



Kanton Zürich

Revision Ortsplanung

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Fassung für die zweite öffentliche Auflage und die zweite kantonale Vorprüfung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31062 – 2.2.2024

<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>	<b>4</b>
<b>2. BAUZONEN</b>	<b>7</b>
2.1 Kernzonen	7
2.1a Quartiererhaltungszone <sup>15</sup>	11
2.2 Zentrumszone	12
2.3 Wohnzone	15
2.4 Industrie- und Gewerbezone	19
2.5 Zone für öffentliche Bauten	20
2.6 Erholungszonen <sup>27</sup>	21
<b>3. BESONDERE INSTITUTE</b>	<b>23</b>
3.1 Arealüberbauungen	23
3.2 Terrassenhäuser	24
3.3 Gestaltungspläne	25
3.4 Preisgünstiger Wohnraum	28
3.5 Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung	28
<b>4. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN</b>	<b>31</b>
<b>5. BESTIMMUNGEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE</b>	<b>41</b>
<del>5.</del> <b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>44</b>

Links: Gültige BZO vom 6. April 2009	Mitte: Beantragte neue BZO  <i>rot</i> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO <i>durchgestrichen</i> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> <i>Fragen</i>
---	--	---

In der vorliegenden Bau- und Zonenordnung sind verschiedene Vorschriften enthalten, welche nur eingeführt werden können, wenn die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» vom Kantonsrat verabschiedet und in Kraft getreten ist. Diese Inhalte sind gelb hervorgehoben, um diese eindeutig zu kennzeichnen. Ohne Inkrafttreten der PBG-Revision verfügt die Gemeinde nicht über die notwendige Regelungskompetenz, um diese Vorschriften in der BZO erlassen zu können. In diesem Fall müsste die Gemeinde auf die Einführung der Vorschriften im Rahmen der vorliegenden Revision verzichten.

**Auftraggeber**

Gemeinde Stäfa

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleitung  
Mirta Niederhauser, Sachbearbeitung

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPÄNE**

**Art. 1 Zonen**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen mit zugehöriger Baumassenziffer (BZ) und Empfindlichkeitsstufe (ES) eingeteilt:

Zonen	Zonenkurzbeschreibung	BZ(G) in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Grundziffer für Hauptbauten	BZ (S) in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> für Hauptbauten mit Schrägdach	ES
a. Bauzonen				
1. Kernzonen				
Kernzone A	KA	3,5	3,6	III
Kernzone B	KB	2,5	2,6	III
Kernzone Seeufer	KS	1,5	1,6	III
1a.Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse	Q <sup>1</sup>	-	-	II
2. Zentrumszone	Z	4	4,1	III
3. Wohnzonen <sup>2</sup>				
Wohnzone	W2 /1,0	1	1,1	II

**VORBEMERKUNG**

Die Gemeinde Stäfa erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalen Recht), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPÄNE**

**Art. 1 Zonen**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen mit zugehöriger Baumassenziffer (BZ) und Empfindlichkeitsstufe (ES) eingeteilt:

Zonen	Zonenkurzbeschreibung	BZ(G) in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Grundziffer für Hauptbauten	BZ (S) in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> für Hauptbauten mit Schrägdach	ES
a. Bauzonen				
1. Kernzonen				
Kernzone A	KA	3,5	3,6	III
Kernzone B	KB	2,5	2,6	III
Kernzone Seeufer	KS	1,5	1,6	III
1a.Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse	Q <sup>1</sup>	-	-	II
2. Zentrumszone	Z	4,5	4,1 4,6	III
3. Wohnzonen <sup>2</sup>				
Wohnzone	W2 /1,0 W 1,0	1,0	1,1	II

Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

						Zonen	Zonen- kurzbe- schrei- bung	BZ(G) in m3/m2 Grundziffer für Haupt- bauten	BZ (S) in m3/m2 für Hauptbauten mit Schräg- dach	ES
Wohnzone	W2 / 1,4	1,4	1,5	II	Wohnzone	<del>W2 / 1,4</del> W 1,4	1,4	1,5	II	
Wohnzone	W2 / 1,6	1,6	1,7	II	Wohnzone	<del>W2 / 1,6</del> W 1,6	1,6	1,7	II	
Wohnzone	W2 / 1,9	1,9	2	II	Wohnzone	<del>W2 / 1,9</del> W 1,9	1,9	2	II	
					Wohnzone	W 2,5	2,5	2,6	II	
Wohnzone	W3 / 2,4	2,4	2,5	II	Wohnzone	<del>W3 / 2,4</del> W 2,4	2,4	2,5	II	
					Wohnzone	W 2,8	2,8	2,9	II	
					Wohnzone	W 3,2	3,2	3,3	II	
Mit Gewerbeerleichterung	WG3 / 2,4	2,4	2,5	III	Mit Gewerbeerleichterung	<del>WG3 / 2,4</del> WG 2,4	2,4	2,5	III	
					Mit Gewerbeerleichterung	WG 3,2	3,2	3,3	III	
4. Industriezone	I	6	6	III	4. Industriezone	I 6,0	6,0	6,0	III	
					Industriezone	I 7,5	7,5	7,5	III	
5. Gewerbezone	G	3	3	III	5. Gewerbezone	G 3,0	3,0	3,0	III	
6. Zone für öffentliche Bauten	Oe			III	6. Zone für öffentliche Bauten	Oe			III	
b. Landwirtschaftszone	L			III	b. Landwirtschaftszone	L			III	
c. Freihaltezone	F				c. Freihaltezone	F				
d. Reservezone	R				d. Reservezone	R				
e. Erholungszone	E <sup>3</sup>				e. Erholungszonen	E <sup>3</sup>			III	
					Frohberg	E1			III	
					Familiengartenareale	E2			III	
					Pferdesportanlagen	E3			III	
					Schiffstrockenplatz	E4			III	
					Seeanlage	E5			III	

## Gültige Fassung

<sup>2</sup> Die BZ(S) wird nur für Bauten mit Dachneigungen von mindestens 22.5 Grad angewendet.

<sup>3</sup> Abweichungen von der Zuordnung einer ES gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

### Art. 2 Massgebende Grundlagen

<sup>1</sup> Folgende Grundlagen sind massgebend:

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5'000 <sup>4</sup>;
- b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, für das Gebiet südlich der See-strasse sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz;
- c. der jeweilige Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 für die Kern-zonen Ötikon / Oberhausen, Kehlhof und Ürikon. <sup>5,6</sup>
- d. der Quartiererhaltungszonenplan Kreuzstrasse im Massstab 1:500 <sup>7</sup>

<sup>2</sup> Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert. <sup>8</sup>

<sup>3</sup> Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## Neue Fassung

<sup>2</sup> Die BZ(S) wird nur für Bauten mit Dachneigungen von mindestens 22.5 Grad angewendet.

<sup>3</sup> Abweichungen von der Zuordnung einer ES gemäss Lärmschutz-verordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

### Art. 2 Massgebende Grundlagen

<sup>1</sup> Folgende Grundlagen sind massgebend:

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5'000 <sup>4</sup>;
- b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, für das Gebiet südlich der See-strasse, für die Siedlungsränder, den preisgünstigen Wohn-raum, den Baumschutz, die ÖV-Güteklassen sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz;
- c. der jeweilige Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 für die Kern-zonen Ötikon / Oberhausen, Kehlhof und Ürikon. <sup>5,6</sup>
- d. der Quartiererhaltungszonenplan Kreuzstrasse im Massstab 1:500 <sup>7</sup>

<sup>2</sup> Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. ~~Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.~~ <sup>8</sup>

<sup>3</sup> Die ~~massgebenden rechtsverbindlichen~~ Pläne gemäss Art. 2 Abs. 1 BZO sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Präzisierung der Angaben.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 3 Allgemein

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils - mit Ausnahme von zulässigen Dachaufbauten-, des herkömmlichen Erscheinungsbildes und unter dem Vorbehalt von Unterschutzstellungen ohne Berücksichtigung von Ausnutzungsbeschränkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 umgebaut oder wiederaufgebaut werden.<sup>9</sup>

<sup>2</sup> Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie durch Nutzungsänderungen bedingt sind und keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken.

<sup>3</sup> Für Neubauten gelten die folgenden Bestimmungen:

Grundmasse			KA	KB	KS
BZ(G)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,5	2,5	1,5
BZ(S)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,6	2,6	1,6
Vollgeschosszahl	max.		2	2	2
Dachgeschoss	max.		1	1	1
Grosser Grundabstand	mind.	m	5	7	7
Kleiner Grundabstand	mind.	m	3,5	4	4
Gebäudehöhe	max.	m	7,5	7,5	7,5
Firsthöhe	max.	m	7	7	7

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 3 Allgemein

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils - mit Ausnahme von zulässigen Dachaufbauten-, des herkömmlichen Erscheinungsbildes und unter dem Vorbehalt von Unterschutzstellungen ohne Berücksichtigung von Ausnutzungsbeschränkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 umgebaut oder wiederaufgebaut werden.<sup>9</sup>

<sup>2</sup> Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie durch Nutzungsänderungen bedingt sind und keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken.

