



Kanton Zürich
Gemeinde Bonstetten

Stand zuhanden 2. kantonale Vorprüfung sowie
öffentliche Auflage und Anhörung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss § 45 PBG

Öffentliche Auflage vom *Datum...* bis *Datum...*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am *Datum...*

Im Namen der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

<i>Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021</i>	<i>Revidierte Fassung</i>	<i>Erläuterungen</i>
Links: Rechtskräftige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021.	Mitte: Beantragte neue BZO Schwarzer Text: Bestehende Textpassagen gemäss rechtskräftiger BZO Roter Text: Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO Roter Text durchgestrichen: Verschiebung oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise; Die ausführliche Erläuterung findet sich im Bericht nach Art. 47 RPV.</i>

Lesehilfe zur Synopse, Stand Entwurf:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen gemäss rechtskräftiger BZO
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen BZO
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blauer Text kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel, Jasmin Oberortner, Manuel Peer

Inhalt

1	Zonenordnung	8
1.1	Zoneneinteilung	8
1.1.1	Unterteilung Gemeindegebiet	8
1.1.2.1	Bauzonen	8
1.2	Anordnungen innerhalb der Bauzone	9
1.2.1	Geltungsbereiche	9
1.2.2	Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise	10
1.2.3	Besondere Institute	10
1.3.1.2	Zonenplan / Ergänzungspläne	10
1.3.1	Ergänzungsplan 1:2'500	10
1.2.2	Kernzonenplan	10
1.2.3	Aussichtsschutz	11
1.2.4	Gewässerabstandslinien	11
1.3.2	Ergänzungspläne 1:1'000	11
1.2.5	Waldabstandslinienpläne	11
1.3.3	1.2.6 Vorrang der Ergänzungspläne	11
1.3	Parkplatzverordnung	12
1.4	Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich	12
1.4.1	Erhebung einer Mehrwertabgabe	12
1.4.2	Erträge	12
2	Kernzonen	13
2.1	Zweck, Abweichungen und Fachgutachten	13
2.1.1	Zweck	13
2.1.2	Geringfügige Abweichungen	13
2.1.3	Fachgutachten für geringfügige Abweichungen	14
2.1.4	Fachgutachten für massgebliche Abweichungen	14

2.1 2.2 Gestalterische Anforderungen	14
2.2 2.3 Abbruchbewilligung	15
2.3 2.4 Privilegierte Bauten	15
2.3.1 2.4.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten	15
2.3.2 2.4.2 Anbauten	16
2.3.3 2.4.3 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten (zugeordneter Bereich)	16
2.4 2.5 Neu- und Umbauten	16
2.4.1 2.5.1 Grundmasse	16
2.4.2 2.5.2 Brennbare Aussenwände	18
2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten	18
2.5 2.6 Gestalterische Vorschriften für Neu- und Umbauten	18
2.5.1 2.6.1 Gestaltung, Einordnung	18
2.6.2 Dachgestaltung	19
2.5.2 2.6.3 Dächer	19
2.5.3 2.6.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	19
2.5.4 2.6.5 Dachflächenfenster und weitere Belichtungselemente	20
2.5.5 Dachgestaltung	21
2.5.6 2.6.6 Fassadengestaltung in der Kernzone KD	21
2.5.7 2.6.7 Umgebungsgestaltung	21
2.5.8 2.6.8 Reklame	22
2.7 Nutzweise	22
2.7 Besondere Gebäude 2.8 Klein- und Anbauten	22
2.7.1 2.8.1 Zulässigkeit	22
2.7.2 Dachneigung	23
2.8 Weitergehende Einschränkungen	23
3 Wohnzonen	23
3.1 Grundmasse	23

3.1.1	Ausnützungsbonus bei Gebäudestandard SNBS	25
3.1.2	Fassadenhöhenzuschlag	25
3.2	Nutzweise	26
3.2.1	Gewerbenutzung – Wohnanteil	26
3.2.2	Wohn-/Gewerbezone WG3/55	26
3.2.3	Wohn- und Gewerbeanteil	27
3.3	Dachaufbauten	27
4		27
5.4.	Erholungszone	27
5.1 4.1	Nutzweise	27
5.2 4.2	Bauvorschriften	28
5.3 4.3	Empfindlichkeitsstufe	28
6.5	Zone für öffentliche Bauten	28
6.1 5.1	Bauvorschriften	28
6.2 5.2	Grenzabstände	28
6.3 5.3	Empfindlichkeitsstufe	28
7.6	Gestaltungsplanpflicht	29
7.1 6.1	Gestaltungsplan «Chrüzacher»	29
6.2	Gestaltungsplan «Oberdorf»	29
7.2	Gestaltungsplan «Stationsstrasse»	30
8.7	Allgemeine Bauvorschriften	30
8.1 7.1	Grenzabstand	30
8.1.1 7.1.1	Grosser / kleiner Grenzabstand	30
8.1.2 7.1.2	Abstand gegenüber Nichtbauzone	30

8.2 7.2 Bauweise	31
8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses	31
8.4 7.3 Firstrichtung, Dachneigung	31
7.4 Dachbegrünung	32
8.5 7.5 Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	32
8.5.1 7.5.1 Strassenabstand	32
8.5.2 Grenzabstand	32
8.5.3 7.4.2 Dachform	32
8.5.4 7.5.3 Gebäudelänge	32
8.6 7.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude	33
8.7 7.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	33
8.8 7.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen	33
8.9	33
8.10 7.9 Übertragung von Nutzungsanteilen	34
8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	34
8.11.1 Wohnbauten	34
8.11.2 Andere Bauten und Anlagen	34
8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	34
8.11.4 Ersatzabgabe	35
8.12 Abstellräume	35
8.13	35
8.14 7.10 Spiel- und Ruheflächen	35
8.15	36
8.16 7.11 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile	36
7.12 Gestaltung Siedlungsrand	36
7.13 Anforderungen an Grünflächen	37
7.14 Kompensation Grünflächenziffer	37
7.15 Baumerhalt im Siedlungsgebiet	37
7.15.1 Geltungsbereich	37

7.15.2	Ersatzpflicht und Bewilligungsgründe	38
7.15.3	Ausnahmen der Bewilligungspflicht	38
7.16	Neupflanzungen von Bäumen	39
7.17	Naturgefahren	39
9- 8.	Besondere Institute	40
9-1 8.1	Arealüberbauungen	40
9-1-1 8.1.1	Zulässigkeit, Bedingungen	40
9-1-2 8.1.2	Grenz- und Gebäudeabstände	41
9-1-3 8.1.3	Dachneigung und Gebäudelänge	41
9-2 8.2	Aussichtsschutz	42
9-3	Wald- und Gewässerabstand	42
10 9	Inkrafttreten	42

