- und Erholungsanlage, was mit Rücksicht auf den Grüngürtels zwischen Bonstetten und Schachen landschaftsverträglich ist.
Bauvorschriften	<b>Art. 5.1.2</b> Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	<b>Art. 5.2</b> Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	
Empfindlichkeitsstufen	<b>Art. 5.1.3</b> In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.	<b>Art. 5.3</b> In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.	
FREIHALTEZONEN	<b>Art. 5.2</b> In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.	<del><b>Art. 5.2</b> In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.</del>	Die Freihaltezone ist abschliessend im PBG geregelt, eine kommunale Bestimmung erübrigt sich.
	<b>6. Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>6. Zone für öffentliche Bauten</b>	
BAUVORSCHRIFTEN	<b>Art. 6.1</b> In der Zone Schachen gilt eine Gebäudehöhe von 11 m, in der Zone Dorf eine solche von 8.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	<b>Art. 6.1</b> In der Zone Schachen gilt eine Gebäudehöhe von <b>11.4 m</b> , in der Zone Dorf eine solche von 8.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	Im Interesse einer Erleichterung soll die Gebäudehöhe für das Gebiet Schachen geringfügig angehoben werden.
GRENZABSTÄNDE	<b>Art. 6.2</b> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	<b>Art. 6.2</b> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	
EMPFINDLICHKEITSSTUFEN	<b>Art. 6.3</b> In den Zonen Dorf und Bahnhof gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.	<b>Art. 6.3</b> In den Zonen Dorf und Bahnhof gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
	<h2>7. Gestaltungsplanverpflichtung</h2>	<h2>7. Gestaltungsplanverpflichtung</h2>	
GESTALTUNGSPLAN "CHRÜZACHER"	<p><b>Art. 7.1</b></p> <p>Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone W2/30 im "Chrüzacher" ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, mit dem der Lärmschutz gegenüber der Staatsstrasse durch Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sichergestellt wird. Die Ausnützung der dadurch freizuhaltenen eingezonten Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.</p>	<p><b>Art. 7.1</b></p> <p>Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone W2/30 im "Chrüzacher" ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, mit dem der Lärmschutz gegenüber der Staatsstrasse durch Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sichergestellt wird. Die Ausnützung der dadurch freizuhaltenen eingezonten Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.</p>	Das Bahnhofareal ist aus der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen, nachdem hier der Wohnanteil entfällt.
GESTALTUNGSPLAN "STATIONSSTRASSE"	<p><b>Art. 7.2</b></p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete WG3/55 längs der Stationsstrasse ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III sicherstellt.</p>	<p><b>Art. 7.2</b></p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete WG3/55 längs der Stationsstrasse ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III sicherstellt.</p>	
	<h2>8. Allgemeine Bauvorschriften</h2>	<h2>8. Allgemeine Bauvorschriften</h2>	
GRENZABSTÄNDE	<p><b>Art. 8.1</b></p> <p><b>Grosser / kleiner Grenzabstand</b></p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	<p><b>Art. 8.1</b></p> <p><b>Grosser / kleiner Grenzabstand</b></p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	
BAUWEISE	<p><b>Art. 8.2</b></p> <p>In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p><b>Art. 8.2</b></p> <p>In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	
NUTZUNG DES 2. DACHGESCHOSSES	<p><b>Art. 8.3</b></p> <p>Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Räume, die mit Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.</p>	<p><b>Art. 8.3</b></p> <p>Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Räume, die mit Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.</p>	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
FIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG	<p><b>Art. 8.4</b></p> <p>Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere Dachneigungen bis 45° sind dann gestattet, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird und das Dach eine Umhüllende nicht überschreitet, welche durch die in Ziffer 3.1 vorgeschriebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen gebildet wird.</p>	<p><b>Art. 8.4</b></p> <p>Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere Dachneigungen bis 45° sind dann gestattet, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird und das Dach eine Umhüllende nicht überschreitet, welche durch die in Ziffer 3.1 vorgeschriebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen gebildet wird.</p>	