<sup>3</sup> Für Neubauten gelten die folgenden Bestimmungen:

Grundmasse			KA 3,5	KB 2,5	KS 1,5
BZ(G)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,5	2,5	1,5
BZ(S)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,6	2,6	1,6
Vollgeschosszahl	max.		2	2	2
Dachgeschoss	max.		1	1	1
Grosser Grundabstand	mind.	m	5	7	7
Kleiner Grundabstand	mind.	m	3,5	4	4
<del>Gebäudehöhe</del>	<del>max.</del>	<del>m</del>	<del>7,5</del>	<del>7,5</del>	<del>7,5</del>
<del>Firsthöhe</del>	<del>max.</del>	<del>m</del>	<del>7</del>	<del>7</del>	<del>7</del>
Grundmass Fassadenhöhe traufseitig gemessen	max.	m	7,5	7,5	7,5

*Die maximale Gebäudelänge/Gesamtlänge soll erst im Rahmen des nachfolgenden Revisionspakets angepasst werden.*

*Neue Definition aufgrund IVHB. Neubauten können rund 50 cm höher werden als heute, weil der Messpunkt sich verändert.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>4</sup> Die verschärften Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss BBV II 10 sind nicht anwendbar.</p> <p><b>Art. 4 Im Gebiet eines Kernzonenplans</b></p> <p><sup>1</sup> Für die bezeichneten Gebäude ist nur der Umbau oder Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche oder innerhalb bestehender Gebäudevolumen sind Neu-, Um- und Ersatzbauten gestattet, wobei unter Abweichung von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden darf.</p> <p><sup>3</sup> Baubereiche, die längs Baulinien einer bestehenden Strasse durch einen im Plan punktiert dargestellten Bereich begrenzt sind, dürfen bis an die Grenze eines solchen Bereichs mit Bauten überschritten werden, wenn damit das Ortsbild verbessert wird und der Strasseneigentümer zustimmt.<sup>11</sup></p> <p><sup>4</sup> Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe sind im Kernzonenplan festgelegt. Wo dieser 3 Vollgeschosse zulässt, beträgt die Gebäudehöhe 10,5 m.</p> <p><sup>5</sup> Die bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlagen zu erhalten, wiederherzustellen oder als solche neu zu schaffen. Abweichungen sind möglich, wenn damit das Ortsbild verbessert wird oder für den Eigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.</p>	<p>Grundmasse KA 3,5 KB 2,5 KS 1,5</p> <p>Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig max. m Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.</p> <p><sup>4</sup> Die verschärften Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 Abs. 1 <del>10</del> BBV II sind nicht anwendbar.</p> <p><b>Art. 4 Im Gebiet eines Kernzonenplans</b></p> <p><sup>1</sup> Für die bezeichneten Gebäude ist nur der Umbau oder Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche oder innerhalb bestehender Gebäudevolumen sind Neu-, Um- und Ersatzbauten gestattet, wobei unter Abweichung von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden darf.</p> <p><sup>3</sup> Baubereiche, die längs Baulinien einer bestehenden Strasse durch einen im Plan punktiert dargestellten Bereich begrenzt sind, dürfen bis an die Grenze eines solchen Bereichs mit Bauten überschritten werden, wenn damit das Ortsbild verbessert wird und der Strasseneigentümer zustimmt.<sup>11</sup></p> <p><sup>4</sup> Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl und <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe sind im Kernzonenplan festgelegt. Wo dieser 3 Vollgeschosse zulässt, beträgt die <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe traufseitig 10,5 m.</p> <p><sup>5</sup> Die bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlagen zu erhalten, wiederherzustellen oder als solche neu zu schaffen. Abweichungen sind möglich, wenn damit das Ortsbild verbessert wird oder für den Eigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.</p>	<p><i>Korrekte Bezeichnung gemäss BBV II.</i></p> <p><i>Die Legende der Kernzonenpläne muss somit auch angepasst werden!</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 5 Grosser und kleiner Grundabstand**

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für eine von der Strasse, dem Platz oder Weg abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.

<sup>2</sup> Für nicht an eine Strasse, einen Platz oder einen Weg angrenzende Bauten gilt der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 6 Geschlossene Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

**Art. 7 Bauweise**

Ohne nachbarliche Zustimmung ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Grenzbau nur zulässig, wenn die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 8 Gestaltung der Bauten**

<sup>1</sup> Bei Neu- und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen ist bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen, insbesondere bezüglich Proportionen, Länge, Einordnung, Materialien, Farben und Details. Den Belangen des Ortsbildschutzes ist Rechnung zu tragen. Die Typologie und Charakteristik der bestehenden Bauten sind bei deren Ersatz und Umbau zu übernehmen.<sup>12</sup>

<sup>2</sup> Es sind nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen unter Vorbehalt kantonaler Festlegungen insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppegauben dürfen nicht höher als 1,2 m und nicht breiter als 1,6 m sein.<sup>13</sup>

<sup>4</sup> Je 40 m<sup>2</sup> der betreffenden Dachfläche ist höchstens 1 liegendes Dachfenster mit bis zu 0,3 m<sup>2</sup> Fläche im Licht zulässig, sofern es

**Art. 5 Grosser und kleiner Grundabstand**

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für eine von der Strasse, dem Platz oder Weg abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.

<sup>2</sup> Für nicht an eine Strasse, einen Platz oder einen Weg angrenzende Bauten gilt der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 6 Geschlossene Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

**Art. 7 Bauweise**

Ohne nachbarliche Zustimmung ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Grenzbau nur zulässig, wenn die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 8 Gestaltung der Bauten**

<sup>1</sup> Bei Neu- und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen ist bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen, insbesondere bezüglich Proportionen, Länge, Einordnung, Materialien, Farben und Details. Den Belangen des Ortsbildschutzes ist Rechnung zu tragen. Die Typologie und Charakteristik der bestehenden Bauten sind bei deren Ersatz und Umbau zu übernehmen.<sup>12</sup>

<sup>2</sup> Es sind nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen unter Vorbehalt kantonaler Festlegungen insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppegauben dürfen nicht höher als 1,2 m und nicht breiter als 1,6 m sein.<sup>13</sup>

<sup>4</sup> Je 40 m<sup>2</sup> der betreffenden Dachfläche ist höchstens 1 liegendes Dachfenster mit bis zu 0,3 m<sup>2</sup> Fläche im Licht zulässig, sofern es

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

der Belichtung von Nebenräumen oder der zusätzlichen Belichtung von Haupträumen dient. Bruchteile werden abgerundet. <sup>14</sup>

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nur in den bezeichneten Gebieten und höchstens auf einem Viertel der betreffenden Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht länger als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>6</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern, Einfriedungen, ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

**Art. 9 Bewilligungen**

<sup>1</sup> Im Bereich der Kernzonenpläne sind Aussenrenovationen bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

der Belichtung von Nebenräumen oder der zusätzlichen Belichtung von Haupträumen dient. Bruchteile werden abgerundet. <sup>14</sup>

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nur in den bezeichneten Gebieten und höchstens auf einem Viertel der betreffenden Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht länger als ~~die Hälfte~~ **50%** der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>6</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern, Einfriedungen, ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