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen																								
<p>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.</p>	<p>Die Gemeinde Bonstetten erlässt gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 <i>in der Fassung vom 1. April 2024</i> (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>																									
<h2>1 Zonenordnung</h2>	<h2>1 Zonenordnung</h2>																									
<h3>1.1 Zoneneinteilung</h3>	<h3>1.1 Zoneneinteilung</h3>																									
<h4>1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet</h4>	<h4>1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet</h4>																									
<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p>	<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p>	<p><i>Keine eigene Bestimmung. Einleitender Text wird unter Ziff. 1.1.1, Bauzonen, eingeordnet</i></p>																								
<h4>1.1.2 Bauzonen</h4>	<h4>1.1.21 Bauzonen</h4>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Abkürzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzonen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer</td> <td>KD</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer</td> <td>KU</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer</td> <td>KB</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnutzungsziffer</td> <td>KH</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Abkürzung	Kernzonen		– Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD	– Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU	– Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB	– Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KH	Wohnzonen		<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht dem Wald oder kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Abkürzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzonen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer</td> <td>KD</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Unterdorf / Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer</td> <td>KU / KB</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer</td> <td>KB</td> </tr> </tbody> </table>		Abkürzung	Kernzonen		– Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD	– Kernzone Unterdorf / Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU / KB	– Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB	<p><i>Die Kernzonen KU und KB werden zusammengefasst und die Grundmasse angeglichen (vgl. Ziff. 3.1 der vorliegenden BZO-Synopse). Die Bezeichnungen «Unterdorf» und «Bodenfeld» weisen auf die Gebiete der jeweiligen Kernzone hin. Die Bezeichnungen werden daher belassen.</i></p>
	Abkürzung																									
Kernzonen																										
– Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD																									
– Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU																									
– Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB																									
– Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KH																									
Wohnzonen																										
	Abkürzung																									
Kernzonen																										
– Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD																									
– Kernzone Unterdorf / Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU / KB																									
– Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB																									

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021		Revidierte Fassung		Erläuterungen
– zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2/25	– Kernzone Hofwies dreigeschossig mit Ausnützungsziffer	KH	<i>Das Gebiet der Kernzone KH liegt im Gebiet Hofwies. Die Kernzone KH wird entsprechend umbenannt.</i>
– zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2/30	Wohnzonen		
– zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnützung	W2/40	– zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2/25	
– zweigeschossige Wohnzone Bruggenmatt	W2/45	– zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2/30	
– dreigeschossige Wohnzone	W3/55	– zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnützung	W2/40	
– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3/55	– zweigeschossige Wohnzone Bruggenmatt	W2/45	
Zone für öffentliche Bauten	OeB	– dreigeschossige Wohnzone	W3/55	
Erholungszone	EZ	– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3/55	
Freihaltezone	FZ	Zone für öffentliche Bauten	OeB	
Reservezone	R	Erholungszone	EZ	
Kommunale Landwirtschaftszone	Lk	Freihaltezone	FZ	
		Reservezone	R	
		Kommunale Landwirtschaftszone	Lk o	

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone

~~1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone~~

1.2.1 Geltungsbereiche

~~1.2.1 Geltungsbereiche~~

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:~~

Keine eigene Bestimmung. Da die nachfolgenden Bestimmungen gelöscht werden, braucht es diesen einleitenden Text nicht mehr. .

