



Bonstetten

aktuell

Gemeinde

Bonstetten

Einladung

Die stimmberechtigten Frauen und Männer der Politischen Gemeinde werden zu einer

Ausserordentlichen Gemeindeversammlung

auf Dienstag, 21. Juni 2011, 20.00 Uhr

in den Gemeindesaal, Am Rainli 4, eingeladen.

Traktanden

Bezüglich des Stimmrechts wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Politischen Rechte vom 1. September 2003 verwiesen.

GESCHÄFTE

Politische Gemeinde

1. Antrag des Gemeinderats betreffend Aufhebung von Teilrichtplänen 1983 und Neufestsetzung Verkehrsplan
2. Antrag des Gemeinderats betreffend Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes
3. Mitteilungen

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind der Vorsteherschaft spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung einzureichen.

Nicht stimmberechtigte Personen sind zum Besuch der Gemeindeversammlung freundlich eingeladen; es werden für sie besondere Plätze bereit gehalten.

Auf der Homepage der Gemeinde Bonstetten www.bonstetten.ch (Politik/Gemeindeversammlung) können folgende weitere, nicht in der Broschüre enthaltene Unterlagen eingesehen werden:

- Erläuternder Bericht zur Aufhebung von Teilrichtplänen 1983
- Aufzuhebende Teilrichtpläne 1983
- Bericht zum Verkehrsplan
- Erläuternder Bericht zur Teilrevision Nutzungsplanung
- Ergänzungsplan 1995 mit Informationsinhalt 2011

Alle Unterlagen und die Pläne in Originalmassstab (Zonenplan 1:5'000, Teilrichtpläne 1:10'000, Ergänzungsplan 1:2'500) liegen zudem während den Öffnungszeiten am Schalter der Gemeindeverwaltung auf.

BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
Nutzungsplanung, Ortsplanung
Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne,
Erschliessungsplan

Kommunale Richtplanung
Antrag an die Gemeindeversammlung betreffend Aufhebung von
Teilrichtplänen 1983 und Neufestsetzung Verkehrsplan

Der Gemeinderat Bonstetten beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

1. Der Gesamtplan 1983 bestehend aus den drei Teilrichtplänen

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan / Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
- Versorgungsplan

wird aufgehoben.

2. Der Verkehrsplan bestehend aus

- Bericht zum Verkehrsplan
- Plan MIV / Parkierung / ÖV 1:10'000
- Plan Fuss- und Wanderwege 1:10'000
- Plan Velowege 1:10'000

wird neu festgesetzt.

3. Die Genehmigung gemäss § 32 Planungs- und Baugesetz (PBG) durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen, die sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

1. Vorgeschichte

Im Rahmen der Anpassung der Ortsplanung an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Gemeinde den damals gesetzlich vorgeschriebenen kommunalen Gesamtplan in der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 1983 festgesetzt. Der Gesamtplan bestand aus drei Teilrichtplänen, die inhaltlich wie folgt gegliedert waren:

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan / Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
- Versorgungsplan

Der kommunale Gesamtplan bildete damals eine wichtige konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende Nutzungsplanung, die mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) am 21. Mai 1986 festgesetzt wurde.

Im Jahre 1991 wurde das Planungs- und Baugesetz revidiert. In dieser Revision wurde auf kommunaler Ebene nur noch der Verkehrsplan als obligatorisch bezeichnet. Seit der

erstmaligen Festsetzung des Gesamtplanes 1983 wurden die Teilrichtpläne nie wieder revidiert oder angepasst. Viele Inhalte sind daher überholt. Die Gemeinde hat sich entschlossen, auf die für Bonstetten nicht relevanten Teilrichtpläne zu verzichten und den Verkehrsplan zu aktualisieren und neu festzusetzen.

2. Bedeutung Richtplan

Der kommunale Verkehrsplan hat die verkehrsmässige Erschliessung des Siedlungsgebietes und des übrigen Gemeindegebietes sicherzustellen. Er dient - falls notwendig - als Grundlage für das Erfassen von Baulinien und Werkplänen oder zur Landsicherung von festgesetzten Massnahmen. In Ergänzung zu den kantonalen und regionalen Verkehrsplänen legt der kommunale Verkehrsplan das Strassennetz, öffentliche Parkierungsanlagen, Fuss- und Radwege sowie das öffentliche Verkehrsnetz von kommunaler Bedeutung fest. Damit zeigt er auf, für welche Verkehrsinfrastruktur die Gemeinde zuständig ist.

Der Verkehrsplan ist für die Behörden verbindlich. Gemeinderat und Verwaltung haben sich an die Festlegungen des Plans zu halten. Sie sind auf einen Entwicklungszeitraum von 20 bis 25 Jahren ausgerichtet. Sie verursachen keine unmittelbaren Kosten. Die detaillierte Umsetzung wird in einer weiteren Planungsstufe in Form von Einzelprojekten und / oder vertraglichen Regelungen konkretisiert.

3. Aufhebung von Teilrichtplänen 1983

3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan

Die Festlegungen im Siedlungs- und Landschaftsplan wurden in der grundeigentümerverbindlichen Bau- und Zonenordnung 1986 mit ihren Teilrevisionen umgesetzt. Die Aussagekraft des Planes ist aus heutiger Sicht nur noch historisch interessant, namentlich was die grossflächig ausgeschiedenen Bauentwicklungsgebiete betrifft, die aber den Raumplanungsvorgaben von Bund und Kanton diametral zuwiderlaufen. Der Siedlungs- und Landschaftsplan kann ohne Verlust ersatzlos aufgehoben werden.

3.2 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Die Festlegungen dienen der Standortsicherung von öffentlichen Bauten wie Gemeindehaus, Schulhäuser, Friedhof, Spielplätze usw. Nachdem zwischenzeitlich alle bezeichneten Anlagen realisiert sind und der Öffentlichkeit gehören, hat der Plan keine praktische Bedeutung mehr. Er kann ohne Verlust ersatzlos aufgehoben werden.

3.3 Versorgungsplan

Auch hier dienen die Festlegungen der Standortsicherung für Anlagen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Elektrizitätsversorgung und der Fernmelde- und Nachrichtenübermittlung. Die bezeichneten Anlagen sind realisiert. Der Plan hat keine praktische Bedeutung mehr. Er kann ohne Verlust ersatzlos aufgehoben werden.

4. Neufestsetzung Verkehrsplan

4.1 Bestandteile des kommunalen Verkehrsplanes

Der Verkehrsplan stammt aus dem Jahr 1983 und ist nach wie vor in Kraft. Er ist nie den veränderten Verhältnissen angepasst worden und widerspricht im Inhalt auch teilweise dem kantonalen und dem regionalen Verkehrsplan. Auf den kommunalen Verkehrsplan

darf nicht verzichtet werden. Er ist neu festzusetzen. Bestandteile des kommunalen Verkehrsplanes sind:

- Bericht zum Verkehrsplan
- Plan MIV / Parkierung / ÖV 1:10 000
- Plan Fuss- und Wanderwege 1:10 000
- Plan Velowege 1: 10 000

4.2 Verkehrspolitische Ziele

Die verkehrspolitischen Ziele sind im Bericht zum Verkehrsplan aufgeführt. Es sind Ziele zum Strassennetz, zur Parkierung, zum öffentlichen Verkehr, zu den Fuss- und Velowegen.

5. Festlegungen

5.1 Strassennetz (MIV - motorisierter Individualverkehr)

Die übergeordneten Festlegungen aus dem kantonalen und regionalen Richtplan werden übernommen. Es handelt sich dabei um bestehende Staatsstrassen; neue sind nicht geplant.