**Art. 9 Bewilligungen**

<sup>1</sup> Im Bereich der Kernzonenpläne sind Aussenrenovationen bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.1a Quartiererhaltungszone<sup>15</sup></b></p> <p><b>Art. 9a Zonenzweck</b></p> <p>Die Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse bezweckt die Struktur- erhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehen- den Bebauung.</p> <p><b>Art. 9b Nutzweise</b></p> <p>Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Art. 9c Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Lage und Abstände der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereichen.</p> <p><sup>2</sup> Besondere Gebäude nach PBG § 273 sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden, sofern die gestalteri- schen Anforderungen gemäss Art. 9e erfüllt werden. Die Bauvolu- men der Hauptgebäude in den Baubereichen dürfen gegenüber dem Zustand vom 1.7.2008 um maximal 30 % vergrössert wer- den.</p> <p><b>Art. 9d Geschlossene Bauweise</b></p> <p>Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.</p>	<p><b>2.1a Quartiererhaltungszone<sup>15</sup></b></p> <p><b>Art. 9a Zonenzweck</b></p> <p>Die Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse bezweckt die Struktur- erhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehen- den Bebauung.</p> <p><b>Art. 9b Nutzweise</b></p> <p>Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Art. 9c Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Lage und Abstände der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereichen.</p> <p><sup>2</sup> <del>Besondere Gebäude nach PBG § 273</del> Klein- und Anbauten ge- mäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden, sofern die gestalteri- schen Anforderungen gemäss Art. 9e erfüllt werden. Die Bauvolu- men der Hauptgebäude in den Baubereichen dürfen gegenüber dem Zustand vom 1.7.2008 um maximal 30 % vergrössert wer- den.</p> <p><b>Art. 9d Geschlossene Bauweise</b></p> <p>Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.</p>	<p><i>Neuer Begriff gemäss IVHB. Klein- und Anbau- ten mit einer Grundfläche max. 50 m<sup>2</sup> bei ei- ner Gesamthöhe von 4 m bei Flachdächern und 5 m bei Schrägdächern.</i></p>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
<b>Art. 9e Gestaltung und Einordnung</b>				<b>Art. 9e Gestaltung und Einordnung</b>					
<p><sup>1</sup> Bauliche Veränderungen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere nachfolgende quartierspezifische Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architektonischer Ausdruck</li> <li>- Bauliche Struktur</li> <li>- Geschosszahl</li> <li>- Dachform</li> <li>- Stellung der Gebäude</li> </ul> <p><sup>2</sup> Bei Um- oder Ersatzbauten ist die bestehende Dachgestaltung, die Firstrichtung und das Sockelgeschoss beizubehalten.</p>				<p><sup>1</sup> Bauliche Veränderungen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere nachfolgende quartierspezifische Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architektonischer Ausdruck</li> <li>- Bauliche Struktur</li> <li>- Geschosszahl</li> <li>- Dachform</li> <li>- Stellung der Gebäude</li> </ul> <p><sup>2</sup> Bei Um- oder Ersatzbauten ist die bestehende Dachgestaltung, die Firstrichtung und das Sockelgeschoss beizubehalten.</p>					
<b>2.2 Zentrumszone</b>				<b>2.2 Zentrumszone</b>					
<b>Art. 10 Grundmasse</b>				<b>Art. 10 Grundmasse</b>					
<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:				<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:					
BZ(G)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4	BZ(G)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,5		
BZ(S)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,1	BZ(S)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,6		
				Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	m	50	Neben einer maximalen Gebäudelänge wird auch eine maximale Gesamtlänge eingeführt, weil die geschlossene Bauweise zulässig ist.	
Grosser Grundabstand für Obergeschosse	mind.	m	10	<del>Grosser Grundabstand für Obergeschosse</del>	mind.	m	10	Der grosse Grundabstand wird gestrichen, da dieser bei den zu erwartenden Gewerbenutzungen im Erdgeschoss nicht zielführend ist.	
Kleiner Grundabstand	mind.	m	5	<del>Kleiner Allseitiger Grundabstand</del>	mind.	m	5		
Gebäudehöhe	max.	m	13,5	<del>Gebäudehöhe</del>	max.	m	13,5	IVHB: Neubauten können rund 50 cm höher werden als heute.	
Firsthöhe	max.	m	7	<del>Firsthöhe</del>	max.	m	7		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>Grundmass Fassadenhöhe traufseitig gemessen max. m <del>13,5</del> 16,5</p>	<p><i>Neue Definition aufgrund IVHB.</i></p>
	<p>Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig max. m</p>	<p>Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.</p> <p><i>Neue Definition aufgrund IVHB.</i></p>
	<p>Fassadenhöhe Flachdach für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen max. m</p>	<p>Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, wobei dieses Mass gleichzeitig als Gesamthöhe gilt.</p> <p><i>Neue Definition aufgrund IVHB.</i></p>
	<p>Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten</p>	<p>Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.</p> <p><i>Neue Definition aufgrund IVHB.</i></p>
	<p>Grünflächenziffer südlich der Bahnlinie mind. %</p>	<p>20</p>
	<p>Grünflächenziffer nördlich der Bahnlinie mind. %</p>	<p>40</p>
	<p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch das Grundmass der traufseitigen Fassadenhöhen und den Fassadenhöhenzuschlägen für Schrägdächer und Attikageschosse, frei wählbar.</p>	<p><i>Die Aufhebung der Geschosshöhenregelungen ergibt wesentliche Erleichterungen bei der Planung und Gestaltung von Bauten und erleichtert den Vollzug.</i></p>
<p><b>Art. 11 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt nur für Obergeschosse. Bei Bauten, die längs Strassen, Plätzen oder Wegen stehen, gilt er für die rückwärtige Gebäudeseite. Bei Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.</p>	<p><b>Art. 11 <del>Grosser und kleiner</del> Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Der grosse Grundabstand gilt nur für Obergeschosse. Bei Bauten, die längs Strassen, Plätzen oder Wegen stehen, gilt er für die rückwärtige Gebäudeseite. Bei Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.</del></p>	<p><i>Der grosse Grundabstand wird gestrichen, da dieser bei den zu erwartenden Gewerbenutzungen im Erdgeschoss nicht zielführend ist.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten und für alle Seiten des Erdgeschosses.</p>	<p><sup>2</sup>-Der <del>kleine</del> Grundabstand gilt für <del>die übrigen alle</del> Gebäudeseiten. <del>und für alle Seiten des Erdgeschosses.</del></p> <p><b>Art. 12 Geschlossene Bauweise</b> Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p> <p><b>Art. 12a Mindestgewerbeanteil</b> Der Gewerbeanteil in der Zentrumszone beträgt 20 % und ist vorzugsweise entlang von Strassen und Wegen mit erhöhten Personenfrequenzen anzuordnen.</p>	<p><i>Ein Mindestgewerbeanteil von 20 % entspricht der Praxis des ARE.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

**2.3 Wohnzone**

**Art. 13 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

		W2/1,0	W2/1,4	W2/1,6	W2/1,9	W3/2,4	WG3/2,4
BZ(G)	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1	1,4	1,6	1,9	2,4	2,4
BZ(S)	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.1	1,5	1,7	2	2,5	2,5
Vollgeschosszahl <sup>16</sup>	max.	2	2	2	2	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse <sup>17</sup>	max.	gemäss Abs.2		gemäss Abs.3			
Anrechenbare Untergeschosse <sup>18</sup>	max.	gemäss Abs.2		gemäss Abs.3			
Gesamtlänge	max. m	20	25	30	35	45	45

**2.3 Wohnzone**

**Art. 13 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

		W2/1,0	W2/1,4	W2/1,6	W2/1,9	W2,5	W3/2,4	W2,4	WG3/2,4	WG 2,4	W 2,8	W 3,2	WG 3,2
BZ(G)	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,0	1,4	1,6	1,9	2,5	2,4	2,4	2,8	3,2	3,2		
BZ(S)	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.1	1,5	1,7	2	2,6	2,5	2,5	2,9	3,3	3,3		
Vollgeschosszahl <sup>16</sup>	max.	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>		<del>3</del>	<del>3</del>					
Anrechenbare Dachgeschosse <sup>17</sup>	max.	gemäss Abs.2		gemäss Abs.3									
Anrechenbare Untergeschosse <sup>18</sup>	max.	gemäss Abs.2		gemäss Abs.3									
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	20	25	30	35	35	45	45	45	45	45	45	45
Grosser Grundabstand	mind. m	8	8	8	8	7	10	10	10	10	10	10	10
Kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5
Gebäudehöhe-Grundmass Fassadehöhe traufseitig gemessen	max. m	gemäss Abs.2		gemäss Abs.3				gemäss Abs.3					
		7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	10,5	10,5	10,5	13,5	13,5		

Bei geschlossener Bauweise gilt die Gesamtlänge parzellenübergreifend und die Gebäudelänge gilt für jedes einzelne Gebäude (bei offener Bauweise).

Anpassung aufgrund der Berücksichtigung von Einwendungen

IVHB: Neubauten können rund 50 cm höher werden als heute.

Gültige Fassung		Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise														
		W2/1,0	W2/1,4	W2/1,6	W2/1,9	W3/2,4	WG3/2,4																
								<del>W2/1,0</del>	<del>W1,0</del>	<del>W2/1,4</del>	<del>W1,4</del>	<del>W2/1,6</del>	<del>W1,6</del>	<del>W2/1,9</del>	<del>W1,9</del>	<del>W2,5</del>	<del>W3/2,4</del>	<del>W2,4</del>	<del>WG3/2,4</del>	<del>WG2,4</del>	<del>W2,8</del>	<del>W3,2</del>	<del>WG3,2</del>
Firsthöhe	max. m	5	5	5	5	7	7	<del>Firsthöhe</del>	max. m	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.											Neue Definition aufgrund IVHB.		
								Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig	max. m	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, wobei dieses Mass gleichzeitig als Gesamthöhe gilt.													
								Fassadenhöhe Flachdach für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen		Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.													
Gesamthöhe <sup>19</sup>	max. m	gemäss Abs.2			gemäss Abs.3				<del>Gesamthöhe<sup>19</sup></del>	max. m	gemäss Abs.2			gemäss Abs.3				Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL.					
								Grünflächenziffer	min. %	40	40	40	40	40	40	30	40		40	30			
								Geweranteil	mind. %	-	-	-	-	-	-	20	-		-	20			
								<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch das Grundmass der traufseitigen Fassadenhöhen und die Fassadenhöhenzuschläge für Schrägdächer und Attikageschosse, frei wählbar.											Die Aufhebung der Geschosszahlregelungen ergibt wesentliche Erleichterungen bei der Planung und Gestaltung von Bauten und erleichtert den Vollzug.				