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
1.2.2 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise	1.2.2 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise	
Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen	Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen	<i>In den Wohnzonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II ist mässig störende Gewerbe unzulässig. Ggf. bedarf es einer Höhereinstufung der ES wegen Lärmvorbelastung.</i>
1.2.3 Besondere Institute	1.2.3 Besondere Institute	
a) Arealüberbauungen b) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan) c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan) d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan) e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)	a) Arealüberbauungen b) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan) c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan) d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan) e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)	<i>Aufzählung erfolgt unter Ziff. 1.2, Zonenplan / Ergänzungspläne; Eine zusätzliche Aufzählung ist nicht nötig.</i>
1.3 Zonenplan / Ergänzungspläne	1.3-1.2 Zonenplan / Ergänzungspläne	
1.3.1 Zonenplan	1.3.1 1.2.1 Zonenplan	
Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend.	Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend.	
1.3.1 Ergänzungsplan 1:2'500	1.3.1 Ergänzungsplan 1:2'500-1.2.2 Kernzonenplan	
Für die Aussichtsschutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2'500 massgebend.	Für die Aussichtsschutzbereiche , die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2'500 der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000, massgebend.	<i>Redaktionelle Anpassungen ohne materielle Auswirkung</i>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>1.2.3 Aussichtsschutz</p> <p>Für den Aussichtsschutz sind die Festlegungen im Zonenplan massgebend.</p>	<p><i>Die Darstellung der Aussichtsschutzpunkte und -bereiche erfolgt neu im Zonenplan</i></p>
	<p>1.2.4 Gewässerabstandslinien</p> <p>Für die Gewässerabstandslinien sind die Festlegungen im Zonenplan massgebend.</p>	<p><i>Die Darstellung der Gewässerabstandslinien erfolgt neu im Zonenplan.</i></p>
<p>1.3.2 Ergänzungspläne 1:1'000</p>	<p>1.3.2 Ergänzungspläne 1:1'000 1.2.5 Waldabstandslinienpläne</p>	
<p>Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1'000 massgebend.</p>	<p>Für die Waldabstandslinien sind die drei Ergänzungspläne 1:1'000 Im Wolfen / Sunnenberg, In Bruggen / Herenholz – Stallikerstr. und Isenbach massgebend.</p>	<p><i>Die Ergänzungspläne zu den Waldabstandslinien werden im Sinne einer Präzisierung namentlich genannt.</i></p>
<p>1.3.3 Vorrang der Ergänzungspläne</p>	<p>1.3.3 1.2.6 Vorrang der Ergänzungspläne</p>	
<p>Die Ergänzungspläne 1:1'000 und 1:2'500 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 1:10'000 ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Die Ergänzungspläne 1:1'000 und 1:2'500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung sowie im kantonalen GIS-Browser in der Karte Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eingesehen werden. Kopien oder Wiedergaben der Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10'000 ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Hinweis auf den kantonalen GIS-Browser</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>1.3 Parkplatzverordnung</p> <p>Die Regelungen zu den Abstellplätzen für Personenwagen sowie für Zweiräder und Abstellräume sind in der kommunalen Parkplatzverordnung festgelegt.</p>	<p><i>Die Regelungen zu den Abstellplätzen erfolgt neu in der Parkplatzverordnung.</i></p>
<p>1.4 Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich</p>	<p>1.4 Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich</p>	
<p>1.4.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p>1.4.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	
<p>1.4.2 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglementes verwendet.</p>	<p>1.4.2 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglementes verwendet.</p>	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
2 Kernzonen	2 Kernzonen	
	2.1 Zweck, Abweichungen und Fachgutachten	
	2.1.1 Zweck	
	Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkernes durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.	<i>Ergänzung Zweckbestimmung zu den Kernzonen, Allgemeine Zweckbestimmung</i>
	Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten (Substanzschutz) ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare zum Ortsbild- und Denkmalschutz zu berücksichtigen.	<i>Hinweis zum Ortsbild- und Denkmalschutz, gestützt auf Bestimmung in Ziff. 2.8, Weitergehende Einschränkungen.</i>
	2.1.2 Geringfügige Abweichungen	
	Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.	<i>Stufe 1: untergeordnete Abweichungen</i>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>2.1.3 Fachgutachten für geringfügige Abweichungen</p> <p>Zur Beurteilung von Ersatzneubauten, welche geringfügig von den Kernzonenbestimmungen abweichen, kann die Bewilligungsbehörde ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.</p>	<p><i>Stufe 2: Qualitätssicherung bei Ersatzneubauten Kann-Formulierungen, kein Zwang für Fachgutachten</i></p>
	<p>2.1.4 Fachgutachten für massgebliche Abweichungen</p> <p>Massgebliche Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Die Bewilligungsbehörde holt bei Projekten in der Kernzone Dorf KD ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung zulasten der Gesuchsteller ein.</p> <p>Geht das Projekt aus einem qualitätssichernden Verfahren hervor, in welches auch die Gemeinde involviert wurde, kann die Bewilligungsbehörde auf das Einholen eines Fachgutachtens verzichten.</p>	<p><i>Stufe 3: Abweichungen für besonders gute Projekte mit zeitgemässer Architektur (vgl. bisherige Bestimmungen in Ziff. 2.1, Gestalterische Anforderungen)</i></p> <p><i>Die bisherige Muss-Formulierung wird beibehalten, mit Ausnahme von Projekten, welche aus einem qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgegangen sind.</i></p>
<p>2.1 Gestalterische Anforderungen</p> <p>Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bestehende Ortsbild einordnen und haben deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.</p> <p>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.</p>	<p>2.1 2.2 Gestalterische Anforderungen</p> <p>Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bestehende Ortsbild einordnen und haben deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Der Erhalt der Körnigkeit und Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei der Umsetzung aller Vorschriften zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ</p>	<p><i>Neu in Ziff. 2.1.4, Fachgutachten für massgebliche Abweichungen, geregelt.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden	
<h2>2.2 Abbruchbewilligung</h2>	<h2>2.2 2.3 Abbruchbewilligung</h2>	
<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>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>	
<h2>2.3 Privilegierte Bauten</h2>	<h2>2.3 2.4 Privilegierte Bauten</h2>	<p><i>Die privilegierten Bauten wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Ortsbild überprüft.</i></p>
<h3>2.3.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten</h3>	<h3>2.3.1 2.4.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten</h3>	
<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 wohnhygienischen 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>Für die im Ergänzungsplan 1:2500 Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude (privilegierte Bauten), welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, gelangen die Vorschriften gemäss Ziffer 2.4 2.5 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 wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen 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 2.6 einhalten.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassungen ohne materielle Auswirkung</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
2.3.2 Anbauten	2.3.2 2.4.2 Anbauten	
<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>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>Anbauten an privilegierte Bauten können bei guter Einordnung in das Ortsbild bis zu einer Gesamthöhe von 5.0 m bewilligt werden. Sie dürfen das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflussen. Flachdächer sind unzulässig.</p>	<p><i>Privilegierte Bauten sollen künftig möglichst in der Kernzone KD zu liegen kommen. Hier sind klare gestalterische Vorgaben gewünscht. Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch weiterhin zulässig. Flachdächer bei Anbauten an privilegierte Bauten werden jedoch explizit ausgeschlossen.</i></p>
2.3.3 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten	2.3.3 2.4.3 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten (zugeordneter Bereich)	
<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 liegt, welcher im Ergänzungsplan 1:2'500 dargestellt ist.</p>	<p>Liegen privilegierte Bauten in einer Kernzone mit festgelegter Ausnützung- oder Überbauungsziffer, so gelten diese für Die Überbauungsziffer bzw. Ausnützungsziffer nach Ziff. 2.5.1 gilt bei Neubauten lediglich auf jener Fläche, die ausserhalb des dem privilegierten Gebäude zugeordneten Bereiches liegt, welcher im Ergänzungsplan 1:2'500 Kernzonenplan dargestellt ist.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassungen ohne materielle Auswirkung</i></p>
2.4 Neubauten	2.4.2 2.5 Neu- und Umbauten	
2.4.1 Grundmasse	2.4.1 2.5.1 Grundmasse	
<p>Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse: <i>Der besseren Übersicht wird die Tabelle hier nicht dargestellt. Siehe Bestimmungen in der mittleren Spalte (revidierte Fassung).</i></p>	<p>Für Neu- und Umbauten gelten die folgenden Grundmasse:</p>	<p><i>Grundmasse gelten neu auch für Umbauten</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021						Revidierte Fassung					Erläuterungen	
		KD	KU	KB	KH		KD	KU / KB	KB	KH		
a) Ausnützung	max.	-	40%	40%	60%	a) Ausnützung	max.	-	40% *	40% *	60% *	IVHB: Gebäudelänge, Fassadenhöhe, Vollgeschoss, Dachgeschosse, Untergeschosse, Grenzabstand
b) Überbauungsziffer						b) Überbauungsziffer						Ein anrechenbares Untergeschoss wird auch in der KH explizit zugelassen. Dies entspricht der bisherigen Auslegung der Vorschrift in Ziff. 2.4.1, Grundmasse.
Hauptgebäude		25%	-	-	-	Hauptgebäude		25% *	-	-	-	
Besondere Gebäude		5%	-	-	-	Besondere Gebäude Klein- und Anbauten		5%	-	-	-	Die Gebäude können aufgrund der neuen Messweise, je nach Dicke der Isolation und Dachhaut, um bis zu 50 cm höher werden. Im Sinne der Förderung einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung werden die Masse für die Fassadenhöhe beibehalten.
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3	c) Grünflächenziffer	min.	40%	40%		40%	
d) Dachgeschosse	max.	2*	2*	2*	2*	e)d Vollgeschosse	max.	2	2	2	3	Um Wohnräume im 2. Dachgeschoss zu ermöglichen, wird deren Nutzung in allen Zonen geöffnet. Die bisherige Bestimmung unter Ziff. 8.3, Nutzung des 2. Dachgeschosses, wird gesamthaft gelöscht.
e) Untergeschosse	max.	1	1	-	-	e)e Dachgeschosse	max.	2	2	2	2	
f) grosser Grenzabstand	min.	6 m	8 m	8 m	8 m	e)f Untergeschosse	max.	1	1	-	1	Basierend auf den Zielen des REL Bonstetten-Wettswil a.A. werden neue Regelungen zur Förderung des Gewerbes in den Mischzonen eingeführt. In den Kernzonen erfolgt dies mit einem Ausnützungsbonus eines halben Geschosses. Berechnung = AZ bzw. ÜZ + halbes EG: KU, KB: (40% / 2VG) / 2 =10% KH: (60% / 3VG) / 2 =10% KD: AZ von 40% entspricht +/- einer BMZ von 2 m ³ /m ² ; 2m ³ /m ² / 7.5 (Gebäudehöhe in KB) bzw. 8 (Gebäudehöhe in KU) = ÜZ von +/- 25%
g) kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m	4 m	4 m	4 m	f)g grosser Grenzabstand	min.	6 m	8 m	8 m	8 m	
h) Gebäudelänge	max.	35 m	35 m	35 m	45 m	e)h kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m	4 m	4 m	4 m	
i)						h)i Gebäudelänge	max.	35 m	35 m	35 m	45 m	
k) Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max.	8 m	8 m	7.5 m	9.5 m	i						
	max.	8.5 m	8.5 m	8 m	10 m	k) Gebäudehöhe-Fassadenhöhe mit Aufschiebling	max.	8 m	8 m	7.5 m	9.5 m	
l) Dachneigung		35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°	max.	8.5 m	8.5 m	8 m	10 m		
m) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m				l) Dachneigung		35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°	
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV		III	III	III	III	m) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m				
						n) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV		III	III	III	III	

* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>* Bei einer dauernden gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses in der ersten Raumtiefe entlang von Wegen, Strassen und Plätzen, ist eine Erhöhung der Nutzungsziffer wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. ÜZ für Hauptgebäude in der Kernzone KD: + 10% – max. AZ in den Kernzonen KB / KU und KH: + 10% 	
<p>2.4.2 Brennbare Aussenwände</p> <p>Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Der Brandschutz ist auf andere Weise sicherzustellen.</p>	<p>2.4.2 2.5.2 Brennbare Aussenwände</p> <p>Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Der Brandschutz ist auf andere Weise sicherzustellen.</p>	
<p>2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten</p> <p>Gegenüber Gemeindestrassen dürfen unterirdische Bauten an die Strassengrenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.</p>	<p>2.4.3 — Strassenabstand unterirdischer Bauten</p> <p>Gegenüber Gemeindestrassen dürfen unterirdische Bauten an die Strassengrenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.</p>	<p><i>Der Strassenabstand für unterirdische Bauten wird neu in allen Zonen einheitlich geregelt (vgl. Ziff. 7.5 der vorliegenden Bauordnung)</i></p>
<p>2.5 Gestalterische Vorschriften für Neubauten</p>	<p>2.5 2.6 Gestalterische Vorschriften für Neu- und Umbauten</p>	<p><i>Die gestalterischen Vorschriften werden auf Umbauten erweitert und finden Anwendung bei bewilligungspflichtigen Umbauten gemäss § 1 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV).</i></p>
<p>2.5.1 Gestaltung, Einordnung</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. Dabei darf der Strassenabstand unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit</p>	<p>2.5.1 2.6.1 Gestaltung, Einordnung</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. Dabei darf der Strassenabstand unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit</p>	<p><i>Hinweis zu den gestalterischen Aspekten, wie Stellung, Volumen etc., welche es bei der Beurteilung von Neu- und Umbauten, insbesondere auch bei Abweichungen nach Ziff. 2.1.2 und 2.1.3, zu beurteilen gilt.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
unterschritten werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes gerechtfertigt ist.	unterschritten werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes gerechtfertigt ist.	
	2.6.2 Dachgestaltung	
	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Abgas- und Lüftungsanlagen haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen. Technische Dachaufbauten sind, soweit zweckmässig und möglich, zusammenzufassen.	<i>Der Grundsatz zur Dachgestaltung wird im Sinne der bestehenden BZO-Systematik neu nach Ziff. 2.5.1, Gestaltung, Einordnung, angeordnet. Der Grundsatz wird für alle Kernzonen beibehalten.</i>
2.5.2 Dächer	2.5.2 2.6.3 Dächer	
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. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.	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. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.	<i>Dachneigung ist bereits in Ziff. 2.5.1 geregelt. Die Einordnung von Sonnenkollektoren ergibt sich heute aus dem übergeordneten Recht (§ 238 Abs. 4 PBG und § 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit § 32 RPV).</i>
2.5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	2.5.3 2.6.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	
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.	In der Kernzone KD sind Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Kernzone KD für sich allein nicht länger als 3.50 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten und Dacheinschnitte bewilligt werden, die insgesamt	<i>In der Kernzone KD sollen Dachaufbauten auch künftig insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. In den übrigen Kernzonen wird die Regelung gelockert. Es kommt § 292 PBG zur Anwendung, wonach</i>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<p>Sie sind zu überdachen. Dacheinschnitte sind in der Kernzone KD nicht gestattet.</p>	<p>breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind. Dacheinschnitte sind in der Kernzone KD nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind 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><i>Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen.</i></p>
<p>2.5.4 Dachflächenfenster</p>	<p>2.5.4 2.6.5 Dachflächenfenster und weitere Belichtungselemente</p>	
<p>Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5 m² Lichtfläche sind zulässig.</p>	<p>Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5 m² Lichtfläche sind zulässig.</p> <p>Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung erforderlich ist. In der Kernzone KD sind Dachflächenfenster mit einem Lichtmass von max. 0.5 m² auszuführen und dürfen max. 5% der Dachfläche bedecken.</p> <p>In den Kernzonen KU / KB und KH sind sie mit einem Lichtmass von max. 0.6 m² auszuführen und dürfen max. 5% der Dachfläche bedecken.</p> <p>Sofern Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen erstellt werden, kann die örtliche Bewilligungsbehörde abweichende Masse zulassen.</p> <p>Firstverglasungen, Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.</p>	<p><i>«Einzelne» ist eine zu unscharfe Regelung, welche im Vollzug zu Problemen geführt hat. Der max. Anteil der Dachflächenfenster an der gesamten Dachfläche wird daher neu definiert.</i></p> <p><i>Schutzziel: Gute Einordnung in die Dachlandschaft mit intakten Dachflächen.</i></p> <p><i>Anteil DFF: Überprüfung des Anteils der Dachflächenfenster an den Liegenschaften Dorfstrasse 35, Dorfstrasse 33 und Am Rainli 1: 3 – 4% bzw. 6%</i></p> <p><i>Dachfläche: Dachaufbauten sind bei der Berechnung in Abzug zu bringen.</i></p> <p><i>Im Sinne einer sorgfältigen Eingliederung von Dachflächenfenstern wird eine zweckmässige Abstimmung der Dachflächenfenster mit Solaranlagen zugelassen.</i></p> <p><i>Neu sind im 2. Dachgeschoss Wohn- und Arbeitsräume auch traufseitig zulässig (Bestimmung unter Ziff. 8.3 wird aufgehoben). Belichtungselemente haben sich gut einzuordnen.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<p>2.5.5 Dachgestaltung</p>	<p>2.5.5 Dachgestaltung</p>	