In den kommunalen Plan sind Strassen aufzunehmen, die der Verbindung zwischen den einzelnen Quartieren sowie der Groberschliessung der Quartiere dienen. Die Festlegungen aus dem Verkehrsplan 1983 sind noch zutreffend und können übernommen werden. Einzige Ergänzung ist die Islisbergstrasse als wichtige Verbindung zwischen zwei Gemeinden.

5.2 Parkierung

Im regionalen Richtplan ist am Bahnhof Bonstetten eine Parkierungsanlage (P+R) enthalten. Bestehende Parkierungsanlagen auf Gemeindegebiet sind in den Richtplan aufzunehmen. Mit der Aufnahme in den Richtplan wird die rechtliche Grundlage zum Bestand dieser Anlagen in der Landwirtschaftszone geschaffen. Sie dienen in erster Linie den Erholungssuchenden.

5.3 ÖV (öffentlicher Verkehr)

In den übergeordneten Richtplänen von Kanton und Region sind Bahn- und Buslinien enthalten. Als kommunaler Änderungsantrag wird die Aufnahme einer neuen Haltestelle im Lochenfeld gestellt für Erholungssuchende, Kunden des Gartencenters und Besucher des Schützenhauses.

5.4 Fuss- und Wanderwege

Regionale Festlegungen sind heutige Fuss- und Wanderwege. Die Gemeinde stellt mit dem Erlass des Verkehrsplanes Änderungsanträge für die übergeordneten Festlegungen. Es sind dies zwei Anpassungen an den Ämtler Weg im Gibel und eine Anpassung in der Langmatten wegen des zwischenzeitlich aufgehobenen Bahnübergangs.

Bei den kommunalen Fuss- und Wanderwegen stehen flächendeckende Verbindungsmöglichkeiten zwischen den beiden Dorfteilen, zu den Aussichtspunkten und Naherholungsgebieten sowie die Anbindung an die übergeordneten Fuss- und Wanderwege im Vordergrund. Neben den bestehenden Wegen sind zwei neue Verbindungen aufgenommen worden. Eine Verbindung führt entlang dem Waldrand oberhalb Wischen / Schüracher als Zugang zum neu festgesetzten Aussichtspunkt und die zweite verbindet im Bereich Moosacher die Masstrasse mit der Lüttenbergstrasse.

5.5 Velowege

Zu den im regionalen Richtplan enthaltenen Radwegverbindungen stellt die Gemeinde mit dem Erlass des Verkehrsplanes Änderungsanträge an den regionalen Plan im Bereich Rebacher, Oberdorf und Stations- und Schachenstrasse.

Bei den kommunalen Velowegen stehen die Verbindung zwischen den beiden Dorfteilen, die Schul- und Erholungswege sowie die Querverbindungen nach Wettswil und Isisberg im Vordergrund. Die kommunalen Velowege sind ans übergeordnete Netz angeschlossen. Neue Wege sind nicht geplant.

5.6 Aussichtspunkte

Es bestehen keine übergeordneten Aussichtspunkte. Neben den bestehenden kommunalen Aussichtspunkten an den Waldrändern oberhalb Dachenmas und Strumberg werden zwei weitere Aussichtspunkte in den Verkehrsplan aufgenommen: Am Waldrand oberhalb Wischen / Schüracher und westlich vom Gibel.

6. Mitwirkung

6.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand von 27. August bis 25. Oktober 2010 zusammen mit der Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung statt. Fristgerecht sind fünf Einwendungsschreiben mit sechs Einwendungen eingegangen. Zu den nicht berücksichtigten und aufgegriffenen Einwendungen wird im Bericht Stellung zum Verkehrsplan genommen.

6.2 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Revision des Verkehrsplanes den Nachbargemeinden (Wettswil a.A., Hedingen, Stallikon, Isisberg) und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Anhörung zugestellt. Nachbargemeinden und ZPK unterstützen die Revision.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2010 haben die zuständigen Ämter des Kantons zur Aufhebung der Teilrichtpläne 1983 und zur Neufestsetzung des Verkehrsplanes Stellung genommen. Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Überarbeitung einbezogen und, wo aus kommunaler Sicht vertretbar, berücksichtigt.

7. Schlussbemerkung

Der überholte Gesamtplan 1983 mit den drei Teilrichtplänen hat keine Bedeutung mehr; seine Aufhebung ist unbestritten. Die Neufestsetzung des Verkehrsplanes berücksichtigt sämtliche kommunal wichtigen Anliegen und verkehrspolitischen Ziele von Bonstetten, soweit es möglich ist, diese im Richtplan festzusetzen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage zweckmässig und angemessen ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, dieser zuzustimmen.



Kanton Zürich
Gemeinde Bonstetten

Kommunale Richtplanung

Verkehrsplan

MIV / Parkierung / ÖV

1:10'000

Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

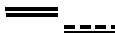
Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 31050 - 22.3.2011