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> In den zweigeschossigen Wohnzonen gilt: <sup>20</sup>

- a. Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.
- b. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
  - beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 7,5 m
  - beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 8,5 m.
- c. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 11 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Für die dreigeschossigen Wohnzonen W3 / 2,4 und WG3 / 2,4 gilt: <sup>21</sup>

- a. Neubauten dürfen neben drei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.
- b. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
  - beim Bau von 3 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 10,5 m
  - beim Bau von 3 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 11,5 m.
- c. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 14 m einzuhalten.

<sup>4</sup> In den im Zonenplan mit \* (Stern) bezeichneten Wohnzonen W3 / 2,4 gelten eine Baumassenziffer von  $2,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ BZ(G)}$  bzw. von  $2,6 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ BZ(S)}$  und eine Gebäudehöhe von 7,5 m. <sup>22</sup>

~~<sup>2</sup> In den zweigeschossigen Wohnzonen gilt: <sup>20</sup>~~

- ~~a. Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.~~
- ~~b. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
  - ~~- beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 7,5 m~~
  - ~~- beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 8,5 m.~~~~
- ~~c. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 11 m einzuhalten.~~

~~<sup>3</sup> Für die dreigeschossigen Wohnzonen W3 / 2,4 und WG3 / 2,4 gilt: <sup>21</sup>~~

- ~~a. Neubauten dürfen neben drei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.~~
- ~~b. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
  - ~~- beim Bau von 3 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 10,5 m~~
  - ~~- beim Bau von 3 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 11,5 m.~~~~
- ~~c. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 14 m einzuhalten.~~

~~<sup>4</sup> In den im Zonenplan mit \* (Stern) bezeichneten Wohnzonen W3 / 2,4 gelten eine Baumassenziffer von  $2,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ BZ(G)}$  bzw. von  $2,6 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ BZ(S)}$  und eine Gebäudehöhe von 7,5 m. <sup>22</sup>~~

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 14 Grosser und kleiner Grundabstand**

- <sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.
- <sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- <sup>3</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten in der Zone W2 / 1,0 sind aus Gründen des Aussichtsschutzes zwischen den Gebäuden ein Streifen von 12 m freizuhalten und sichtbehindernde Elemente wie Mauern und Blenden über 1,4 m Höhe (ab Trottoirniveau gemessen) nicht zulässig.

**Art. 14a<sup>23</sup> Mehrlängenzuschlag**

- <sup>1</sup> Misst in den Zonen W2 / 1,0, W2 / 1,4, W2 / 1,6, W2 / 1,9 eine Fassadenlänge mehr als 25 m und in den Zonen W3 / 2,4 und WG3 / 2,4 mehr als 35 m, so ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern.
- <sup>2</sup> Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden zusammengerechnet, wenn
- in den Zonen W2 / 1,0, W2 / 1,4, W2 / 1,6, W3 / 2,4, WG3 / 2,4 ein Gebäudeabstand von 10 m unterschritten wird.
  - in der Zone W2 / 1,9 ein Gebäudeabstand von 8 m unterschritten wird.

**Art. 15<sup>24</sup> Herabsetzung des Grundabstandes bei nicht beanspruchter Gebäudehöhe**

...

**Art. 16<sup>25</sup> Gewerbeerleichterung**

...

**Art. 14 Grosser und kleiner Grundabstand**

- <sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden **oder Westen** gerichtete Hauptfassade.
- <sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- <sup>3</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten in der Zone ~~W2 / 1,0~~ **W 1,0** sind aus Gründen des Aussichtsschutzes zwischen den Gebäuden ein Streifen von 12 m freizuhalten und sichtbehindernde Elemente wie Mauern und Blenden über 1,4 m Höhe (ab Trottoirniveau gemessen) nicht zulässig.

**Art. 14a<sup>23</sup> Mehrlängenzuschlag**

- <sup>1</sup> Misst in den Zonen ~~W2 / 1,0, W2 / 1,4, W2 / 1,6, W2 / 1,9~~ **eine Fassadenlänge mehr als 25 m und in den Zonen W3 / 2,4, WG3 / 2,4, W 2,4, WG 2,4, W 2,8, W 3,2 und WG 3,2** eine Fassadenlänge mehr als 35 m, so ist der Grenzabstand um **50% die Hälfte** der Mehrlänge bis auf maximal ~~10~~ **8** m zu vergrössern.
- <sup>2</sup> Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden zusammengerechnet, wenn
- in den Zonen ~~W2 / 1,0, W2 / 1,4, W2 / 1,6, W3 / 2,4, WG3 / 2,4, W 2,4, WG 2,4, W 2,8, W 3,2~~ **und WG 3,2** ein Gebäudeabstand von 10 m unterschritten wird.
  - ~~in der Zone W2 / 1,9 ein Gebäudeabstand von 8 m unterschritten wird.~~

**Art. 15<sup>24</sup> Herabsetzung des Grundabstandes bei nicht beanspruchter Gebäudehöhe**

...

**Art. 16<sup>25</sup> Gewerbeerleichterung**

...

*Zur Erleichterung der inneren Verdichtung soll auf die Festlegung eines Mehrlängenzuschlags für die Wohnzonen mit einer traufseitig gemessenen Fassadenhöhe von bis zu 7.5 m verzichtet werden. Dadurch können Bauten in der Zone Oe näher an die Grenze gestellt werden.*

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
<b>Art. 17 Geschlossene Bauweise</b>					<b>Art. 17 Geschlossene Bauweise</b>						
<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise bis zur zulässigen Gesamtlänge ist ausser in der Zone W2 / 1,0 zulässig. <sup>26</sup>					<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise bis zur zulässigen Gesamtlänge ist ausser in der Zone <del>W2 / 1,0</del> W 1,0 zulässig. <sup>26</sup>						
<b>2.4 Industrie- und Gewerbebezonen</b>					<b>2.4 Industrie- und Gewerbebezonen</b>						
<b>Art. 18 Grundmasse</b>					<b>Art. 18 Grundmasse</b>						
<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:					<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:						
			I	G			I 6,0	I 7,5	G 3,0		
BZ(G)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6	3	BZ(G)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6,0	7,5	3,0	<i>Region: Hohe bauliche Dichte (300 B/ha)                  Männedorf: 7.5 m<sup>3</sup> (I)/5.0 m<sup>3</sup> (G)                  Hombrechtikon: 4.5 m<sup>3</sup> (I)/3.0 m<sup>3</sup> (G)                  Meilen: 9.0 m<sup>3</sup> (I)/5.0 m<sup>3</sup> (G)                  Küsnacht: 6.7 m<sup>3</sup> / 4.5 m<sup>3</sup></i>
BZ(S)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6	3	BZ(S)	max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6,0	7,5	3,0	
								nicht beschränkt			
Freiflächenziffer	mind.	%	10	10	<del>Freiflächenziffer</del> Grünflächenziffer	mind.	%	10	10	10	<i>Neu gibt es eine Grünflächenziffer (GZ) anstelle der Freiflächenziffer. Die Flächen der GZ müssen als Grünflächen ausgebildet werden. Begrünte Flachdächer zählen nicht dazu.</i>
Höchste Höhe	max.	m	15,5	13,5	<del>Höchste Höhe</del> Gesamthöhe	max.	m	15,5	20,0 (*)	13,5	<i>Der Spielraum für bauliche Entwicklungen soll vergrössert werden. Die Gesamthöhe gemäss IVHB ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem massgebenden Terrain.</i>
Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G resp. I	mind.	m	3,5	3,5	Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G resp. I	mind.	m	3,5	3,5	3,5	
Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen	mind.	m	10	7	Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen	mind.	m	10	10	7	
Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG	mind.	m	8	7	Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG	mind.	m	8	8	7	

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 19 Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.

**Art. 20 Nutzweise**

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

**2.5 Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 21 Grundmasse**

- <sup>1</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.  
<sup>2</sup> Gebiete in der Zone für öffentliche Bauten, die nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde sind, unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gesamthöhe, frei wählbar.  
(\* In dem in Zonenplan bezeichneten Bereich ist die Gesamthöhe in der Industriezone I 7,5 auf 15,5m beschränkt.

