



Kanton Zürich

Revision Ortsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5., 6. und 7. Mai 2025  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

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 – 7.7.2025

|  |           |
|--|-----------|
| <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>                      | 10        |
| 2.2 Zentrumszone   | 12        |
| 2.3 Wohnzone   | 14        |
| 2.4 Industrie- und Gewerbezone                                 | 18        |
| 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<br/>DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE</b> | <b>41</b> |
| <b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>                                  | <b>46</b> |

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

**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                    | <del>3,5</del> 3,5  | 3,6   | III |
| Kernzone B                             | KB                    | <del>2,5</del> 2,5  | 2,6   | III |
| Kernzone Seeufer                       | KS                    | <del>1,5</del> 1,5  | 1,6   | III |
| 1a.Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse | Q <sup>1</sup>        | -   | -   | II  |
| 2. Zentrumszone                        | Z                     | <del>4</del> 4,5  | <del>4,1</del> 4,6  | III |
| 3. Wohnzonen <sup>2</sup>              |                       |   |   |     |
| Wohnzone                               | W2 /1,0               | <del>1</del> 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-<br>kurzbe-<br>schrei-<br>bung | BZ(G) in<br>m3/m2<br>Grundziffer<br>für Haupt-<br>bauten | BZ (S) in<br>m3/m2 für<br>Hauptbauten<br>mit Schräg-<br>dach | ES                         |
|-----------------------------------|----------------|-----|-----|-----|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|--|----------------------------|
| Wohnzone                          | W2 / 1,4       | 1,4 | 1,5 | II  | Wohnzone                          | <del>W2 / 1,4</del><br>W 1,4   | 1,4                                  | 1,5  | II   |                            |
| Wohnzone                          | W2 / 1,6       | 1,6 | 1,7 | II  | Wohnzone                          | <del>W2 / 1,6</del><br>W 1,6   | 1,6                                  | 1,7  | II   |                            |
| Wohnzone                          | W2 / 1,9       | 1,9 | 2   | II  | Wohnzone                          | <del>W2 / 1,9</del><br>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><br>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><br>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  |                            |
|                                   |                |     |     |     | Gewerbezone                       | G 5,0                          | 5,0                                  | 5,0  | III  | Beschluss GV vom 17.6.2024 |
| 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  |                            |
|                                   |                |     |     |     | Familiengartenareale              | E1                             |                                      |  | III  |                            |
|                                   |                |     |     |     | Pferdesportanlagen                | E2                             |                                      |  | III  |                            |
|                                   |                |     |     |     | Schiffstrockenplatz               | E3                             |                                      |  | III  |                            |
|                                   |                |     |     |     | Seeanlage                         | E4                             |                                      |  | 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 **und** für den Aussichts- und Ansichtsschutz **sowie die Ergänzungspläne im Massstab 1:10'000 für die Siedlungsrän-der, den preisgünstigen Wohnraum, den Baumschutz und Be-grünung, die ÖV-Güteklassen;**
- 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            |

Schreibweise gemäss Darstellungsverordnung

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

Neue Definition aufgrund IVHB. Neubauten können rund 30-50 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 <del>Plan</del> Kernzonenplan 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>Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht ARE</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

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.

### 2.1a Quartiererhaltungszone <sup>15</sup>

#### Art. 9a Zonenzweck

Die Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse bezweckt die Struktur-erhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung.

#### Art. 9b Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

#### Art. 9c Grundmasse

<sup>1</sup> Lage und Abstände der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereichen.

## Neue Fassung

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 **50% 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.

### 2.1a Quartiererhaltungszone <sup>15</sup>

#### Art. 9a Zonenzweck

Die Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse bezweckt die Struktur-erhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung.

#### Art. 9b Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

#### Art. 9c Grundmasse

<sup>1</sup> Lage und Abstände der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereichen.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

## Gültige Fassung

<sup>2</sup> Besondere Gebäude nach PBG § 273 sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>3</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden, sofern die gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 9e erfüllt werden. Die Bauvolumen der Hauptgebäude in den Baubereichen dürfen gegenüber dem Zustand vom 1.7.2008 um maximal 30 % vergrössert werden.