Übergeordnete Festlegungen

bestehend geplant



Informativer Inhalt



Kommunale Festlegungen

bestehend geplant



Autobahntunnel, 2 Röhren

Hauptstrasse

Sammelstrasse

Parkierungsanlage

Bahnlinie doppel- oder mehrspurig

Bahnlinie einspurig, Ausbau geplant

Bahnhof

Bushaltestelle

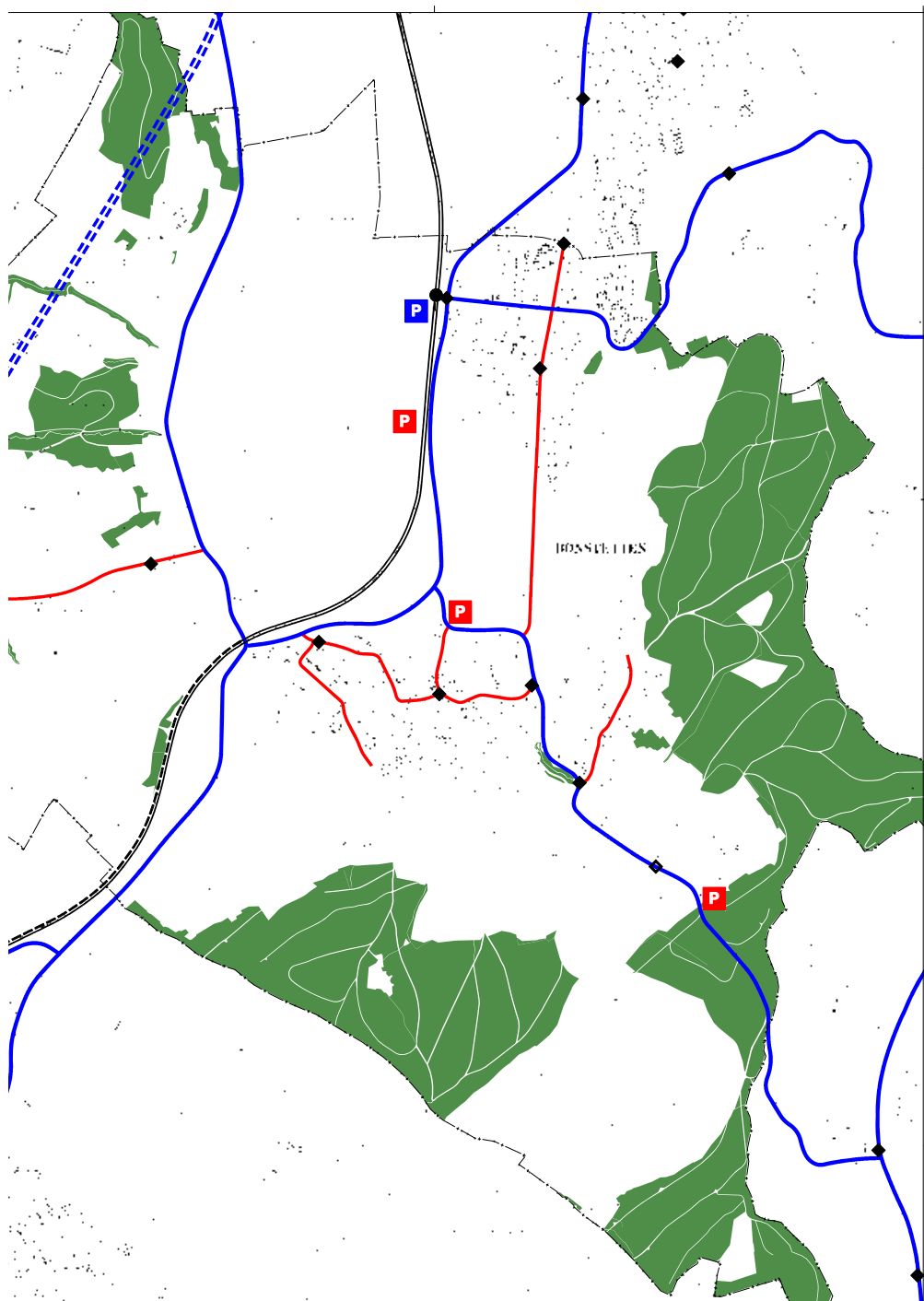
Gemeindegrenze

Wald



0 100 250 500m







Kanton Zürich
Gemeinde Bonstetten

Kommunale Richtplanung

Verkehrsplan

Fuss- und Wanderwege

1:10'000

Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

31050 - 22.3.2011

Übergeordnete Festlegungen

bestehend geplant



Kommunale Festlegungen

bestehend geplant



Fuss-/ Wanderweg ohne Hartbelag
Fuss-/ Wanderweg mit Hartbelag
Aussichtspunkt

Informativer Inhalt

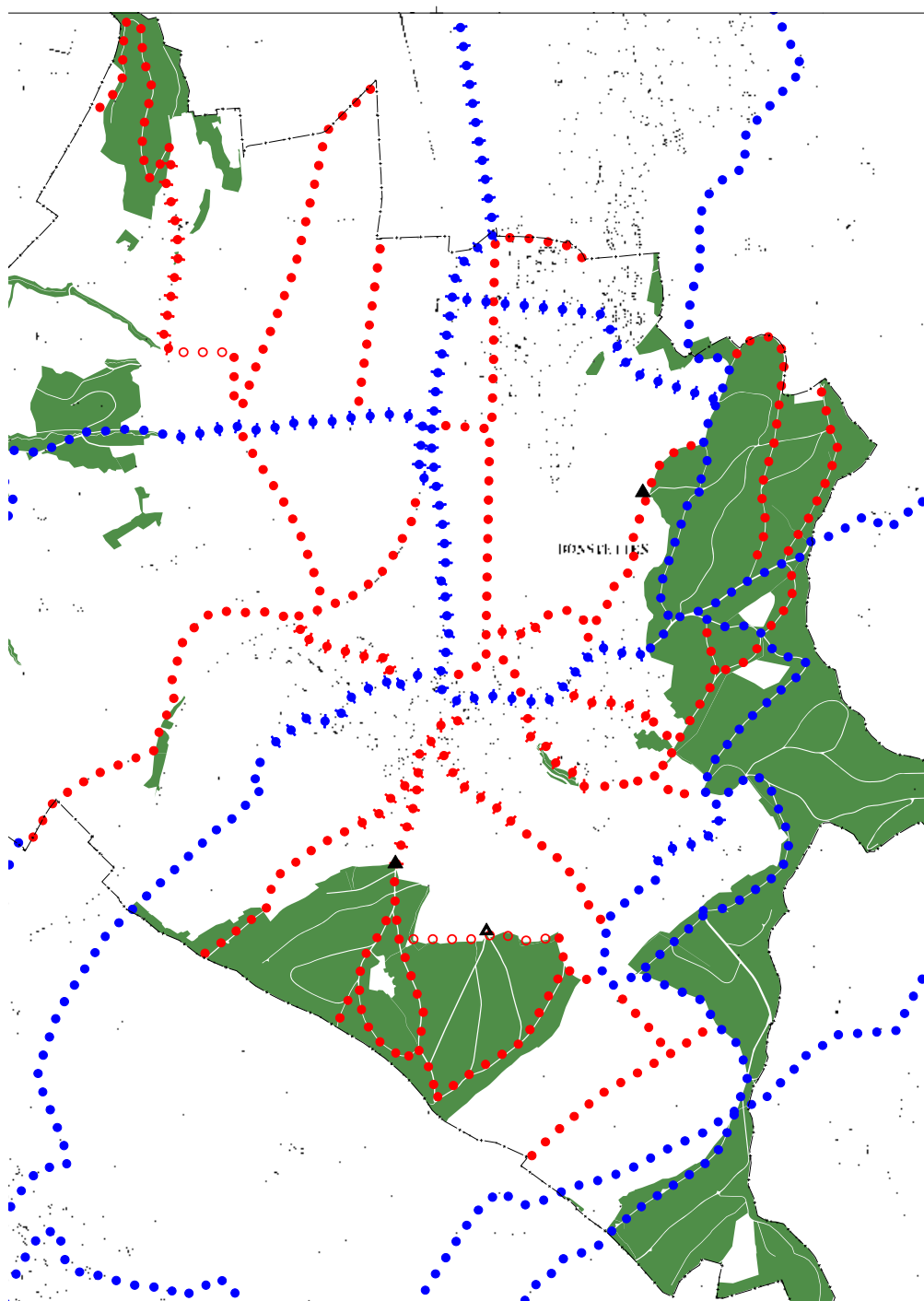


Gemeindegrenze
Wald



0 100 250 500m







Kanton Zürich
Gemeinde Bonstetten

Kommunale Richtplanung

Verkehrsplan

Velowege

1:10'000

Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am

Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 31050 - 22.3.2011

Übergeordnete Festlegungen

bestehend geplant
◆◆◆◆ ◆◆◆◆

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant
◆◆◆◆ ◆◆◆◆

Informativer Inhalt

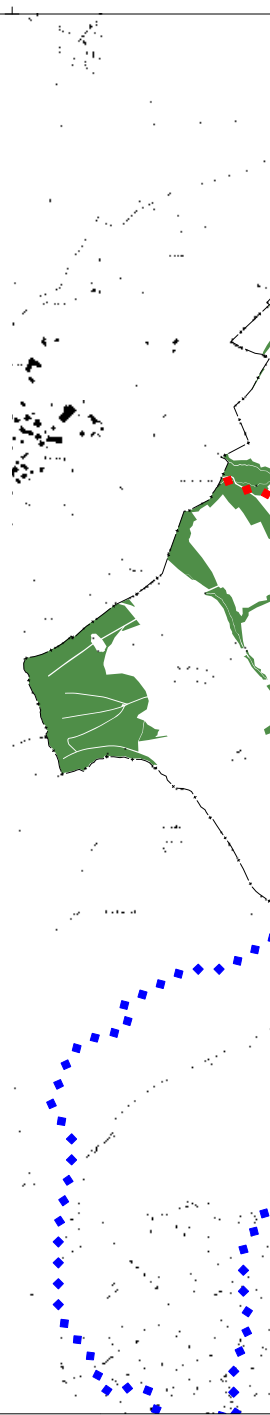


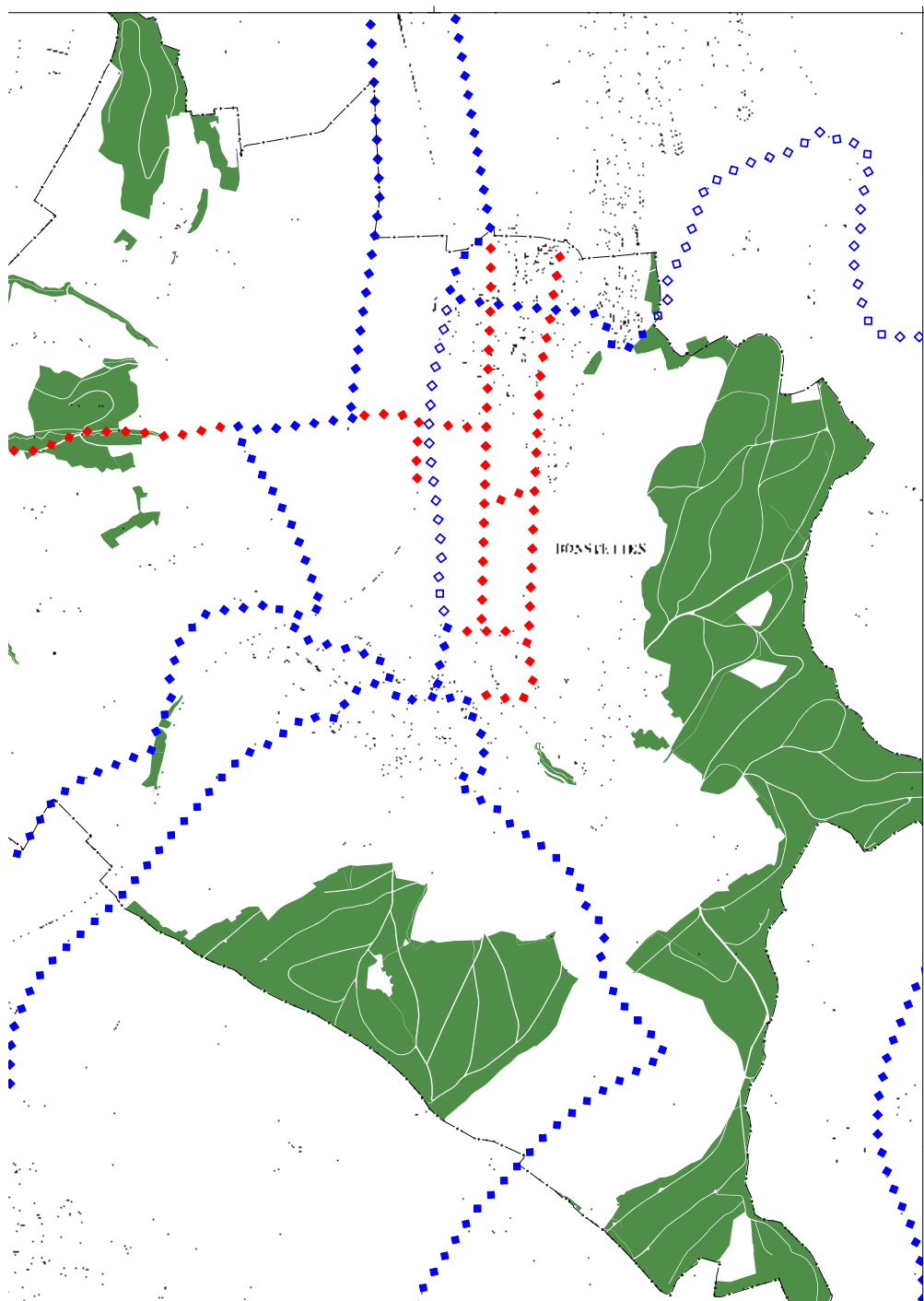
Radweg

Gemeindegrenze
Wald



0 100 250 500m





BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
Nutzungsplanung, Ortsplanung
Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne,
Erschliessungsplan

Teilrevision Nutzungsplanung

Antrag an die Gemeindeversammlung betreffend Teilrevision der
Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung bestehend aus
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan 1:10000wird festgesetzt.
2. Dem erläuternden Bericht mit den Stellungnahmen zu den Einwendungen wird zugestimmt.
3. Die Genehmigung gemäss § 89 des Planungs- und Baugesetzes PBG durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen, die sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu geben.