**Art. 19 Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.

**Art. 20 Nutzweise**

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

**2.5 Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 21 Grundmasse**

- <sup>1</sup> Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.  
<sup>2</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich sind keine Hochbauten zulässig.  
<sup>3</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.  
<sup>4</sup> Gebiete in der Zone für öffentliche Bauten, die nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde sind, unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.  
<sup>5</sup> In den Zonen für öffentliche Bauten bei den Kläranlagen Stäfa und Uerikon, bei der Gemeindewerken und der Feuerwehr sowie beim Werkhof ist eine minimale Grünflächenziffer von 10% und in allen übrigen Zonen für öffentliche Bauten eine minimale Grünflächenziffer von 20% einzuhalten.

*In Analogie zur Regelung in der Zentrumszone und den Wohnzonen.*

*Präzisierung, somit gelten 3.5 m Grundabstand und 25 m höchstzulässige Fassadenhöhe.*

*Zur Förderung der Siedlungsökologie wird auch in der Zone für öffentliche Bauten eine Grünflächenziffer eingeführt.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.6 Erholungszone<sup>27</sup></b></p> <p><b>Art. 21<sup>bis 28</sup> Grundmasse, Nutzweise</b></p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone E1 ist ein Grundabstand von 4 m und eine höchste Höhe von 12 m einzuhalten. Zulässig sind Sport- und Mehrzweckhallen.</p> <p><sup>2</sup> In der Erholungszone E2 sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:</p> <p>a. Gebäudehöhe: max. 2,4 m</p> <p>b. Höchste Höhe: max. 3,4 m</p> <p>c. Überbauungsziffer: max. 8 %, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Vordach von 8 m<sup>2</sup>. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.</p> <p><sup>3</sup> In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.</p> <p><sup>4</sup> In der Erholungszone E4 sind Bootstrockenplätze und zugehörige Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p><b>2.6 Erholungszone<sup>27</sup></b></p> <p><b>Art. 21<sup>bis 28</sup> Grundmasse, Nutzweise</b></p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone E1 ist ein Grundabstand von 4 m und eine <del>höchste Höhe</del> <b>Gesamthöhe</b> von 12 m einzuhalten. Zulässig sind Sport- und Mehrzweckhallen.</p> <p><sup>2</sup> In der Erholungszone E2 sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:</p> <p>a. <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe traufseitig:</b> max. 2,4 m</p> <p>b. <del>Höchste Höhe</del> <b>Gesamthöhe:</b> max. 3,4 m</p> <p>c. Überbauungsziffer: max. 8 %, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Vordach von 8 m<sup>2</sup>. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.</p> <p><sup>3</sup> In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Für Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten gelten eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p><sup>4</sup> In der Erholungszone E4 Kehlhof sind Bootstrockenplätze und zugehörige Bauten und Anlagen zulässig. In der Erholungszone E4 Lattenberg sind nur Bootstrockenplätze zulässig.</p> <p><sup>5</sup> In der Erholungszone E5 sind Bauten und Anlagen für den Wassersport (Seebad, Seeclub, Segelclub, Liegewiese, Parkierung etc.) zulässig. Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <p>a. Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung unter Berücksichtigung der für den Charakter des Seeuferbereichs wesentlichen Höhen, Längen und Abstände der Bauten sowie Durchblicke zum See.</p> <p>b. Ortsbildverträglicher Lärmschutz (soweit erforderlich) an der Seestrasse mit Durchblicken zum See.</p>	<p><i>Die Gesamthöhe als neuer Begriff gemäss IVHB ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</i></p> <p><i>Die Grundmasse werden in Anlehnung an die übrigen im Gebiet liegenden Bauten festgelegt.</i></p> <p><i>Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018, vom Kanton genehmigt am 11. Dezember 2018.</i></p> <p><i>Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018, vom Kanton genehmigt am 11. Dezember 2018.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

***Bemerkungen / Anpassung / Hinweise***

- c. Sicherstellung der für die jeweilige Wassersportnutzung erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 22 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:

KB, Z, W2 / 1,0, W2 / 1,4, W2 / 1,6, W2 / 1,9, W3 / 2,4,  
WG3 / 2,4, I, G

##### Art. 23 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup>

##### Art. 24<sup>30</sup> Grundmasse für Arealüberbauungen

<sup>1</sup> In den Zonen W2 / 1,0 und W2 / 1,4 erhöht sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zwanzigstel der BZ(G).

In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe BZ unabhängig von der Arealfläche um einen Zehntel der BZ(G).

<sup>2</sup> Die zonengemässen Gesamtlängen gemäss Art. 13 erhöhen sich um maximal 10 m.

<sup>3</sup> In der Kernzone KB ist die Geschosszahl frei.

<sup>4</sup> Arealüberbauungen haben neben Art. 71 PBG folgende Anforderungen zu erfüllen:

- umweltgerechte Systeme für den Energie und Wärmebedarf
- mindestens Minergie®-Standard
- ab 20 Wohneinheiten ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestfläche von 50 m<sup>2</sup> zu erstellen.

<sup>5</sup> Werden die Anforderungen des Minergie P-Standards erfüllt, erhöht sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zehntel der BZ(G).

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 22 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:

KB 2,5, ~~Z, W2 / 1,0, W2 / 1,4, W2 / 1,6, W2 / 1,9, W3 / 2,4,~~  
~~WG3 / 2,4, Z 4,5, W 1,0, W 1,4, W 1,6, W 1,9, W 2,4, WG 2,4,~~  
W 2,5, W 2,8, W 3,2, WG 3,2, I 7,5, G 5,0

##### Art. 23 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup>

##### Art. 24<sup>30</sup> Grundmasse für Arealüberbauungen

~~<sup>1</sup> Die zonengemässe BZ erhöht sich um 10% der BZ(G). In den Zonen W2 / 1,0 und W2 / 1,4 erhöht sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zwanzigstel der BZ(G).~~

~~In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe BZ unabhängig von der Arealfläche um einen Zehntel der BZ(G).~~

<sup>2</sup> Die zonengemässen ~~Gebäudelängen~~ / Gesamtlängen gemäss Art. 13 erhöhen sich um maximal 10 m.

<sup>3</sup> In der Kernzone KB ist die Geschosszahl frei.

<sup>4</sup> Arealüberbauungen haben ~~neben~~ die Anforderungen gemäss Art. 71 PBG ~~folgende Anforderungen~~ zu erfüllen.

- ~~— umweltgerechte Systeme für den Energie- und Wärmebedarf~~
- ~~— mindestens Minergie®-Standard~~
- ~~— ab 20 Wohneinheiten ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestfläche von 50 m<sup>2</sup> zu erstellen.~~

~~<sup>5</sup> Werden die Anforderungen des Minergie P-Standards erfüllt, erhöht sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zehntel der BZ(G).~~

*Für diese Vorschrift besteht keine Regelungskompetenz, weshalb diese zu streichen ist.*

*Für diese Vorschrift besteht keine Regelungskompetenz, weshalb diese zu streichen ist.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 25 Ausnützungsverschiebung**

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

**3.2 Terrassenhäuser**

**Art. 26 Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig:

W2 / 1,4, W2 / 1,6, W2 / 1,9.<sup>31</sup>

<sup>2</sup> Für Terrassenhäuser gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.<sup>32</sup>

**Art. 27 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gilt die zonengemässe BZ(G).

<sup>2</sup> Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse.<sup>33</sup>

<sup>3</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem und gestaltetem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.<sup>34</sup>

<sup>4</sup> Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Gebäudehöhe um höchstens 2 m überschreiten.

<sup>5</sup> In der Hangfalllinie ist eine Gebäudelänge von max. 35 m zulässig. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 13 einzuhalten.<sup>35</sup>

**Art. 25 Ausnützungsverschiebung**

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Ausnützungsverschiebungen im Ausmass ~~von 10% einem Zehntel~~ möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

**3.2 Terrassenhäuser**

**Art. 26 Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig:

~~W2 / 1,4, W2 / 1,6, W2 / 1,9.~~ W 1,4, W 1,6, W 1,9.<sup>31</sup>

<sup>2</sup> Für Terrassenhäuser gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.<sup>32</sup>

**Art. 27 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gilt die zonengemässe BZ(G).

~~<sup>2</sup> Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse.<sup>33</sup>~~

<sup>2</sup> Es dürfen maximal vier Terrassenstufen inklusive Unter- und Dachgeschoss in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** ab ~~gewachsenem~~ **massgebendem** und gestaltetem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.<sup>34</sup>

<sup>4</sup> Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** **traufseitig** um höchstens 2 m überschreiten.