BESONDERE GEBÄUDE <b>Strassenabstand</b>	<p><b>Art. 8.5</b></p> <p>Angebaute besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet (Berechnung Mehrlängenzuschlag vgl. Ziffer 8.7 lit. b. Bei besonderen Gebäuden findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.</p>	<p><b>Art. 8.5</b></p> <p><b>Art. 8.5.1</b></p> <p><b>Für Besondere Gebäude gilt gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ein Strassenabstand von 3.5 m.</b></p>	<p>Sofern keine Baulinien bestehen gilt auch für Besondere Gebäude ein Strassenabstand von 6 m. Mit Rücksicht auf die Nutzung („Nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt“) kann dieses Mass reduziert werden.</p>
<b>Dachform</b>		<p><b>Art. 8.5.2</b></p> <p>Bei Besonderen Gebäuden findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.</p>	<p>Die Ziffer wird benutzerfreundlicher gegliedert.</p>
<b>Gebäudelänge</b>		<p><b>Art. 8.5.3</b></p> <p>Angebaute Besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.</p>	
STRASSENABSTAND UNTERIRDISCHER GEBÄUDE	<p><b>Art. 8.6</b></p> <p>Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.</p>	<p><b>Art. 8.6</b></p> <p>Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.</p>	
MEHRLÄNGENZUSCHLAG, MASSGEBLICHE FASSADEN- LÄNGE	<p><b>Art. 8.7</b></p> <p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet ;</li> <li>besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.</li> </ol>	<p><b>Art. 8.7</b></p> <p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet ;</li> <li>besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.</li> </ol>	
FREILEGUNG VON UNTER- GESCHOSSEN, ABGRABUNGEN	<p><b>Art. 8.8</b></p> <p>Soweit der Ausbau des Untergeschosses zugelassen ist, ist dessen Freilegung nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p>	<p><b>Art. 8.8</b></p> <p>Soweit der Ausbau des Untergeschosses zugelassen ist, ist dessen Freilegung nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p>	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
ÜBERTRAGUNG VON AUSNÜTZUNG, KOMPENSATION ÜBERBAUUNGSZIFFER	<p><b>Art. 8.9</b></p> <p>Die Ausnutzungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn die betroffenen Grundstücke direkt aneinanderstossen. Die Erhöhung der Ausnutzung in den begünstigten Parzellen darf 30% der Grundausnutzung nicht übersteigen. Dies gilt analog auch bezüglich der Überbauungsziffer, wobei diese den Wert von 35% auf der begünstigten Parzelle nicht übersteigen darf.</p>	<p><del>Art. 8.9</del></p> <p><del>Die Ausnutzungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn die betroffenen Grundstücke direkt aneinanderstossen. Die Erhöhung der Ausnutzung in den begünstigten Parzellen darf 30% der Grundausnutzung nicht übersteigen. Dies gilt analog auch bezüglich der Überbauungsziffer, wobei diese den Wert von 35% auf der begünstigten Parzelle nicht übersteigen darf.</del></p>	<p>Lehre und Rechtsprechung leiten aus § 259 Abs. 1 PBG ab, dass Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen Parzellen grundsätzlich zulässig sind. Darüberhinaus sind die Gemeinden nicht befugt, eigene Vorschriften über die Ausnutzungsübertragung zu erlassen.</p>
ÜBERTRAGUNG VON NUTZUNGSANTEILEN	<p><b>Art. 8.10</b></p> <p>Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen zwei oder mehreren Bauten ist gegen Revers gestattet, wenn diese Bauten auf der gleichen Parzelle oder auf direkt aneinanderstossenden Grundstücken erstellt werden.</p>	<p><b>Art. 8.10</b></p> <p>Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen zwei oder mehreren Bauten ist gegen Revers gestattet, wenn diese Bauten auf der gleichen Parzelle oder auf direkt aneinanderstossenden Grundstücken erstellt werden.</p>	
ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE Wohnbauten	<p><b>Art. 8.11</b></p> <p><b>Art. 8.11.1</b></p> <p>Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze</li> <li>- bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.</li> </ul>	<p><b>Art. 8.11</b></p> <p><b>Art. 8.11.1</b></p> <p>Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze</li> <li>- bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.</li> </ul>	
Andere Bauten und Anlagen	<p><b>Art. 8.11.2</b></p> <p>Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.</p>	<p><b>Art. 8.11.2</b></p> <p>Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.</p>	
Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	<p><b>Art. 8.11.3</b></p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung, die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, der Ortsbildschutz und andere, sichergestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs. Eine Erhöhung ist anzuordnen, wenn die Art der Gebäudenutzung regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände erwarten lässt.</p>	<p><b>Art. 8.11.3</b></p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung, die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, der Ortsbildschutz und andere, sichergestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs. Eine Erhöhung ist anzuordnen, wenn die Art der Gebäudenutzung regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände erwarten lässt.</p>	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – <b>Korrekturen rot</b>	Bemerkungen
Ersatzabgabe	<p><b>Art. 8.11.4</b> Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder in nützlicher Distanz erstellen kann, hat sich an einer Gemeinschaftsanlage gemäss § 245 PBG zu beteiligen oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe gemäss § 246 PBG zu leisten.</p>	<p><b>Art. 8.11.4</b> Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder in nützlicher Distanz erstellen kann, hat sich an einer Gemeinschaftsanlage gemäss § 245 PBG zu beteiligen oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe gemäss § 246 PBG zu leisten.</p>	
ABSTELLRÄUME	<p><b>Art. 8.12</b> Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder sowie Garten-geräte und bei Waschküchen Trockenräume bereitzustellen.</p>	<p><b>Art. 8.12</b> Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder <b>und</b> Gartengeräte <del>und bei Waschküchen Trockenräume</del> bereitzustellen.</p>	Die Vorschrift ist den heutigen Waschgewohnheiten anzupassen.
KOMPOSTIERUNG	<p><b>Art. 8.13</b> Zur Gewährleistung einer umweltfreundlichen Beseitigung von organischen Siedlungsabfällen ist bei der Umgebungsgestaltung an zweckmässiger Lage auf dem Baugrundstück Platz für Kompostieranlagen vorzusehen.</p>	<p><del><b>Art. 8.13</b> Zur Gewährleistung einer umweltfreundlichen Beseitigung von organischen Siedlungsabfällen ist bei der Umgebungsgestaltung an zweckmässiger Lage auf dem Baugrundstück Platz für Kompostieranlagen vorzusehen.</del></p>	Die Vorschrift wird gestrichen, weil mit der Grünabfuhr eine zeitgemässere Entsorgung von kompostierbaren Abfällen besteht.
SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN	<p><b>Art. 8.14</b> Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 oder mehr Wohnungen sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Ihre Grösse muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.</p>	<p><b>Art. 8.14</b> <del>Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern mit 9 oder mehr Wohnungen muss die Grösse von zweckmässig ausgerüsteten Kinderspielplätzen mindestens 10% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.</del></p>	Für die Spiel- und Ruheflächen soll eine flexiblere Regelung gelten. In der Praxis zeigte es sich, dass in den Kernzonen die Platzverhältnisse oft eng sind, und es schwierig ist, genügend grosse Flächen für Spiel- und Ruheflächen auszuscheiden.
ANLAGEN ZUR NUTZUNG ALTERNATIVER ENERGIEN	<p><b>Art. 8.15</b> In der Kernzone Dorf sind Anlagen zur Nutzung alternativer Energien gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den übrigen Zonen genügt eine befriedigende Gesamtwirkung.</p>	<p><del><b>Art. 8.15</b> In der Kernzone Dorf sind Anlagen zur Nutzung alternativer Energien gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den übrigen Zonen genügt eine befriedigende Gesamtwirkung.</del></p>	Inhaltlich wird die Regelung in Ziffer 2.5.2 integriert, weil sie nur die Kernzone betrifft. Der zweite Satz ist durch die allgemeine Gestaltungsver-schrift (§ 238 PBG) abgedeckt. Somit kann Ziffer 8.15 entfallen.
<b>ABSTANDSERLEICHTERUNG FÜR UNTERGEORDNETE ANBAUTEN</b>		<p><b>Art. 8.16</b>  Eingeschossige Anbauten, die höchstens einen Viertel der Fläche des Hauptbaus ausmachen, müssen lediglich den kleinen Grenzabstand einhalten und dürfen neben Schrägdächern auch Flachdächer aufweisen.</p>	Eingeschossigen Anbauten können viel zur Wohnqualität beitragen und leisten einen Beitrag zur inneren Verdichtung. Darum sind für solche Bauteile Erleichterungen gerechtfertigt. Ein Anwendungsfall sind Wintergärten, welche meist ein geneigtes Glasdach aufweisen.