<p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Abgas- und Lüftungsanlagen haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen.</p>	<p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Abgas- und Lüftungsanlagen haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen.</p>	<p><i>Bestimmung wurde verschoben in Ziff. 2.5.2</i></p>
<p>2.5.6 Fassaden</p>	<p>2.5.6 2.6.6 Fassadengestaltung in der Kernzone KD</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>Bei der Gestaltung der Fassaden <i>in der Kernzone KD</i> sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben <i>in der Regel</i> 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><i>Die Regelung zur Fassadengestaltung kommt neu nur noch in der Kernzone KD zur Anwendung. Die gestalterischen Vorgaben für die restlichen Kernzonen werden gelockert. Es gilt nach wie vor der Gestaltungsgrundsatz nach Ziff. 2.5.1 Gestaltung, Einordnung. Der Vollzug der Bestimmung hat mehrfach zu Ausnahmen an der Form der Fenster geführt. Daher wird die Regelung gelockert.</i></p>
<p>2.5.7 Umgebung</p>	<p>2.5.7 2.6.7 Umgebungsgestaltung</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</p>	<p>Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neu- und Umbauten 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</p>	<p><i>Die Regelung gilt neu auch für Umbauten. So wird eine einheitliche Regelung herbeigeführt.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der in den Kernzonen zulässig.	
2.5.8 Reklame	2.5.8 2.6.8 Reklame	
Es sind nur Reklamen in unaufdringlicher Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.	Es sind nur Reklamen in unaufdringlicher Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Leuchtreklamen sowie sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet.	<i>Es erfolgt eine Präzisierung entsprechend der bisherigen Bewilligungspraxis.</i>
2.6 Nutzweise	2.7 Nutzweise	
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.	Es sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie maximal mässig störendes Gewerbe zulässig. Es ist nicht gestattet, Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. von Betrieben mehrheitlich im Freien zu lagern.	<i>Auch nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Das Ablagern oder Stehenlassen von Abfällen im Freien ist nach dem kantonalen Abfallgesetz (AbfG, 712.1) geregelt. Zur Lagerung von Fabrikationsgütern und Rohstoffen im Freien sind die Bestimmungen in den Ziffern 2.1.1, Zweck, und 2.5.7, Umgebungsgestaltung, zu berücksichtigen.</i>
2.7 Besondere Gebäude	2.7 Besondere Gebäude 2.8 Klein- und Anbauten	
2.7.1 Zulässigkeit	2.7.1 2.8.1 Zulässigkeit	
Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.	Besondere Gebäude Klein- und Anbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen anrechenbaren Grundstückfläche bedecken.	<i>IVHB: neuer Begriffe Kleinbauten, Anbauten</i>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<p>2.7.2 Dachneigung</p> <p>Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich unter dem gestalteten Terrain liegenden besonderen Gebäuden sind begrünte Flachdächer zugelassen.</p>	<p>2.7.2 — Dachneigung</p> <p>Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich unter dem gestalteten massgeblichen Terrain liegenden besonderen Gebäuden Klein- und Anbauten, welche sich dem Hauptgebäude unterordnen, sind begrünte Flachdächer zugelassen.</p>	<p><i>Die Dachneigung wird für Klein- und Anbauten geöffnet (mit Ausnahme von Anbauten an privilegierte Bauten).</i></p>
<p>2.8 Weitergehende Einschränkungen</p> <p>Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.</p>	<p>2.8 — Weitergehende Einschränkungen</p> <p>Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>Neu in Ziff. 2.1.1, Zweck, geregelt.</i></p>
<p>3 Wohnzonen</p>	<p>3 Wohnzonen</p>	
<p>3.1 Grundmasse</p>	<p>3.1 Grundmasse</p>	
<p>Es gelten folgende Grundmasse: <i>Der besseren Übersicht wird die Tabelle hier nicht dargestellt. Siehe Bestimmungen in der mittleren Spalte (revidierte Fassung).</i></p>	<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021		Revidierte Fassung						Erläuterungen
		W2/25	W2/30	W2/40	W2/45	W3/55	WG3/55	
a) Ausnützung	max.	25%	30%	40%	45%	55%	55%	<p>Die Nutzungsziffern werden beibehalten. Es wurde geprüft, ob die Ausnützungsziffer in der WG3/55 auf 60% erhöht werden soll. Ein Vergleich der Dichteziele gemäss Regio-ROK und den tatsächlichen Dichten zeigt, dass die Dichteziele in dieser Zone erreicht sind (entsprechen dem Regio-ROK). Zudem liegt der Ausbaugrad bei rund 85%. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in der WG3/55 wäre gut zu begründen.</p> <p>Die Grünflächenziffer wird in allen Wohnzonen einheitlich geregelt.</p> <p>Ein anrechenbares Untergeschoss wird auch in der W3/55 und WG3/55 explizit zugelassen. Dies entspricht der bisherigen Auslegung der Vorschrift in Ziff. 3.1, Grundmasse.</p> <p>Die Gebäude können aufgrund der neuen Messweise, je nach Dicke der Isolation und Dachhaut, um bis zu 50 cm höher werden.</p> <p>Die Firsthöhe entfällt aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe und wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe (= traufseitige Fassadenhöhe + Firsthöhe) ersetzt. In den weiteren Wohnzonen mit Pflicht zur Erstellung eines Satteldachs kommt für Neubauten §280 Abs. 1 PBG zur Anwendung.</p> <p>Publikumsorientierte Nutzungen sind nur in den hierfür vorgesehenen Zonen (also Kernzonen und Wohn- und</p>
b) Grünflächenziffer	min.	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
b c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	3	3	
e d) Dachgeschosse	max.	1	1	2*	-	1	1	
e e) Untergeschosse	max.	1	1	1	1	-1	-1	
e f) grosser Grenzabstand	min.	8 m	8 m	8 m	8 m	10 m	10 m	
f g) kleiner Grenzabstand	min.	4 m	4 m	4 m	4 m	5 m	5 m	
g h) Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m	35 m	40 m	40 m	
h								
i) Gebäudehöhe (traufseitige)-Fassadenhöhe	max.	6 m	7.5 m	7.5 m	8.1 m	10.5 m	11.4 m	
k) Firsthöhe giebelseitige Fassadenhöhe	max.	4.5 10.5m	-	-	-	-	-	
l) Dachneigung Hauptgebäude Profillinie Attikageschosse		25-35°	25-40°	25-45°	0-45°	0-35° 45°	0-35° 45°	
m) Mehrlängenzuschlag		1/4 der Mehrlänge ab 14 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m						
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung		II	II	II	II	II	III	