Weisung

1. Rückblick

Die konzeptionellen Ideen der Ortsplanung Bonstetten gehen auf die achtziger Jahre zurück. Anschliessend an die Richtplanung 1983 wurden die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Erschliessungsplan am 21. Mai 1986 erlassen und am 10. Mai 1995 ans revidierte PBG 1991 angepasst. Zwischenzeitlich erfolgten kleinere Teilrevisionen.

Seit dem Erlass der Ortsplanung fand eine rege bauliche Entwicklung statt. Die Instrumente der Ortsplanung haben sich dabei durchaus bewährt. Aufgrund der Entwicklung in der ganzen Region und der rund 15 Jahre alten Bau- und Zonenordnung hat sich die Gemeinde entschlossen, die Nutzungsplanung zu überprüfen und im Interesse einer langfristigen Planung anzupassen.

2. Grundlage

Die kommunale Nutzungsplanung hat die kantonalen Leitsätze und das regionale Leitbild zu berücksichtigen. Aufgrund dieser übergeordneten Planungsgrundsätze legt die Gemeinde kommunale Entwicklungsvorstellungen fest, um die Standardbedingungen mit planerischen Mitteln zu verbessern. Der Planungshorizont beträgt dabei 15 Jahre.

Wichtigste Planungsziele sind:

- Qualitätsvolles Wachstum und Verdichtung innerhalb des heutigen Baugebietes sicherstellen mit einer moderaten jährlichen Einwohnerzunahme von max. 1 %.
- Arbeitsplätze auch in Wohnzonen ermöglichen.

3. Änderungen im Zonenplan

3.1 Handlungsspielraum

In eine Bauzone darf Land nur eingezont werden, das mehrheitlich überbaut ist oder innert 15 Jahren für eine Überbauung benötigt wird (Art. 15 Raumplanungsgesetz). Für Erweiterungen und / oder Abtausch von Siedlungsgebiet ist der Kanton zuständig. Weder die Gemeinden noch die Regionen können das Siedlungsgebiet in eigener Kompetenz erweitern.

Der kantonale Richtplan befindet sich in Revision. Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat Anträge zur Änderung des Siedlungsgebietes gestellt. Er besteht auf einer vollständigen Kompensation der Siedlungsflächen, die dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt werden.