<sup>5</sup> In der Hangfalllinie ist eine Gebäudelänge / **Gesamtlänge** von max. 35 m zulässig. Im Übrigen ist die Gebäudelänge / **Gesamtlänge** gemäss Art. 13 einzuhalten.<sup>35</sup>

<sup>6</sup> **Seitlich dürfen nicht mehr als zwei Geschosse über dem massgebenden Terrain liegen.**

*Anpassung aufgrund der Aufhebung der Geschosszahlregelung*

*Anpassung an neue IVHB-Begriffe.*

*Anpassung an neue IVHB-Begriffe.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**3.3 Gestaltungspläne**

**Art. 27a<sup>36</sup> Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
- d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Mischgebiet Bahnhof Üriikon

- a. einwandfreie ortsbauliche Einordnung von Neubauten
- b. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

**3.3 Gestaltungspläne**

**Art. 27a<sup>36</sup> Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
- d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Mischgebiet Bahnhof Üriikon

- a. einwandfreie ortsbauliche Einordnung von Neubauten
- b. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung
- c. hochwertige Gestaltung des Bahnhofplatzes mit einer starken Identitätsbildung und Aufenthaltsqualität
- d. Sicherstellung eines gut funktionierenden Verkehrsknotenpunkts

*Die Gestaltungsplanpflicht «Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa» soll in einer separaten Teilrevision aufgehoben werden, damit der hindernisfreie Bushof raschmöglichst realisiert werden kann.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Kernzone Seestrasse 6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Sicherstellung eines architektonisch gut gestalteten Anbaus mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und einer höchsten Höhe von 6,5 m</li> <li>b. Beseitigung der bestehenden Anbauten am Hauptgebäude Assek. Nr. 878</li> <li>c. Gewährleistung der Sicht vom Trottoir der Seestrasse auf den See</li> </ul>	<p>Kernzone Seestrasse 6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Sicherstellung eines architektonisch gut gestalteten Anbaus mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und einer höchsten Höhe von 6,5 m</li> <li>b. Beseitigung der bestehenden Anbauten am Hauptgebäude Assek. Nr. 878</li> <li>c. Gewährleistung der Sicht vom Trottoir der Seestrasse auf den See</li> </ul>	
<p>Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Lage</li> <li>b. besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zur Kern- und Freihaltezone</li> <li>c. ansprechende Gestaltung der Quartierfreiräume</li> <li>d. Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen den Freihaltegebieten Sternenhalde und Chirchrain</li> </ul>	<p>Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Lage</li> <li>b. besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zur Kern- und Freihaltezone</li> <li>c. ansprechende Gestaltung der Quartierfreiräume</li> <li>d. Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen den Freihaltegebieten Sternenhalde und Chirchrain</li> <li>e. Realisierung von Aussenräumen mit hoher ökologischer Qualität und Berücksichtigung des Mikroklimas</li> <li>f. Optimierung und Sicherung von Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr</li> <li>g. landschaftsverträgliche Organisation und Gestaltung der Erschliessung und der Parkierung</li> </ul>	
	<p>Gebiet Wannen/Mühlehölzli</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. besonders gute volumetrische und architektonische Einordnung der Bauten und der Anlagen in die landschaftlich sensible Lage</li> <li>b. Wiederherstellung der topografischen Verhältnisse und landschaftliche Einbindung der Nebenanlagen mit landschaftsbildverträglichen Geländeanpassungen</li> <li>c. Aufwertung der Landschaftskammer mit standortgerechten und ökologisch wertvollen Bepflanzungen</li> </ul>	<p><i>Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Wannen/Mühlehölzli fehlten bisher die Ziele des Gestaltungsplanes. Diese sollen nun neu aufgenommen werden. Sie orientieren sich am Gutachten der NHK.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- d. landschaftsverträgliche Organisation und Gestaltung der Erschliessung und der Parkierung
- e. Revitalisierung und ökologische Aufwertung des Wannengebäches
- f. Realisierung von Aussenräumen mit hoher ökologischer Qualität und Berücksichtigung des Mikroklimas

Gebiet Bahnhofwiese

Im Gebiet Bahnhofwiese können zwei Gestaltungspläne aufgestellt werden – einer südlich der Strasse Bahnhofwiese und einer nördlich. Die Gestaltungspläne müssen nicht für beide Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden und baulich dichten Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- b. Realisierung von Aussenräumen mit hoher ökologischer Qualität und Berücksichtigung des Mikroklimas
- c. Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung entlang der Bahnlinie
- d. Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und des öffentlichen Zugangs zum Bahnhof

<sup>3</sup> In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.

<sup>3</sup> In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.

### 3.4 Preisgünstiger Wohnraum

#### Art. 27b Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum

<sup>1</sup> Auf den im Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Grundstücken müssen mindestens 50% der im Ergänzungsplan festgehaltenen Baumassenziffern dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung.

### 3.5 Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

#### Art. 27c Zweck und Geltungsbereich

Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können bestehende Bauten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden.

#### Art. 27d Erleichterungen

Abweichend von Art. 13 BZO können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses bei Bestandesgebäuden
- b) Erhöhung der zulässigen traufseitige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesgebäuden
- c) Erhöhung Baumassenziffer um max. 20%, wenn das Bestandsgebäude um 1 Vollgeschoss erhöht wird oder die zusätzliche Nutzung angebaut wird
- d) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrößerung der Fassadenhöhe zu beachten.

*Über den Bestand hinaus besteht die Möglichkeit von Ersatzneubauten, bei denen die Abstandsprivilegierung erhalten werden kann. Solche Gebäude können jedoch kein zusätzliches Vollgeschoss beanspruchen. Ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten kann insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand bestehen. In Neubauten darf jedoch maximal die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche liegen, der Rest muss in Bestandesgebäuden (inkl. Aufstockung) realisiert werden (vgl. Art. 27e BZO).*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- e) Neue an das Bestandesgebäude angebaute Gebäudeteile sind unter Beibehaltung der wesentlichen Erscheinungsmerkmale des Bestandesgebäudes und der Einhaltung der zonengemässen Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

**Art. 27e Voraussetzungen**

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu stärken.
- b) Es sind zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.
- c) Die Gebäudehülle ist gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu sanieren.
- d) Mindestens 50% des zulässigen oberirdischen Gebäudevolumens muss in Bestandesgebäuden (einschliesslich Aufstockungen oder angebauten Hauptgebäuden) realisiert werden.

**Art. 27f Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Kompakte Erscheinung mit einheitlichen Dachformen
- b) Erhalt und ökologische Aufwertung der begrünter Freiflächen
- c) Aufwertung des Strassenraumes, Platzsituationen und weiteren öffentlich zugänglichen Aussenräumen
- d) Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen
- e) Optimierung der Parkplatzsituation

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 27g Ausschluss**

Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen, in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten und bei Ersatzneubauten.

## 4. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

### Art. 28 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Kern- und Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden zulässig.

<sup>2</sup> Mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) sind in den Zonen KA, KB, KS, Z, WG, I und G sowie in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig.

## 4. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

### Art. 27i Aussichtsschutz

Für den Aussichtsschutz sind die Bestimmungen der jeweiligen Ergänzungspläne (Aussichtsschutzpläne) massgebend.

### Art. 27j Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 3, 10, 13 und 18 mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren.

Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

### Art. 28 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Kern- und Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden zulässig.

<sup>2</sup> Mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) sind in den Zonen KA **3,5**, KB **2,5**, KS **1,5**, Z **4,5**, WG **2,4**, **WG 3,2**, I **6,0**, I **7,5** und G **3,0** sowie in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In den übrigen Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>4</sup> In Gebieten mit der überlagernden Festlegung "Betriebsart erleichternd" sind zusätzlich mässig störende Betriebe zulässig und es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

*Der Artikel soll gewährleisten, dass haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Mit der Baueingabe ist daher darzulegen, dass zum Beispiel mit einem Anbau, einem Ergänzungsbau oder einer Aufstockung mindestens 80 % der zulässigen Baumasse zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten.*

*Präzisierung*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 29 Nebenräume**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen in folgendem Umfang erstellt werden:

- a. mindestens 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit bis zu 2 Zimmern;
- b. mindestens 11 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind angemessene Wasch- und Trockengelegenheiten zu erstellen.

**Art. 30 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

<sup>1</sup> Im Grundbuch sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken:<sup>37</sup>

- a. Zweckerhaltung von Kinderspielplätzen, Freizeit- und Pflanzgärten;
- b. Abweichende Regelungen bezüglich Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen;
- c. Auf Drittgrundstücken erstellte Fahrzeugabstellplätze;
- d. Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen für Fahrzeugabstellplätze.

**Art. 31 Dächer**

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt der Ortsbilder von regionaler und kantonaler Bedeutung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausser in der Industrie- und Gewerbezone nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

<sup>2</sup> Flachdächer grösser als 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.<sup>38</sup>

**Art. 29 Nebenräume**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen in folgendem Umfang erstellt werden:

- a. mindestens 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit bis zu 2 Zimmern;
- b. mindestens 11 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern.