## 9. Besondere Institute

### AREALÜBERBAUUNGEN

#### Zulässigkeit, Bedingungen

#### Art. 9.1

##### Art. 9.1.1

In der Wohnzone W2/45 sind Arealüberbauungen ab Erreichen der minimalen Arealgrösse von 4'000 m<sup>2</sup> und in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55 ab 6'000 m<sup>2</sup> zulässig unter dem Vorbehalt, dass keine Sonderbauvorschriften bestehen. Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 10% der zonengemässen Grundaussnützung erhöht werden.

#### Grenz- und Gebäudeabstände

#### Art. 9.1.2

Für die Abstände von Gebäuden innerhalb der Arealüberbauungen gelten die Vorschriften des PBG; gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlages einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.

#### Dachneigung und Gebäudelänge

#### Art. 9.1.3

Die Vorschriften über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite gelangen nicht zur Anwendung.

#### AUSSICHTSSCHUTZ

#### Art. 9.2

Von den im Ergänzungsplan 1:2500 bezeichneten Aussichtspunkten ist der Ausblick in den festgelegten Sektoren bis zum angegebenen Neigungswinkel freizuhalten.

#### WALD- UND GEWÄSSER- ABSTAND

#### Art. 9.3

Mit den dazugehörenden Koordinaten gelten für die Waldabstände die Ergänzungspläne 1:1000, für die Gewässerabstände der Ergänzungsplan 1:2500. An den offenen öffentlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonalrechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

## 9. Besondere Institute

#### Art. 9.1

##### Art. 9.1.1

In der Wohnzone W2/45 sind Arealüberbauungen ab Erreichen der minimalen Arealgrösse von 4'000 m<sup>2</sup> und in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55 ab 6'000 m<sup>2</sup> zulässig unter dem Vorbehalt, dass keine Sonderbauvorschriften bestehen.

**Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:**

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- platz-sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 10% der zonengemässen Grundaussnützung erhöht werden.

#### Art. 9.1.2

Für die Abstände von Gebäuden innerhalb der Arealüberbauungen gelten die Vorschriften des PBG; gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlages einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.

#### Art. 9.1.3

Die Vorschriften **der Regelbauweise** über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudelänge **und der Gebäudebreite** gelangen nicht zur Anwendung.

#### Art. 9.2

Von den im Ergänzungsplan 1:2500 bezeichneten Aussichtspunkten ist der Ausblick in den festgelegten Sektoren bis zum angegebenen Neigungswinkel freizuhalten.

#### Art. 9.3

Mit den dazugehörenden Koordinaten gelten für die Waldabstände die Ergänzungspläne 1:1000, für die Gewässerabstände der Ergänzungsplan 1:2500. An den offenen öffentlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonalrechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

Im Interesse einer hohen Siedlungsqualität, werden die Anforderungen, die eine Arealüberbauung erfüllen muss genauer umschrieben.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Arealüberbauungen auch bereits überbaute Grundstücke umfassen dürfen.

## 10. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung, sowie der Zonen-, der Ergänzungs- und der Waldabstandslinienplan vom 21. Mai 1986 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Mai 1995.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: sig. H. Tanner

Der Schreiber: sig. E. Baumann

Vom Regierungsrat am 6. Dezember 1995 mit Beschluss Nr. 3567 genehmigt.

1) Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. September 2005.  
In Kraft seit 3. Juni 2006

## 10. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung, sowie der Zonenplan vom 10. Mai 1995 aufgehoben.**

**Der Ergänzungs- und der Waldabstandslinienplan vom 10. Mai 1995 bleiben gültig.**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

.....

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am ..... mit Beschluss Nr. .... genehmigt.