3.2 Kommunale Umzonungen

Die vorgesehenen kommunalen Umzonungen sind im erläuternden Bericht im Detail umschrieben und begründet. Es sind dies:

- Reservezone Stegmatten
- kommunale Landwirtschaftszone Rotenbirben
- Bauzonenerweiterung Strassacher
- Umzonung Chüeweid
- Umzonung Im Eiacher
- Anpassung Friedhofstrasse
- Anpassungen von Zonengrenzen
- Zonengrenze Kernzone Dorf zu W2/30 Oberdorf

4. Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Bau- und Zonenordnung ist seit 1986 in Kraft. Sie wurde 1995 ans revidierte PBG angepasst und 2005 mit einer Gewerbebeschränkung in der WG3/55 ergänzt. Die Bestimmungen haben sich in der Praxis bewährt. Im Sinne einer Aktualisierung sind aber punktuell Anpassungen sinnvoll. Eine Gegenüberstellung der neuen und alten Bau- und Zonenordnung sowie Bemerkungen zu den einzelnen Punkten sind in der synoptischen Darstellung als Teil der Revisionsvorlage festgehalten.

5. Auswirkungen

5.1 Umzonungen

Mit den kommunalen Umzonungen wird ein Beitrag zur kompakten Siedlungsform und zum haushälterischen Umgang mit dem Boden geleistet. Die Gemeinde bekennt sich zu klaren Grenzen des Siedlungsgebietes. Die Bauzonkapazität entspricht den kommunalen Entwicklungszielen für die nächsten 15 Jahre. Das Fassungsvermögen der eingezonten Flächen ist vernünftig und angemessen.

5.2 Anpassungen BZO

Mit der BZO-Revision werden diverse redaktionelle und zeitgemässe Anpassungen vorgenommen. Unnötige Formulierungen werden gestrichen und Begrifflichkeiten dem PBG oder den heute gebräuchlichen Formen angepasst.

6. Mitwirkung

6.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 27. August bis 25. Oktober 2010 zusammen mit der Auflage der Anpassung der kommunalen Richtplanung statt. Fristgerecht sind 29 Schreiben eingegangen, in welchen teils mehrere Einwendungen formuliert sind. Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, wurden die Unterlagen angepasst. Andernfalls wird die Ablehnung begründet, sofern darauf einzutreten ist.

6.2 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung den Nachbargemeinden (Wettswil a.A., Hedingen, Stallikon, Islisberg) und der Zürcher Planungsgruppe Knonauer Amt (ZPK) zur Anhörung zugestellt. Während die Nachbargemeinden keine Einwendungen haben, hat die ZPK einen Einwand bezüglich Einzonung im Gebiet Bodenfeld / Langacher vorgebracht. Mit dem Verzicht auf Änderung der heutigen Zonierung konnten die Bedenken beseitigt werden.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2010 haben die zuständigen Ämter des Kantons zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Überarbeitung einbezogen und - wo aus kommunaler Sicht vertretbar - berücksichtigt.

7. Schlussbemerkung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt die übergeordneten Planungsleitsätze und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Zonenplan und Bau- und Zonenordnung ermöglichen eine massvolle Entwicklung, ein qualitätsvolles Wachstum und eine zeitgemässe Überbauungsstruktur. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage zweckmässig und angemessen ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung dieser zuzustimmen.



Kanton Zürich
Gemeinde Bonstetten

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011
Rot markiert sind Änderungsanträge

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSJ sa
Baumackestr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch

31050 - 22.3.2011

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

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

Kernzonen	Abkürzung
- Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD
- Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU
- Kernzone Bodentief zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB
- Kernzone Bodentiefe	KH
Wohnzonen	
- zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W225
- zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung	W230
- zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnutzung	W240
- zweigeschossige Wohnzone Buggermatt	W245
- dreigeschossige Wohnzone	W335
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung	W335S
Quartiersbauzonen	QZ
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erfolgungszone und Freihaltezone	EZ / FZ
Reservezone	R

Kernzonen	Abkürzung
- Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD
- Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU
- Kernzone Bodentief zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB
- Kernzone Bodentiefe	KH
Wohnzonen	
- zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W225
- zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung	W230
- zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnutzung	W240
- zweigeschossige Wohnzone Buggermatt	W245
- dreigeschossige Wohnzone	W335
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbenutzung	W335S
Quartiersbauzonen	QZ
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erfolgungszone und Freihaltezone	EZ / FZ
Reservezone	R
Kommunale Landwirtschaftszone	L k

ANORDNUNGEN INNERHALB
DER BAUZONEN
Geltungsbereiche

Art. 1.2

Art. 1.2

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 Ausnutzung,
Bauweise und Nutzweise:

Art. 1.2.2

Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störenden Gewerbe in Wohnzonen

Art. 1.2.2

Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störenden Gewerbe in Wohnzonen

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung		Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot		Bemerkungen
Gültige Fassung				
Besondere Institute				
	Art. 1.2.3	Art. 1.2.3		
a) Arealüberbauungen	a) Arealüberbauungen	a) Arealüberbauungen		
b) Aussichtsenschutz (Ergänzungsplan)	b) Aussichtsenschutz (Ergänzungsplan)	b) Aussichtsenschutz (Ergänzungsplan)		
c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)	c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)	c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)		
d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)	d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)	d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)		
e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)	e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)	e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)		
ZONENPLAN / ERGÄNZUNGS- PLANE	Art. 1.3	Art. 1.3		
Zonenplan	Art. 1.3.1	Art. 1.3.1		
	Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.	Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.		
Ergänzungsplan 1:2500	Art. 1.3.2	Art. 1.3.2		
	Für die Aussichtsutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2500 massgebend.	Für die Aussichtsutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2500 massgebend.		Die Änderungen der Aussichtspunkte aufgrund der Revision des Verkehrsplanes zu den Fluss- und Wanderwegen wurden angepasst.
Ergänzungspläne 1:1000	Art. 1.3.3	Art. 1.3.3		
	Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1000 massgebend.	Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1000 massgebend.		
Vorrang der Ergänzungspläne	Art. 1.3.4	Art. 1.3.4		
	Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:2500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnungspläne und werden bei der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10000 ist nicht rechtsverbindlich.	Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:2500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnungspläne und werden bei der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10000 ist nicht rechtsverbindlich.		

NEUBAUTEN
Grundmasse

Art. 12
Art. 12.3

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

	KD	KU	KB	KH
a) Ausnützung	-	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 Aufschneidung	max. 8m max. 8.5m	8m 8.5m	7.5m 8m	9.5m 10m
l) Dachneigung	35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°
m) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Märlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss edg. Lärmschutzverordnung	■	■	■	■

* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

Brennbare Aussenwände

Art. 12.1

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

Strassenabstand unterirdischer
Bauten

Art. 12.4

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

Beamtigte neue Fassung – **Korrekturen rot**

Art. 12
Art. 12.3

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

	KD	KU	KB	KH
a) Ausnützung	max.	40%	40%	40%
b) Überbauungsziffer Hauptgebäude Besondere Gebäude	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 Aufschneidung	max. 8m max. 8.5m	8m 8.5m	7.5m 8m	9.5m 10m
l) Dachneigung	35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°
m) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Märlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss edg. Lärmschutzverordnung	■	■	■	■

* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

Art. 12.1

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

Art. 12.4

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

Die Darstellung wird redaktionell angepasst. Die Begrifflichkeit Besondere Gebäude ist vom PBG zu übernehmen.