* vergleiche Ziffer 8.3

* ~~vergleiche Ziffer 8.3~~

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
		<p><i>Gewerbezone) zu fördern. Auf die Festlegung eines Gewerbebonus wird in der WG3/55 verzichtet. Eine zusätzliche Erhöhung der Nutzungsziffer soll nur im Rahmen qualitätssichernder Massnahmen (z. B. mit einem Gestaltungsplan) möglich sein.</i></p>
	<p>3.1.1 Ausnützungsbonus bei Gebäudestandard SNBS</p> <p>Bei Bauvorhaben, welche eine Zertifizierung mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Label SNBS-Hochbau (mindestens Bewertung Gold) einhalten, kann die zuständige Bewilligungsbehörde einen Bonus gewähren. Die Ausnutzungsziffer kann um höchstens 10% der zonengemässen Grundaussnutzung erhöht werden.</p> <p>Die Nachweise sind mit dem ersten Baugesuch zu erbringen.</p>	<p><i>Für Gebäude, welche hohe soziale, wirtschaftliche und ökologische Anforderungen erfüllen, wird neu eine Mehraussnutzung gewährt. Hierfür ist die Zertifizierung mit dem Gebäudestandard «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» zu erbringen. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung der Energieziele 2030 der Gemeinde geleistet werden.</i></p> <p><i>Der Bonus kann nicht mit einem Arealüberbauungsbonus kumuliert werden.</i></p>
	<p>3.1.2 Fassadenhöhenzuschlag</p> <p>Wird bei Flachdachbauten eine offene oder verglaste Absturzsicherung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, darf für die Absturzsicherung die traufseitige Fassadenhöhe um maximal 1 m erhöht werden.</p>	<p><i>Mit dem neuen Begriff «Fassadenhöhe» sind Brüstung bzw. Geländer neu an das Höhenmass anzurechnen, es sei denn, sie sind um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (§ 278 Abs. 2 PBG). Um das zulässige Höhenmass für Flachdachbauten nicht massgeblich zu reduzieren, wird mit der neuen Bestimmung ein Fassadenhöhenzuschlag von maximal 1 m zugelassen. Der Zuschlag gilt nur für offene oder verglaste Absturzsicherungen.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
3.2 Nutzweise	3.2 Nutzweise	
3.2.1 Gewerbenutzung – Wohnanteil	3.2.1 Gewerbenutzung – Wohnanteil	
In den Wohnzonen 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.	In den Wohnzonen 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.	
3.2.2 Wohn-/Gewerbezone WG3/55	3.2.2 Wohn-/Gewerbezone WG3/55	
<p>In der Zone WG3/55 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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> <ul style="list-style-type: none"> a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehrlängenzuschlag; b) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von 20 m 	<p>In der Zone WG3/55 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 maximal mässiges-Verkehrsaufkommen auslösen. <p>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 und deren traufseitige Fassadenhöhe 5.0 m nicht übersteigen, gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehrlängenzuschlag und b) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von 20 m. 	<p><i>IVHB: neuer Begriff traufseitige Fassadenhöhe</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassungen ohne materielle Auswirkung</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil	3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil	
In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt mit Ausnahme des Gebiets westlich der Stationsstrasse ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Fläche.	In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt mit Ausnahme des Gebiets westlich der Stationsstrasse ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Fläche.	
3.3 Dachaufbauten	3.3 Dachaufbauten	
Wird die zulässige Vollgeschosszahl nicht in Anspruch genommen, können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss gesamthaft bis die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge breit sein. Das Dachgeschoss muss als solches erkennbar bleiben.	Wird die zulässige Vollgeschosszahl nicht in Anspruch genommen, können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss gesamthaft bis die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge breit sein. Das Dachgeschoss muss als solches erkennbar bleiben.	<i>Dachaufbauten sollen neu auch dann möglich sein, wenn die zulässige Vollgeschosszahl beansprucht wird. § 292 PBG geregelt das Mass von Dachaufbauten.</i>
4	4	
5 Erholungszone	5-4. Erholungszone	
5.1 Nutzweise	5.1 4.1 Nutzweise	
Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für Spiel- und Erholungsanlagen bestimmt.	Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für Spiel-, Sport- und Erholungsanlagen bestimmt.	<i>Im regionalen Richtplan Knonaueramt ist die Dreifachturnhalle im Gebiet Schachen als regional bedeutende Einrichtung für Sport bezeichnet. Ziff. 4.1 wird entsprechend ergänzt.</i>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
5.2 Bauvorschriften	5.2 4.2 Bauvorschriften	
Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe Fassadenhöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	<i>IVHB: neuer Begriff Fassadenhöhe Das Masse für die Fassadenhöhe wird beibehalten, da diese in den Erholungszonen von untergeordneter Bedeutung ist.</i>
5.3 Empfindlichkeitsstufe	5.3 4.3 Empfindlichkeitsstufe	
In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.	In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.	
6 Zone für öffentliche Bauten	6 5 Zone für öffentliche Bauten	
6.1 Bauvorschriften	6.1 5.1 Bauvorschriften	
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.	In der Zone Schachen gilt eine Gebäudehöhe von 11.4 m, in der Zone Dorf eine solche von 8.5 m. Im Übrigen Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.	<i>Die Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten sind im Besitz der Gemeinde. Es bedarf keiner Eigenbindung.</i>
6.2 Grenzabstände	6.2 5.2 Grenzabstände	
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	
6.3 Empfindlichkeitsstufe	6.3 5.3 Empfindlichkeitsstufe	
In der Zone Dorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.	In der Zone Dorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
7 Gestaltungsplanpflicht	7.1 6.1 Gestaltungsplanpflicht	
7.1 Gestaltungsplan «Chrüzacher»	7.1 6.1 Gestaltungsplan «Chrüzacher»	
<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 freizuhaltenden eingezonten Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.</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 freizuhaltenden eingezonten Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassungen ohne materielle Auswirkung</i></p>
	6.2 Gestaltungsplan «Oberdorf»	
	<p>Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet in der Kernzone KD ist ein Gestaltungsplan unter Berücksichtigung folgender qualitativer und quantitativer Zielsetzungen zu erlassen: Bauten und Anlagen haben sich besonders gut ins Ortsbild und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Dabei sind die räumlichen Qualitäten sowie die Struktur und Körnigkeit des historischen Ortskerns aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Durch die Stellung der Bauten und die Aussenraumgestaltung ist die attraktive Platzsituation an der Kreuzung Am Rainli und Birchstrasse zu fördern. Die Frei- und Grünraumgestaltung bezweckt insbesondere die Schaffung von Aussenräumen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und berücksichtigt Massnahmen für den ökologischen Ausgleich. Die historische Freiraumstruktur bleibt ablesbar und ist mit gross- und mittelkronigen Bäumen und</p>	<p><i>Im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen sind künftig ökologische Anliegen zu berücksichtigen.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>klimaangepassten Pflanzenarten zu ergänzen. Die minimale Grünflächenziffer darf nicht unterschritten werden</p> <p>Eine Etappierung ist zulässig. Zwischenstände müssen funktionsfähig und hochwertig gestaltet sein.</p> <p>Es ist ein Anteil von 33% preisgünstigem Wohnraum zu realisieren.</p>	
<p>7.2 Gestaltungsplan «Stationsstrasse»</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>7.2 — Gestaltungsplan «Stationsstrasse»</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><i>Der Gestaltungsplan «Stationsstrasse» ist mittlerweile realisiert. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.</i></p>
<p>8 Allgemeine Bauvorschriften</p>	<p>8 7 Allgemeine Bauvorschriften</p>	
<p>8.1 Grenzabstand</p>	<p>8.1 7.1 Grenzabstand</p>	
<p>8.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand</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>8.1.1 7.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand</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>8.1.2 Abstand gegenüber Nichtbauzone</p> <p>Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.</p>	<p>8.1.2 7.1.2 Abstand gegenüber Nichtbauzone</p> <p>Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.</p>	<p><i>Gemäss Newsletter des ARE-ZH vom April 2023 wurde die PBG-Vorlage «Justierungen» vom Regierungsrat an den Kantonsrat überwiesen. Damit soll der Abstand in</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
		<i>§ 263 Abs. 1 lit. a) PBG verankert werden. Die Bestimmung kann allf. gelöscht werden.</i>
8.2 Bauweise	8.2 7.2 Bauweise	
In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	
8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses	8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses	
Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume nur giebelseitig gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Raumteile, die mit Räumen im 1. Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen wie z.B. Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.	Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume nur giebelseitig gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Raumteile, die mit Räumen im 1. Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen wie z.B. Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.	<i>Mit der Streichung der Bestimmung in Ziff. 8.3 soll eine zeitgemässe Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.</i>