### Art. 9d Geschlossene Bauweise

Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.

### Art. 9e Gestaltung und Einordnung

<sup>1</sup> Bauliche Veränderungen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere nachfolgende quartierspezifische Merkmale:

- Architektonischer Ausdruck
- Bauliche Struktur
- Geschosszahl
- Dachform
- Stellung der Gebäude

<sup>2</sup> Bei Um- oder Ersatzbauten ist die bestehende Dachgestaltung, die Firstrichtung und das Sockelgeschoss beizubehalten.

## Neue Fassung

<sup>2</sup> ~~Besondere Gebäude nach PBG § 273~~ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>3</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden, sofern die gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 9e erfüllt werden. Die Bauvolumen der Hauptgebäude in den Baubereichen dürfen gegenüber dem Zustand vom 1.7.2008 um maximal 30 % vergrössert werden.

### Art. 9d Geschlossene Bauweise

Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.

### Art. 9e Gestaltung und Einordnung

<sup>1</sup> Bauliche Veränderungen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere nachfolgende quartierspezifische Merkmale:

- Architektonischer Ausdruck
- Bauliche Struktur
- Geschosszahl
- Dachform
- Stellung der Gebäude

<sup>2</sup> Bei Um- oder Ersatzbauten ist die bestehende Dachgestaltung, die Firstrichtung und das Sockelgeschoss beizubehalten.

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Neuer Begriff gemäss IVHB. Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche max. 50 m<sup>2</sup> bei einer Gesamthöhe von 4 m bei Flachdächern und 5 m bei Schrägdächern.*

| Gültige Fassung                             |       |                                |      | Neue Fassung   |       |                                |                      | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise   |  |
|---|-------|--------------------------------|------|--|-------|--------------------------------|----------------------|--|--|
| <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> | 4,4,5                |  |  |
| BZ(S)                                       | max.  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 4,1  | BZ(S)  | max.  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | <del>4,1</del> 4,6   |  |  |
|   |       |                                |      | Gebäuelänge / Gesamtlänge  | max.  | m                              | 50                   | <i>Neben einer maximalen Gebäuelänge wird auch eine maximale Gesamtlänge eingeführt, weil die geschlossene Bauweise zulässig ist.</i>  |  |
| Grosser Grundabstand für Obergeschosse      | mind. | m                              | 10   | <del>Grosser Grundabstand für Obergeschosse</del>                      | mind. | <del>m</del>                   | <del>10</del>        | <i>Der grosse Grundabstand wird gestrichen, da dieser bei den zu erwartenden Gewerbenutzungen im Erdgeschoss nicht zielführend ist.</i>  |  |
| Kleiner Grundabstand                        | mind. | m                              | 5    | <del>Kleiner Allseitiger Grundabstand</del>                            | mind. | m                              | 5                    |  |  |
| Gebäudehöhe                                 | max.  | m                              | 13,5 | <del>Gebäudehöhe</del>   | max.  | <del>m</del>                   | <del>13,5</del>      |  |  |
| Firsthöhe                                   | max.  | m                              | 7    | <del>Firsthöhe</del>   | max.  | <del>m</del>                   | <del>7</del>         |  |  |
|   |       |                                |      | Grundmass Fassadenhöhe traufseitig gemessen                            | max.  | m                              | <del>13,5</del> 16,5 | <i>Neue Definition aufgrund IVHB.</i>  |  |
|   |       |                                |      | Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig                                   | max.  | m                              |                      | <i>Neue Definition aufgrund IVHB. Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.</i>                                    |  |
|   |       |                                |      | Fassadenhöhe Flachdach für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen | max.  | m                              |                      | <i>Neue Definition aufgrund IVHB. Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, wobei dieses Mass gleichzeitig als Gesamthöhe gilt.</i>  |  |
|   |       |                                |      | Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten                              |       |                                |                      | <i>Neue Definition aufgrund IVHB. Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückschert, sondern in der</i> |  |