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

Bemerkungen

Gemeinde Bonstetten Teilevision Nutzungsplanung		Gültige Fassung		Beamtigte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN FÜR NEUBAUTEN Gestaltung, Einordnung	Art. 2.5	Art. 2.5	Art. 2.5	Art. 2.5	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.
	Art. 2.5.1	Art. 2.5.1	Art. 2.5.1	Art. 2.5.1	
	Art. 2.5.2	Art. 2.5.2	Art. 2.5.2	Art. 2.5.2	
Dächer	Art. 2.5	Art. 2.5	Art. 2.5	Art. 2.5	Die Regelung aus dem bisherigen Artikel 8.15 wird hier angefügt, weil sie nur die Kernzonen betrifft.
	Art. 2.5.1	Art. 2.5.1	Art. 2.5.1	Art. 2.5.1	
	Art. 2.5.2	Art. 2.5.2	Art. 2.5.2	Art. 2.5.2	
Dachaufbauten, Dachschneitte	Art. 2.5.3	Art. 2.5.3	Art. 2.5.3	Art. 2.5.3	Die Anpassung wird vorgenommen, um eine bessere Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen.
	Art. 2.5.4	Art. 2.5.4	Art. 2.5.4	Art. 2.5.4	
	Art. 2.5.5	Art. 2.5.5	Art. 2.5.5	Art. 2.5.5	
Dachgestaltung	Art. 2.5.6	Art. 2.5.6	Art. 2.5.6	Art. 2.5.6	Der Begriff des Kamins wird durch eine umfassendere Wortwahl ersetzt.

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung		Beitragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
Fassaden			
	Fassaden	Art. 2.5.6 Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien, Farben und Oberflächen zu verwenden. Holz zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks 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 Fensterbänken zu versehen. Schrägfenster sind im Erdgeschoss der massstäblichen Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Balkone sind nur gestattet, sofern sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	
Umgebung	Umgebung	Art. 2.5.7 Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neubauten sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Grünflächen zu erhalten, die dem Charakter der baulichen Umgebung entsprechen. Wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterungen oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	Art. 2.5.7 Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neubauten sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Grünflächen zu erhalten, die dem Charakter der baulichen Umgebung entsprechen. Wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterungen oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.
Reklame	Reklame	Art. 2.5.8 Es sind nur Reklamen in unauffälliger Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.	Art. 2.5.8 Es sind nur Reklamen in unauffälliger Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.
NUTZWEISE	NUTZWEISE	Art. 2.6 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.	Art. 2.6 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.
BESONDERE GEBÄUDE Zulässigkeit	BESONDERE GEBÄUDE Zulässigkeit	Art. 2.7 Art. 2.7.1 Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.	Art. 2.7 Art. 2.7.1 Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.
Dachneigung	Dachneigung	Art. 2.7.2 Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich im Freien genutzten Betrieben besonderen Gebäuden sind begrünzte Flachdächer zugelassen.	Art. 2.7.2 Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich im Freien genutzten Betrieben besonderen Gebäuden sind begrünzte Flachdächer zugelassen.

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung			
WEITERGEHENDE EINSCHRÄNKUNGEN	Gültige Fassung	Beitragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
	Art. 2.8	Art. 2.8	
	Über die Kennzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen dürfen erst auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.	Über die Kennzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen dürfen erst auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.	
Suter • von Känel • Wild • AG			

3. Wohnzonen

Art. 2.1

Es ælten folgende Grundmasse:

	W2.25	W2.30	W2.40	W2.45	W2.50	WG3.05
(a) Ausrichtung max.	25%	30%	40%	45%	50%	55%
(b) Vor- geschosse max.	2	2	2	2	3	3
(c) Dach- geschosse max.	1	1	2*	-	1	1
(d) Unter- geschosse max.	1	1	1	-	-	-
(e) grosser Grenz- abstand	8m	8m	8m	10m	10m	10m
(f) kleiner Grenz- abstand	4m	4m	4m	4m	5m	5m
(g) Gebäude- tiefe	max. 16m 16m	25m	30m	35m	40m	40m
(h) Gebäude- höhe	max. 16m 16m	6m	7.5m	8.1m	10.5m	11.4m
(i) Freibleib max.	4.5m	-	-	-	-	-
(j) Dämmung Haupteingangs- Profille Altkor- geschosse	25-35°	25-40°	25-45°	0-45°	0-35°	0-35°
(k) Meringlen- zuschlag	-	-	-	-	45°	45°
(l) Einrichtungs- aufgabe gemäss Einrichtungs- schutz- verordnung	I	II	II	III	III	III

* vergleiche Ziffer 8,3

Art. 2.3

Art. 2.3.1

Ausser in der Wohnzone W2/25 ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche. Für die Wohn-/ Gewerbezone WG3/55 gilt Art. 3.2.3.

Ausser in der Wohnzone W2/25 ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche. Für die Wohn-/ Gewerbezone WG3/55 gilt Art. 3.2.3.

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

Die Schreibweise soll vereinheitlicht werden:

Gültige Fassung		Beitragte neue Fassung – Korrekturen rot		Bemerkungen
Wohn-/Gewerbezone WG3/55	Art. 3.2.2 ¹ In der Zone WG3/55 sind zulässig: a) mässig störendes Gewerbe; b) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m2 pro Laden; ¹⁾ c) Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m2 und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen. ¹⁾ ² 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 a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehr- längenzuschlag; b) eine zustimmungsfreie Bauliefe beim Zusammen- bauen von 20 m; c) eine Gebäudeteile von 20 m. 1) Einseitig durch Gemeinderatsamtsantragsschluss vom 13. September 2015, in Kraft seit 13. Juni 2016.	Art. 3.2.2 ¹ In der Zone WG3/55 sind zulässig: a) mässig störendes Gewerbe; b) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m2 pro Laden; c) Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m2 und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen. ² 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 a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehr- längenzuschlag; b) eine zustimmungsfreie Bauliefe beim Zusammen- bauen von 20 m; c) eine Gebäudeteile von 20 m;	Die Gebäudeteile kann analog zur Gebäudeteile erlaubt gestrichen werden, sie behindert eine winkelförmige oder eine versetzte Gebäude- form.	
Wohn- und Gewerbeanteil	Art. 3.2.3 In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.	Art. 3.2.3 In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt ein Wohnanteil von 30% und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. gilt mit Ausnahme des Gebiets westlich der Stationsstrasse ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Fläche.	Für das Gebiet westlich der Stationsstrasse ist mit Rücksicht auf deren Lage zwischen Bahnlinie und Strasse auf einen Wohnanteil zu ver- zichten. Aufgrund der starken Immissionen soll es den Grundeigen- tümern überlassen sein, ob sie Wohnraum erstellen wollen oder nicht.	

Beurteilte neue Fassung - Korrekturen not		Bemerkungen
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN Zweck	4. Quartiererhaltungszonen	
	Art. 1.2	
	Art. 1.2.2	Auf diese Zonenfestlegung ist zu verzichten. Wieder „Im Schachenhof“ (Kanalüberbauung) noch bei „Linth-Escher“ sind gestalterische Vorschriften nötig um deren Siedlungsqualität zu erhalten.
	Art. 1.2.3	Die Quartiererhaltungszonen bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Überbauungen von hoher Siedlungsqualität und einheitlicher Gestaltung.
	Art. 1.2.4	Die Quartiererhaltungszonen sind für Wohnbauten bestimmt. Geschlossene Wohnstrassen § 32 Abs. 1 PBG ausserhalb Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Gestaltung, Einordnung	Art. 1.2.4	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 der Gebäude. Dies umfasst die Gestaltung der Dachgestaltung, Fassadengliederung, Material und Farbgebung bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.
	Art. 1.2.1	Besondere Gebäude wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind vorbehaltlich Ziffer 4.1.3 gestaltet.
	Art. 1.3	In den nachstehend aufgeführten Quartiererhaltungszonen gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:
	Art. 1.3.2	Vorbehaltlich Ziffer 4.1.3 gelten für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten die Vorschriften von Ziffer 3.1 der Wohnzone W3/55.
	Art. 1.3.3	Vorbehaltlich Ziffer 4.1.3 gelten für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten die Vorschriften von Ziffer 3.1 der Wohnzone W2/30.
BESONDERE BESTIMMUNGEN	Quartiererhaltungszone „Im Schachenhof“	
	Quartiererhaltungszone „Linth-Escher“	
	Quartiererhaltungszone „Linth-Escher“	
	Quartiererhaltungszone „Linth-Escher“	
	Quartiererhaltungszone „Linth-Escher“	