8.4 Firstrichtung, Dachneigung	8.4 7.3 Firstrichtung, Dachneigung	
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.	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.	<i>Regelung findet kaum Anwendung und kann gelöscht werden.</i>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>7.4 Dachbegrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden und gedeckte Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht zur Begrünung besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p><i>Es sollen Dachbegrünungen in den dafür geeigneten Zonen eingefordert werden.</i></p> <p><i>Die Pflicht zur Begrünung des Dachs wird bei allen Flachdächern von Hauptgebäuden und von Tiefgarageneinfahrten verlangt. Gemeint sind extensive und intensive Dachbegrünungen. Die Regelung kommt nur bei Neubauten zur Anwendung.</i></p>
<p>8.5 Besondere Gebäude</p>	<p>8.5 7.5 Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</p>	
<p>8.5.1 Strassenabstand</p> <p>Für Besondere Gebäude gilt gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit ein Strassenabstand von 3.5 m.</p>	<p>8.5.1 7.5.1 Strassenabstand</p> <p>Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gilt gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit ein Strassenabstand von 3.5 m.</p>	
<p>8.5.2 Grenzabstand</p> <p>Für Besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.</p>	<p>8.5.2 Grenzabstand</p> <p>Für Besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.</p>	<p><i>Der Grenzabstand ist in § 270 PBG geregelt.</i></p>
<p>8.5.3 Dachform</p> <p>Bei Besonderen Gebäuden findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.</p>	<p>8.5.3 7.4.2 Dachform</p> <p>Bei Besonderen Gebäuden Klein- und Anbauten findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.</p>	
<p>8.5.4 Gebäudelänge</p> <p>Angebaute Besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.</p>	<p>8.5.4 7.5.3 Gebäudelänge</p> <p>Angebaute Besondere Gebäude-Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.</p>	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
8.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude	8.6 7.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude	
<p>Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.</p>	<p>Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für Für unterirdische Gebäude Bauten gilt ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ein Strassenabstand von 3.5 2.0 m.</p>	<p><i>Reduktion des Strassenabstandes für unterirdische Bauten</i></p>
8.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	8.7 7.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	
<p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden</p> <p>c) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet;</p> <p>d) besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.</p>	<p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden</p> <p>a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet;</p> <p>b) besondere Gebäude Klein- und Anbauten bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.</p>	
8.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen	8.8 7.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen	
<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>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>	
8.9	8.9	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
8.10 Übertragung von Nutzungsanteilen	8.10 7.9 Übertragung von Nutzungsanteilen	
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.	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.	
8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	<i>Die Regelungen zu den Parkplätzen und Abstellräumen ist neu in der Parkplatzverordnung geregelt. Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen und den Abstellräumen werden daher in der Bauordnung gesamthaft gelöscht.</i>
8.11.1 Wohnbauten	8.11.1 Wohnbauten	
Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze: <ul style="list-style-type: none"> • pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze • bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten. 	Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze: <ul style="list-style-type: none"> • pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze • bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten. 	
8.11.2 Andere Bauten und Anlagen	8.11.2 Andere Bauten und Anlagen	
Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.	Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.	
8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	
Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze	Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren.	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<p>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>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>8.11.4 Ersatzabgabe</p>	<p>8.11.4 Ersatzabgabe</p>	
<p>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>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>8.12 Abstellräume</p>	<p>8.12 Abstellräume</p>	
<p>Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Gartengeräte bereitzustellen.</p>	<p>Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder, und Gartengeräte und dergleichen bereitzustellen.</p>	
<p>8.13</p>	<p>8.13</p>	
<p>8.14 Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>8.14 7.10 Spiel- und Ruheflächen</p>	
<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern mit 9 oder mehr Wohnungen muss die Grösse von zweckmässig ausgerüsteten</p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen gemäss § 248 PBG anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern mit 9 oder mehr Wohnungen muss die Grösse von zweckmässig</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
Kinderspielplätzen mindestens 10% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.	ausgerüsteten Kinderspielplätzen mindestens 10% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.	
8.15	8.15	
8.16 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile	8.16 7.11 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile	
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • deren Fläche höchstens einen Viertel der vom Hauptgebäude überbauten Bodenfläche ausmacht oder • sie bei Hauptgebäuden mit einer überbauten Bodenfläche unter 80 m² maximal 20 m² gross sind. 	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • deren Fläche höchstens einen Viertel der vom Hauptgebäude überbauten Bodenfläche ausmacht oder • sie bei Hauptgebäuden mit einer überbauten Bodenfläche unter 80 m² maximal 20 m² gross sind. 	
	<p>7.12 Gestaltung Siedlungsrand</p> <p>Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten entlang dem Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. Freiräume sind so zu gestalten, dass ein sanfter Übergang zur Landschaft erreicht wird. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und Einfriedungen zulässig.</p>	<p><i>Ergänzung gemäss REL Bonstetten – Wettswil a.A.</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
7.13 Anforderungen an Grünflächen		
	<p>Die Grünflächen umfassen als Ganzes insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. mehrheitlich einheimische Pflanzenarten; b. eine standortgerechte, alterungsfähige Bepflanzung; c. eine artenreiche Bepflanzung mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen (krautig, buschig, baumbestanden); d. keine nicht überwindbaren Barrieren und Fallen für Kleintiere. <p>Invasive gebietsfremde Arten sind verboten.</p>	<p><i>Grundsätze zur anrechenbaren Grünfläche</i></p>
	<p>Mindestens 15% der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen dienen dem ökologischen Ausgleich und müssen einen hohen ökologischen Wert aufweisen.</p>	<p><i>Nach § 238a PBG ist ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Der Umfang der Flächen für den ökologischen Ausgleich wird mit dieser Bestimmung festgelegt. Die Fläche ist an die Grünflächenziffer anrechenbar.</i></p>
7.14 Kompensation Grünflächenziffer		
	<p>Die Bewilligungsbehörde kann zusätzliche Begrünungsmassnahmen, welche an die erforderliche Grünfläche gemäss Ziff. 2.5.1 und 3.1 angerechnet werden können, zulassen.</p>	<p><i>Die Begründungsmassnahme muss dabei mindestens dem Zweck der Grünfläche dienen. Die Details werden in einer Vollzugshilfe geregelt.</i></p>
7.15 Baumerhalt im Siedlungsgebiet		
7.15.1 Geltungsbereich		
	<p>Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm sind zu erhalten. Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem</p>	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	<p>gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmung, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mindestens 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 120 cm ist.</p>	
	<p>7.15.2 Ersatzpflicht und Bewilligungsgründe</p>	
	<p>Die Fällung von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht gemäss Ziff. 7.15.1 besteht, ist bewilligungspflichtig. Bei Abgang bzw. Fällung ist ein angemessener Ersatz in Bezug auf Standort und Baumart zu erbringen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn ein der Baumerhaltung entgegenstehendes Interesse überwiegt, insbesondere wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat; b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss; c) der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; d) ein anderes öffentliches Interesse der Baumerhaltung entgegensteht, oder e) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert. 	
	<p>7.15.3 Ausnahmen der Bewilligungspflicht</p>	
	<p>Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.</p>	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021