~~<sup>2</sup> Zusätzlich sind angemessene Wasch- und Trockengelegenheiten zu erstellen.~~

~~**Art. 30 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**~~

~~<sup>1</sup> Im Grundbuch sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken:<sup>37</sup>~~

- ~~a. Zweckerhaltung von Kinderspielplätzen, Freizeit- und Pflanzgärten;~~
- ~~b. Abweichende Regelungen bezüglich Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen;~~
- ~~c. Auf Drittgrundstücken erstellte Fahrzeugabstellplätze;~~
- ~~d. Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen für Fahrzeugabstellplätze.~~

**Art. 31 Dächer**

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt der Ortsbilder von regionaler und kantonaler Bedeutung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausser in der Industrie- und Gewerbezone nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

<sup>2</sup> Flachdächer ~~grösser als 30 m<sup>2</sup>~~ sind ~~ökologisch wertvoll~~ zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt ~~oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht~~ werden. Die Pflicht, ~~ökologisch wertvoll~~ zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.<sup>38</sup>

*Diese Anforderungen ergeben sich direkt aus dem PBG bzw. Verordnungen, weshalb Art. 30 BZO auf Empfehlung des Bauamtes ersatzlos gestrichen werden soll.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 31a<sup>39</sup> Gestaltung und Einordnung**

<sup>1</sup> Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

**Art. 32 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie**

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.

**Art. 33 Besondere Gebäude**

<sup>1</sup> Für besondere Gebäude gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von einem Fünftel der zonengemässen BZ(G), mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen kann die zusätzliche Baumasse gemäss Abs. 1 für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptgebäuden zugeschlagen werden.

<sup>3</sup> ...<sup>40</sup>

<sup>4</sup> Besondere Gebäude sind bei der Berechnung der Gesamtlänge nicht mit einzubeziehen.

**Art. 34 Abstände bei fehlender Baulinie**

<sup>1</sup> Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3,5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

<sup>3</sup> Der für die Begrünung notwendige Substrataufbau (Vegetationstragschicht) hat mindestens 15 cm zu betragen.

<sup>4</sup> Auf als Attikageschoss genutzten Dachflächen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolen, Boxen und dergleichen nicht zulässig.

**Art. 31a<sup>39</sup> Gestaltung und Einordnung**

~~<sup>4</sup> Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.~~

**Art. 32 Gebäudehöhe Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie**

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ nicht massgebend.

**Art. 33 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup> Für ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von einem Fünftel der zonengemässen BZ(G), mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m<sup>3</sup>. ~~Die maximale Grundfläche ist pro Klein- und Anbaute auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt.~~

<sup>2</sup> In den Wohnzonen kann die zusätzliche Baumasse gemäss Abs. 1 für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptgebäuden zugeschlagen werden.

<sup>3</sup> ...<sup>40</sup>

<sup>4</sup> ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ sind bei der Berechnung der ~~Gebäudelänge / Gesamtlänge~~ nicht mit einzubeziehen.

**Art. 34 Abstände bei fehlender Baulinie**

<sup>1</sup> Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3,5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

Einführung eines minimalen Substrataufbaus nur bei Inkrafttreten der PBG-Revision «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung» möglich

Anpassung an neue IVHB-Begriffe.

Anpassung an neue IVHB-Begriffe.

Anpassung an neue IVHB-Definition.

Anpassung an die neuen IVHB-Begriffe.

## Gültige Fassung

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten haben einen Abstand von 3,5 m, besondere Gebäude einen solchen von 2 m gegenüber von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.

<sup>3</sup> Bei Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen können geringere Abstände bewilligt werden.

### Art. 35 Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt. <sup>41</sup>

<sup>2</sup> Zusätzlich in Erscheinung treten dürfen Kellerzugänge und Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

<sup>3</sup> Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen. <sup>42</sup>

## Neue Fassung

<sup>2</sup> ~~Unterirdische Bauten~~ Unterirdische Bauten und Unterniveau-bauten haben einen Abstand von 3,5 m, ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ einen solchen von 2 m gegenüber von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.

<sup>3</sup> Bei Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen können geringere Abstände bewilligt werden.

### Art. 35 Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt. ~~Abgrabungen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfangs betreffen.~~ <sup>41</sup>

<sup>2</sup> In Hanglagen gemäss Art. 35 Abs. 4 dürfen Abgrabungen maximal 1,5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen.

<sup>3</sup> In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen untergeordneter Natur von maximal 1,0 m zulässig.

<sup>4</sup> Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10 % innerhalb des bebaubaren Bereiches.

<sup>5</sup> Zusätzlich in Erscheinung treten dürfen Kellerzugänge und Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

<sup>6</sup> Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen. <sup>42</sup>

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Anpassung an die neuen IVHB-Begriffe.*

*Anpassung an die neuen IVHB-Begriffe.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 36 Spiel- und Erholungsflächen, Freizeit- und Pflanzgärten**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner oder Freizeit- und Pflanzgärten anzulegen. Die Grösse dieser Flächen hat insgesamt 15 % der massgeblichen Grundfläche zu betragen. Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten.<sup>43</sup>

<sup>2</sup> Diese Flächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.<sup>44</sup>

<sup>3</sup> In den Kernzonen können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

**Art. 37 Energiesparmassnahmen**

<sup>1</sup> Sonnenenergieanlagen dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten und die Abstände unterschreiten.

<sup>2</sup> ...<sup>45</sup>

**Art. 35<sup>ter</sup> Stützmauern**

<sup>1</sup> Ungestaffelte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,4 m ab massgebendem Terrain gestattet.

<sup>2</sup> Höhere Mauern sind vertikal zu staffeln. Auf 1,4 m Höhe ist ein Versatz von mindestens 1,0 m zu erstellen und zu begrünen. Die Gesamthöhe darf in der Regel max. 2,8 m nicht übersteigen.

**Art. 36 Spiel- und Erholungsflächen, Freizeit- und Pflanzgärten**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohneinheiten sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner oder Freizeit- und Pflanzgärten anzulegen. Die Grösse dieser Flächen hat insgesamt 15 % der ~~massgeblichen Grundfläche~~ anrechenbaren Grundstücksfläche zu betragen. Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten.<sup>43</sup>

<sup>2</sup> Diese Flächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.<sup>44</sup>

<sup>3</sup> In den Kernzonen können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

**Art. 37 Energiesparmassnahmen**

<sup>1</sup> Sonnenenergieanlagen dürfen die zonengemässen ~~Gebäude- und Firsthöhen~~ Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig überschreiten und die Abstände unterschreiten.

<sup>2</sup> ...<sup>45</sup>

*Präzisierung basierend auf der Praxis des Bauamtes.*

*Anpassung an die neuen IVHB-Begriffe, Präzisierung.*

*In Ergänzung sollen die Richtlinien und/oder Merkblätter informell abgegeben werden (z.B. "Richtlinien für Spielräume" der Pro Juventute, "Merkblatt Naturnahe Umgebungsgestaltung").*

*Anpassung an IVHB-Begriffe.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 38 Brandmauern**

Nach aussen in Erscheinung tretende Brandmauern sind befriedigend zu gestalten.

**Art. 39 Abstellflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

**Art. 40 Zugänglichkeit**

<sup>1</sup> Die Bedürfnisse von behinderten und betagten Menschen sind angemessen zu berücksichtigen.<sup>46</sup>

<sup>2</sup> Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind die Zugänge zum Erdgeschoss behindertengerecht auszugestalten.<sup>47</sup>

~~**Art. 38 Brandmauern**~~

~~Nach aussen in Erscheinung tretende Brandmauern sind befriedigend zu gestalten.~~

**Art. 39 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. Die nicht witterungsgeschützten Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

<sup>2</sup> Es ist bei Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohneinheiten mindestens 1 Velo-Abstellplatz (VP) pro Zimmer zu erstellen.

<sup>3</sup> Für andere Nutzungen gelten für die Anzahl der Velo-Abstellplätze die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

**Art. 40 Zugänglichkeit**

<sup>1</sup> Die Bedürfnisse von behinderten und betagten Menschen sind angemessen zu berücksichtigen.<sup>46</sup>

<sup>2</sup> Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind die Zugänge zum Erdgeschoss behindertengerecht auszugestalten.<sup>47</sup>

*Dies ergibt sich bereits aus den Anforderungen des PBG.*

*Präzisierung basierend auf der Praxis des Bauamtes.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

**Art. 41 Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, deren Bruchteile über 0.5 am Schluss der Berechnung aufzurunden sind:

a) Normbedarf

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser	1 PP/Wohnung bis zu 2 Zimmern 1,5 PP/Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern	1 PP/4 Wohnung, mind. 1 PP/Gebäude
Gastbetriebe: Restaurant, Café Konferenzräume, Säle Hotel	1 PP/20 Sitzplätze  1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
Dienstleistung und Gewerbe: publikumsintensive Betriebe (1) wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, Drogerie, Kiosk, Lebensmittelgeschäft etc. publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, Juweliergeschäfte etc. nicht publikumsorientiert, wie reine Bürobetriebe etc.	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A	1 PP/50 m <sup>2</sup> GNF (2)  1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF (2)  1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF (2)
Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe Lagergebäude und Lager-räume	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A 1 PP/200 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF -

A = Arbeitsplatz  
 GNF = Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder

**Art. 41 Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, ~~deren Bruchteile über 0.5 am Schluss der Berechnung aufzurunden sind:~~

a) ~~Normbedarf~~ Grenzbedarf

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser	1 PP/Wohnung bis zu 2 Zimmern 1,5 PP/Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern	1 PP/4 Wohnung, mind. 1 PP/Gebäude
Gastbetriebe: Restaurant, Café Konferenzräume, Säle Hotel	1 PP/20 Sitzplätze  1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
Dienstleistung und Gewerbe: publikumsintensive Betriebe (1) wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, Drogerie, Kiosk, Lebensmittelgeschäft etc. publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, Juweliergeschäfte etc. nicht publikumsorientiert, wie reine Bürobetriebe etc.	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A	1 PP/50 m <sup>2</sup> GNF (2)  1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF (2)  1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF (2)
Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe Lagergebäude und Lager-räume	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A 1 PP/200 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF -

A = Arbeitsplatz  
 GNF = Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder

*Neu in Art. 41 lit. b enthalten.*

*Anpassung an Begrifflichkeiten gemäss IVHB.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.

PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

(1) = Viel Personal, viele Kunden mit kurzer Verweildauer

(2) = Güterumschlag separat

b) Reduktion

<sup>2</sup> Die gemäss Art. 41 Abs. 1 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs im Reduktionsgebiet auf 80 % für Bewohner und auf 60 % für Beschäftigte und Besucher reduziert werden.

<sup>3</sup> Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan der Gebietsabgrenzung festgelegt. Der Gemeinderat kann die Gebietsbegrenzung anpassen, wenn eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes dies als zweckmässig erscheinen lässt.

<sup>4</sup> Doppelnutzungen sind bei Parkplätzen für Besucher, Kunden und Beschäftigte anzustreben.

hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach-, ~~Attika-~~ und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.

PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

(1) = Viel Personal, viele Kunden mit kurzer Verweildauer

(2) = Güterumschlag separat

b) Reduktion

~~<sup>2</sup> Die gemäss Art. 41 Abs. 1 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs im Reduktionsgebiet auf 80 % für Bewohner und auf 60 % für Beschäftigte und Besucher reduziert werden.~~

~~<sup>3</sup> Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan der Gebietsabgrenzung festgelegt. Der Gemeinderat kann die Gebietsbegrenzung anpassen, wenn eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes dies als zweckmässig erscheinen lässt.~~

~~<sup>4</sup> Doppelnutzungen sind bei Parkplätzen für Besucher, Kunden und Beschäftigte anzustreben.~~

<sup>2</sup> Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Ergänzungsplan «ÖV-Güteklasse», welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der ÖV-Erschliessung angepasst wird. Auf Basis dieses Plans beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
ÖV Güte-Klasse						
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	-	60	90	70	-
Klasse E	100	-	90	-	90	-
Klasse F/ übrige	100	-	100	-	100	-

Entspricht den Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs (Fassung Vernehmlassung 15.6.2018).

Da keine ÖV-Güteklasse A besteht und auch nicht absehbar ist, wird auf die Reduktionsfaktoren gemäss Güteklasse A verzichtet.

Förderung Langsamverkehr und ÖV durch Einschränkung der PP-Zahlen (Maximum).

Für die Bestimmung der Güteklasse wird ein parzellenscharfer ÖV-Güteklassenplan erstellt.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<p>c) Besucher und Kunden</p> <p><sup>5</sup> Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen.</p> <p>d) Besondere Nutzweise</p> <p><sup>6</sup> Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen gemäss VSS-Normalien 48 und unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten festgelegt.</p> <p>e) Garagenvorplätze</p> <p><sup>7</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>f) Abmessungen und Ausbildung</p> <p><sup>8</sup> Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes bei Parkplätzen im Freien kann eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.</p> <p>g) Gemeinschaftsanlagen</p> <p><sup>9</sup> Wird die vorgeschriebene Zahl an Pflichtparkplätzen nicht erstellt, kann eine Ersatzabgabe zugunsten des öffentlichen Verkehrs im betreffenden Gebiet erhoben oder eine Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen vorgeschrieben werden.</p>	<p><sup>3</sup> Bruchteile von Parkplätzen über 0,5 sind aufzurunden.</p> <p><sup>4</sup> Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.</p> <p>c) Besucher und Kunden</p> <p><sup>5</sup> Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. <b>Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.</b></p> <p>d) Besondere Nutzweise</p> <p><sup>6</sup> Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen gemäss <del>VSS-Normalien 48</del> <b>VSS-Norm 40 281</b> und unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten festgelegt.</p> <p>e) Garagenvorplätze</p> <p><sup>7</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>f) Abmessungen und Ausbildung</p> <p><sup>8</sup> Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. <del>Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes bei Parkplätzen im Freien kann eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.</del></p> <p><del>g) Gemeinschaftsanlagen</del></p> <p><del><sup>9</sup> Wird die vorgeschriebene Zahl an Pflichtparkplätzen nicht erstellt, kann eine Ersatzabgabe zugunsten des öffentlichen Verkehrs im betreffenden Gebiet erhoben oder eine Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen vorgeschrieben werden.</del></p>	
---	---	--

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

h) Sicherstellung

<sup>10</sup> ...<sup>49</sup>

i) Versickerungsfähige Beläge

<sup>11</sup> Die Fahrzeugabstellplätze sind in der Regel mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. <sup>50</sup>

~~h)~~ i) Sicherstellung

<sup>14</sup> ...<sup>49</sup>

~~h)~~ j) Versickerungsfähige Beläge

<sup>15</sup> Die Fahrzeugabstellplätze sind ~~in der Regel~~ mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. <sup>50</sup>

**Art. 41.1 Motorrad-Abstellplätze**

Pro erforderlichen Fahrzeugabstellplatz gemäss Art. 41 Abs. 1 (Normbedarf) sind minimal 0,1 Parkplätze für Motorräder zu erstellen.

**Art. 41.2 Naturgefahren**

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

**Art. 41a Kommunale Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

*Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2021*

## 5. BESTIMMUNGEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

### Art. 41.3 Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind bei Um- und Neubauten standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Pflanzen, die in der "Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz" aufgelistet sind, dürfen nicht verwendet werden

### Art. 41.4 Baumschutz

<sup>1</sup> Erhaltenswerte Einzelbäume oder Baumgruppen gemäss Ergänzungsplan „Baumschutz“ sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite.

<sup>3</sup> Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

<sup>4</sup> Das Fällen von inventarisierten Bäumen ist bewilligungspflichtig.

<sup>5</sup> In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten ist bei Neubauten, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen. Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine angemessene Überdeckung vorzusehen.

Einführung nur bei Inkrafttreten der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» möglich

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>Art. 41.5 Naturnahe Umgebungsgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebung möglichst naturnah zu bepflanzen und gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Es ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen mit einer hohen Biodiversität anzupflanzen.</p> <p><sup>3</sup> Steingärten (Schottergärten), die keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Einführung nur bei Inkrafttreten der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» möglich</i></p>
	<p><b>Art. 41.6 Vorgarten</b></p> <p><sup>1</sup> In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums i.d.R. zu 1/2 der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen, damit eine ansprechende optische Gesamtwirkung und eine ökologische Aufwertung resultiert. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Grundstückerschliessung, sofern diese nicht mit verhältnismässigem Aufwand erfüllt werden können.</p> <p><sup>2</sup> Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m und untergeordnete Plattenwege dürfen im begrüneten Bereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.</p>	<p><i>Einführung nur bei Inkrafttreten der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» möglich</i></p>
	<p><b>Art. 41.7 Empfindliche Siedlungsränder</b></p> <p>Die im Ergänzungsplan "Siedlungsränder" bezeichneten empfindlichen Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind in der Regel zu vermeiden. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.</p>	<p><i>Umsetzung Siedlungsrand gemäss kommunalem REL</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>Art. 41.8 Lichtimmissionen</b></p> <p>Beleuchtungen im Aussenraum sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" sowie den kommunalen Empfehlungen für Aussenbeleuchtungen auf das notwendige Minimum zu beschränken.</p>	<p><i>Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 42 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Die Bauordnung vom 4. Juli 1985 mit seitherigen Änderungen wird aufgehoben.

**Art. 43 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. \*)

**Art. 44 Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt, ausser der Bauherr verlangt eine Beurteilung nach altem Recht.

\*) Publikation der Genehmigung am 19. März 2009

**5. 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 42 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Die Bauordnung vom 4. Juli 1985 mit seitherigen Änderungen wird aufgehoben.

**Art. 43 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. \*)

**Art. 44 Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt, ausser der Bauherr verlangt eine Beurteilung nach altem Recht.

\*) Publikation der Genehmigung am ~~19. März 2009~~ xx.xx.xxxx