Gültige Fassung		Beitragte neue Fassung – Korrekturen rot		Bemerkungen
ERHOLUNGSZONE Nutzweise	5. Erholungs- und Freihaltezone	5. Erholungs- und Freihaltezone		In der Erholungszone Schachen besteht eine Spiel- und Erholungsanlage und keine Sportanlage.
	Art. 5.1	Art. 5.1		
	Art. 5.1.1	Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für eine Sportanlage bestimmt.	Die Erholungszone Schachen für Spiel- und Erholungsanlagen bestimmt.	
Bauvorschriften	Art. 5.1.2	Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	Art. 5.2	
	Art. 5.1.3	In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 5.3	
Empfindlichkeitsstufen			Art. 5.2	Die Freihaltezone ist abschliessend im PBG geregelt, eine kommunale Bestimmung erübrigt sich.
FREIHALTEZONEN	Art. 5.2	In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.	Art. 5.2	

	Beurteilte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
BAUVORSCHRIFTEN	6. Zone für öffentliche Bauten Art. 6.1 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.	
GRENZABSTÄNDE	Art. 6.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	
EMPFINDLICHKEITSSSTUFEN	Art. 6.3 In den Zonen Dorf und Bahnhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe I.	
	6. Zone für öffentliche Bauten Art. 6.1 In der Zone Schachen gilt eine Gebäudehöhe von 11.4 m, in der Zone Dorf eine solche von 8.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften. Art. 6.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Art. 6.3 In den Zonen Dorf und Bahnhof gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.	Um zeitgemäss dickere Deckenkonstruktionen zu ermöglichen soll die Gebäudehöhe für das Gebiet Schachen geringfügig angehoben werden.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen nt	Bemerkungen
GESTALTUNGSPLAN "CHRUZACHER"	7. Gestaltungsplanverpflichtung Art. 7.1 Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone W230 im "Chruzacher" ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, mit dem der Lärmschutz gegenüber der Staatsstrasse durch Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sichergestellt wird. Die Ausnutzung der dadurch freizumachenden Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.	7. Gestaltungsplanverpflichtung Art. 7.1 Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone W230 im "Chruzacher" ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, mit dem der Lärmschutz gegenüber der Staatsstrasse durch Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sichergestellt wird. Die Ausnutzung der dadurch freizumachenden Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.	
GESTALTUNGSPLAN "STATIONSSTRASSE"	Art. 7.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete WG355 längs der Stationsstrasse ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sicherstellt.	Art. 7.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete WG355 längs der Stationsstrasse ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sicherstellt.	

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung		Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung – Korrekturen rd.	Bemerkungen
GRENZABSTÄNDE Grosser / Kleiner Grenzabstand	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.1	Der grosse Grenzabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeselten.	8. Allgemeine Bauvorschriften	
BAUWEISE	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.1	Der grosse Grenzabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeselten.	Art. 8.1	
NUTZUNG DES 2. DACHGESCHOSSES	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.1.2	Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand zum Kleingarten, der mindestens dem Kleingartenrecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebraucht gemacht werden.	Art. 8.1.2	
FRISTRICHTUNG, DACHNEIGUNG	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.2	In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	Art. 8.2	
BESONDERE GEBÄUDE	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.3	Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume nur gebietseitig gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Rauteile, die mit Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.	Art. 8.3	
	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.4	Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere Dachneigungen bis 45° sind dann gestattet, wenn die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten wird. Die Dachneigung ist durch die in Ziffer 3.1 vorgeschriebenen maximal zulässigen Gebäudelängen und Dachneigungen gebildet wird.	Art. 8.4	
	8. Allgemeine Bauvorschriften	Art. 8.5	Angebäude besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet (Berechnung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet). Diese Bestimmung findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.	Art. 8.5	

Gemeinde Bonstetten Teilevision Nutzungsplanung		Gültige Fassung		Beitragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
Strassenabstand				Art. 8.5.1 Für Besondere Gebäude gilt gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen unter Vorbehalt der Verkefrrssicherheit ein Strassenabstand von 3.5 m.	Sofern keine Baulinien bestehen gilt heute auch für Besondere Gebäude ein Strassenabstand von 6 m. Mit Rücksicht auf die Nutzung (Nacht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt) kann dieser Mass reduziert werden. Die Ziffer wird benutzerfreundlicher gegliedert.
Grenzabstand				Art. 8.5.2 Für Besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.	
Dachform				Art. 8.5.3 Bei Besonderen Gebäuden findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.	
Gebäudelänge				Art. 8.5.4 Angebäude Besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.	
STRASSENABSTAND UNTERIRDISCHER GEBÄUDE		Art. 8.6	Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.	Art. 8.6 Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.	
MEHRLÄNGENZUSCHLAG, MASSGEBLICHE FASSADEN- LÄNGE		Art. 8.7	Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet; b) besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.	Art. 8.7 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet; b) besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.	
FREILEGUNG VON UNTER- GESCHOSSEN, ABGRABUNGEN		Art. 8.8	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.	Art. 8.8 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.	

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung		Beurteilung
Gültige Fassung		Bemerkungen
ÜBERTRAGUNG VON AUS- NUTZUNG, KOMPENSATION ÜBERBAUUNGSZIFFER	Art. 8.9 Die Ausnutzungsubertragung 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.	Beantworte neue Fassung – Korrekturen rot Art. 8.9 Die Ausnutzungsubertragung 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.
	Art. 8.10 Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen zwei oder mehreren Bauten ist gegen Revers gestattet, wenn diese Bauten auf der gleichen Parzelle oder auf direkt aneinander stossenden Grundstücken erstellt werden.	Leine und Rechtsprechung leiten aus § 259 Abs. 1 PBG ab, dass Ausnutzungsubertragungen zwischen verschiedenen Parzellen grundsätzlich zulässig sind. Darüberhinaus sind die Gemeinden nicht befugt, eigene Vorschriften über die Ausnutzungsubertragung zu erlassen.
	Art. 8.11 Art. 8.11.1 Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze: - pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze - bei Einfamilienhausüberbautungen mit Sammelgarage, die von mehreren Wohneinheiten mit insgesamt 1,5 Personen pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.	Art. 8.10 Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen zwei oder mehreren Bauten ist gegen Revers gestattet, wenn diese Bauten auf der gleichen Parzelle oder auf direkt aneinander stossenden Grundstücken erstellt werden.
	Art. 8.11.2 Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.	Art. 8.11.1 Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze: - pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze - bei Einfamilienhausüberbautungen mit Sammelgarage, die von mehreren Wohneinheiten mit insgesamt 1,5 Personen pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.
ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTOR- FAHRZEUGE Wohnbauten	Art. 8.11 Art. 8.11.1 Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze: - pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze - bei Einfamilienhausüberbautungen mit Sammelgarage, die von mehreren Wohneinheiten mit insgesamt 1,5 Personen pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.	Art. 8.11 Art. 8.11.1 Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze: - pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze - bei Einfamilienhausüberbautungen mit Sammelgarage, die von mehreren Wohneinheiten mit insgesamt 1,5 Personen pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.
	Art. 8.11.2 Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.	Art. 8.11.2 Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.
Andere Bauten und Anlagen	Art. 8.11.2 Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.	Art. 8.11.2 Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.
Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	Art. 8.11.3 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere eine zeitliche Beschränkung der Ausnutzung, eine geringere Qualität des öffentlichen Verkehrs, der Ortschaftsicherheit und die sicher gestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs. Eine Erhöhung ist anzuordnen, wenn die Art der Gebäudenutzung regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Uebelstände erwarten lässt.	Art. 8.11.3 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere eine zeitliche Beschränkung der Ausnutzung, eine geringere Qualität des öffentlichen Verkehrs, der Ortschaftsicherheit und die sicher gestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs. Eine Erhöhung ist anzuordnen, wenn die Art der Gebäudenutzung regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Uebelstände erwarten lässt.