Revidierte Fassung

Erläuterungen

7.16 Neupflanzungen von Bäumen

In der Wohnzone W3/55 und der Wohn- und Gewerbezone WG3/55 ist bei Neubauten oder bei Umbauten mit einer wesentlichen Veränderung der Umgebung pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, grosskroniger Baum oder ein standortgerechtes hochwachsendes Gehölz (Heister) zu pflanzen, zu pflegen und fachgerecht zu unterhalten. Die Pflicht zur Pflanzung eines Baumes besteht ab einer Grundstücksfläche von 500 m². Die Grundstücksnutzung darf durch eine Neupflanzung von Bäumen nicht übermässig eingeschränkt werden.

Als grosskronig gelten Waldbäume und grosse Zierbäume, die eine Höhe von mindestens 15 m erreichen; als kleinkronig gelten Feldobstbäume und kleinere Zierbäume, die eine Höhe von bis zu 15 m erreichen.

7.17 Naturgefahren

Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Hinweis zur Naturgefahrenkarte. Neue Erkenntnisse hinsichtlich der Hochwassergefährdung sind zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine

Hinweis auf Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
	Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	
<h2>9 Besondere Institute</h2>	<h2>9. 8. Besondere Institute</h2>	
<h3>9.1 Arealüberbauungen</h3>	<h3>9.1 8.1 Arealüberbauungen</h3>	
<h4>9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen</h4>	<h4>9.1.1 8.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen</h4>	
<p>In der Wohnzone W2/45 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld • vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung • platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen • überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger • eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung 	<p>In der Wohnzone W2/45 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.</p> <p>In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Arealüberbauungen zulässig unter dem Vorbehalt, dass keine Sonderbauvorschriften bestehen. Die minimale Arealgrösse beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der zweigeschossigen Wohnzone W2/45 4'000 m², – in der dreigeschossigen Wohnzone W3/55 2'000 m², – in der dreigeschossigen Wohnzone WG3/55 6'000 m². <p>Für die Beurteilung von Arealüberbauungen haben können neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen gestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld • Schaffung von Aussenräumen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Vitale Bäume werden möglichst erhalten. 	<p><i>Anpassung der Anforderungen gemäss REL Bonstetten – Wettswil a.A. und Abstimmung mit den Bedingungen gemäss § 71 PBG (Straffung der Vorschrift)</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen <p>Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 10% der zonen-gemässen Grundaussnützung erhöht werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standort-gerechter, klimateangepasster Bepflanzung und Umsetzung von Massnahmen für den ökologischen Ausgleich platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschlies-sungs- und Parkierungsanlagen überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fuss-gänger eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmever-sorgung erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen <p>Die Ausnützungsziffer kann in der W2/45, W3/55 und WG/55 um höchstens 10% der zonen-gemässen Grundaussnützung er-höhrt werden.</p>	
<p>9.1.2 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>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 Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlages einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.</p>	<p>9.1.2 8.1.2 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>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 Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlages einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.</p>	
<p>9.1.3 Dachneigung und Gebäudelänge</p> <p>Die Vorschriften der Regelbauweise über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudelänge gelangen nicht zur Anwendung.</p>	<p>9.1.3 8.1.3 Dachneigung und Gebäudelänge</p> <p>Die Vorschriften der Regelbauweise über die Dachneigung so-wie über die Beschränkung der Gebäudelänge gelangen nicht zur Anwendung.</p>	

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<h2>9.2 Aussichtsschutz</h2>	<h2>9.2 8.2 Aussichtsschutz</h2>	
<p>Von den im Ergänzungsplan 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist der Ausblick in den festgelegten Sektoren bis zum angegebenen Neigungswinkel freizuhalten.</p>	<p>Von den im Ergänzungsplan 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist der Ausblick in den festgelegten Sektoren bis zum angegebenen Neigungswinkel freizuhalten. Die im Zonenplan angegebenen horizontalen und vertikalen Aussichtsschutzbereiche sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und durchgehenden Hecken und Baumreihen freizuhalten.</p>	<p><i>Präzisierung der Bestimmung</i></p>
<h2>9.3 Wald- und Gewässerabstand</h2>	<h2>9.3 — Wald- und Gewässerabstand</h2>	
<p>Mit den dazugehörigen Koordinaten gelten für die Waldabstände die Ergänzungspläne 1:1'000, für die Gewässerabstände der Ergänzungsplan 1:2'500. An den offenen öffentlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonalrechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.</p>	<p>Mit den dazugehörigen Koordinaten gelten für die Waldabstände die Ergänzungspläne 1:1'000, für die Gewässerabstände der Ergänzungsplan 1:2'500. An den offenen öffentlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonalrechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.</p>	<p><i>Der Hinweis zu den Waldabstand- bzw. Gewässerabstandslinien findet sich neu in Ziff. 1.2.4 bzw. Ziff. 1.2.5. Der Gewässerraum an kommunalen Gewässern wurde mit Verfügung Nr. BD00922887 vom 2. September 2022 festgelegt. Die Bestimmung zum Abstand von öffentlichen Gewässern hat sich erübrigt.</i></p>
<h2>10 Inkrafttreten</h2>	<h2>10 9 Inkrafttreten</h2>	
<p>Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan vom 10. Mai 1995 angepasst.</p> <p>Die Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne vom 10. Mai 1995 bleiben gültig.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2011.</p>	<p>Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan vom 10. Mai 1995 21. Juni 2011 angepasst.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassungen ohne materielle Auswirkung</i></p>

Gültige Fassung vom 7. Dezember 2021	Revidierte Fassung	Erläuterungen
<p>Namens der Gemeindeversammlung: Der Präsident: i.V. Roger Mella Der Schreiber: i.V. Heidi Mathys Von der Baudirektion am 29. Februar 2012 mit Beschluss Nr. 33/2012 genehmigt.</p>	<p>Die Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne vom 10. Mai 1995 bleiben gültig. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2011 TT.MM.JJJJ Namens der Gemeindeversammlung: Der Präsident-Die Gemeindepräsidentin: i.V. Roger Mella Der Schreiber Der Gemeindeschreiber: i.V. Heidi Mathys Von der Baudirektion am 29. Februar 2012 mit Beschluss Nr. 33/2012 genehmigt. Von der Baudirektion am TT.MM.JJJJ mit Beschluss Nr. xy/JJJJ genehmigt.</p>	

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

² ~~Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Juni 2010. In Kraft seit 4. Dezember 2010~~

³ ~~Eingefügt durch Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012~~

⁴ ~~Fassung gemäss Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012~~

⁵ ~~Aufgehoben durch Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012~~

⁶ ~~Eingefügt durch Teilrevision 2021 vom 7. Dezember 2021. In Kraft seit 18. März 2023~~