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung		Beamtete neue Fassung – Korrekturen rot		Bemerkungen
	Gültige Fassung			
Erstzusage	Art. 8.11.4 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.	Art. 8.11.4 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.		
ABSTELLRÄUME	Art. 8.12 Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrzeuge sowie Gartengeräte und bei Waschküchen Trockenräume bereitzustellen.	Art. 8.12 Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrzeuge und Gartengeräte und bei Waschküchen Trockenräume bereitzustellen.		Die Vorschrift ist den heutigen Waschgewohnheiten anzupassen. Trockenräume werden nicht mehr vorgeschrieben.
KOMPOSTIERUNG	Art. 8.13 Zur Gewährleistung einer umweltfreundlichen Beseitigung von organischen Siedlungsabfällen ist bei der Umgebungsgestaltung an zweckmässiger Lage auf dem Baugrundstück Platz für Komposteranlagen vorzusehen.	Art. 8.13 Zur Gewährleistung einer umweltfreundlichen Beseitigung von organischen Siedlungsabfällen ist bei der Umgebungsgestaltung an zweckmässiger Lage auf dem Baugrundstück Platz für Komposteranlagen vorzusehen.		Die Vorschrift wird gestrichen, weil weitere zeitgemässe Entsorgungsmöglichkeiten von kompostierbaren Abfällen bestehen.
SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN	Art. 8.14 Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 oder mehr Wohnungen sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Ihre Grösse muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.	Art. 8.14 Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern mit 9 oder mehr Wohnungen muss die Grösse von zweckmässig ausgerichteten Kinderspielflächen mindestens 10% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.		Für die Spiel- und Ruheflächen soll eine flexiblere Regelung gelten. In der Praxis zeigte es sich, dass mit einer dichteren Bauweise die Platzverhältnisse oft eng sind, und es schwierig ist, genügend grosse Flächen für Spiel- und Ruheflächen auszuscheiden.
ANLAGENZUR NUTZUNG ALTERNATIVER ENERGIEN	Art. 8.15 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.	Art. 8.15 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.		Inhaltlich wird die Regelung in Ziffer 2.5.2 integriert, weil sie nur die Kernzone betrifft. Der zweite Satz ist durch die allgemeine Gestaltungs-vorschrift (§ 238 PBG) abgedeckt. Somit kann Ziffer 8.15 entfallen.
ERLEICHTERUNGEN FÜR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE- TEILE		Art. 8.16 Eingeschossige Gebäudeteile, mit Räumen die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, sind von den Vorschriften über die Dachneigung befreit und es gilt lediglich der kleine Grenzabstand, sofern: - deren Fläche höchstens einen Viertel der vom Hauptgebäude überbauten Bodenfläche ausmacht oder - sie bei Hauptgebäuden mit einer überbauten Bodenfläche unter 80 m ² maximal 20 m ² gross sind.		Eingeschossige Gebäudeteile 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

9. Besondere Institute

AREAL ÜBERBAUUNGEN
Zulässigkeit, Bedingungen

Art. 9.1
Art. 9.1.1

In der Wohnzone W245 sind Arealüberbauungen ab Erreichen der minimalen Arealgrösse von 4'000 m2 und in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55 ab 6'000 m2 zulässig unter dem Vorbehalt, dass keine Sonderbauvorschriften bestehen. Die Ausnutzungsnummer kann um höchstens 10% der zonen gemässen Grundausnutzung erhöht werden.

In der Wohnzone W245 sind Arealüberbauungen ab Erreichen der minimalen Arealgrösse von 4'000 m2 und in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55 ab 6'000 m2 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
 - gute Anbindung und Integration von quartaleigenen Erreichungswegen und öffentlichen Verkehrsangeboten
 - schlussartige- und Parkierungsanlagen
 - überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
 - eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
 - erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES II die Einhaltung der ISW ES II sichergestellt ist
 - qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Die Ausnutzungsnummer kann um höchstens 10% der zonen gemässen Grundausnutzung 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 zonen gemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Höhenlagen- bzw. Höhenunterschiedes anzunehmen. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.

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 zonen gemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Höhenlagen- bzw. Höhenunterschiedes anzunehmen. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.

Dachneigung und Gebäudehöhe

Art. 9.1.3

Die Vorschriften über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudehöhe und der Gebäudebreite gelten nicht zur Anwendung.

Art. 9.1.3

Die Vorschriften der **Regelbauweise** über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudehöhe ~~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.

Art. 9.2

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

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

Nachdem in der Regelbauweise auf eine Beschränkung der Gebäudebreite verzichtet wird, entfällt diese auch bei Arealüberbauungen.

Gemeinde Bonstetten Teilrevision Nutzungsplanung		Beamtete neue Fassung – Korrekturen rot		Bemerkungen
Gültige Fassung				
WALD- UND GEWÄSSER- ABSTAND	Art. 9.3	Mit den dazugehörenden Koordinaten gelten für die Wald- abstände die Ergänzungspläne 1500, für die Gewässer- abstände die Ergänzungspläne 1500 und 1550. Die Abstände zu natürlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonal- rechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.	Art. 9.3	Mit den dazugehörenden Koordinaten gelten für die Wald- abstände die Ergänzungspläne 1500, für die Gewässer- abstände die Ergänzungspläne 1500 und 1550. Die Abstände zu natürlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonal- rechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

10. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrechtlichen 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) Eingelöst durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. September 2005 in Kraft seit 3. Juni 2005

10. Inkrafttreten

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

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



Kanton Zürich
Gemeinde Sionegg

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

Vorlage an die Gemeindeversammlung
vom 21. Juni 2011

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Gemeindegutrat der Baudektion am
Für die Baudektion

BDV Nr.

Röschi Wälder Wila
Geomatik Planung Wälder

Objektgenummer 12
8210 Affoltern u.A.
Telefon 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23

www.gew.ch
gew@gew.ch

Plan Nr.: 31.804.010.1
Plan: Rev. Zonenplanung

22.03.2011

Legende

Festsetzungsinhalt

ES	
III	Kernzone Dorf
III	Kernzone Unterdorf
III	Kernzone Bodentfeld
III	Kernzone Hofis
II	Wohnzone
II	Wohnzone
II	Wohnzone
II	Wohnzone
II	Wohnzone
III	Wohn- / Gewerbezone
III	WG3/55
II und III	GP
II und III	OeB
	R
	FZ
II und III	EZ
III	LW

Informationsinhalt

	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	privilegierte Gebäude
	Gestaltungsplan Guggenbühl
0 75 150 225 300 375	Meter