| Gültige Fassung   | Neue Fassung  | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise  |
|---|---|---|
|   | <p style="text-align: right;">Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.</p> <p>Grünflächenziffer                      mind.    %                      20</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>Es wird nicht mehr zwischen südlich und nördlich der Bahnlinie unterschieden.</i></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><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten und für alle Seiten des Erdgeschosses.</p> | <p><b>Art. 11    <del>Grosser und kleiner</del> Grundabstand</b></p> <p><del><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.</del></p> <p><del><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen alle Gebäudeseiten und für alle Seiten des Erdgeschosses.</del></p> | <p><i>Der grosse Grundabstand wird gestrichen, da dieser bei den zu erwartenden Gewerbenutzungen im Erdgeschoss nicht zielführend ist.</i></p>  |
| <p><b>Art. 12    Geschlossene Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p>   | <p><b>Art. 12    Geschlossene Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p> <p><b>Art. 12a Mindestgewerbeanteil</b></p> <p>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          |                   |                   |                   |                   |              |              |        |       |       |        |       |         |        |       |       |        |  |
|---|-------------------------------------|--------------|--------|--------|--------------|--------|---------|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|--------|-------|-------|--------|-------|---------|--------|-------|-------|--------|--|
| <b>2.3 Wohnzone</b>                         |                                     |              |        |        |              |        |         |  | <b>2.3 Wohnzone</b>                         |                   |                   |                   |                   |              |              |        |       |       |        |       |         |        |       |       |        |  |
| <b>Art. 13 Grundmasse</b>                   |                                     |              |        |        |              |        |         |  | <b>Art. 13 Grundmasse</b>                   |                   |                   |                   |                   |              |              |        |       |       |        |       |         |        |       |       |        |  |
| <sup>1</sup> Es gelten folgende 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 |  |   | <del>W2/1,0</del> | W 1,0             | W2/1,4            | W 1,4             | W2/1,6       | W 1,6        | W2/1,9 | W 1,9 | W 2,5 | W3/2,4 | W 2,4 | 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            | 1,4    | 1,6    | 1,9          | 2,4    | 2,4     | 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            | 2,5    | 2,5     | 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.                                | 2            | 2      | 2      | 2            | 3      | 3       | <del>Vollgeschosszahl <sup>16</sup> max.</del>                     | <del>2</del>                                | <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 |        |         | <del>Anrechenbare Dachgeschosse <sup>17</sup> max.</del>           | gemäss Abs.2                                |                   |                   | gemäss Abs.3      |                   |              |              |        |       |       |        |       |         |        |       |       |        |  |
| Anrechenbare Untergeschosse <sup>18</sup>   | max.                                | gemäss Abs.2 |        |        | gemäss Abs.3 |        |         | <del>Anrechenbare Untergeschosse <sup>18</sup> max.</del>          | gemäss Abs.2                                |                   |                   | gemäss Abs.3      |                   |              |              |        |       |       |        |       |         |        |       |       |        |  |
| Gesamtlänge                                 | max. m                              | 20           | 25     | 30     | 35           | 45     | 45      | Gebäuelänge / Gesamtlänge  | max. m                                      | 20                | 25                | 30                | 35                | 35           | 45           | 45     | 45    | 45    | 45     |       |         |        |       |       |        |  |
| Grosser Grundabstand                        | mind. m                             | 8            | 8      | 8      | 8            | 10     | 10      | Grosser Grundabstand   | mind. m                                     | 8                 | 8                 | 8                 | 8                 | 7            | 10           | 10     | 10    | 10    | 10     |       |         |        |       |       |        |  |
| Kleiner Grundabstand                        | mind. m                             | 5            | 5      | 5      | 4            | 5      | 5       | Kleiner Grundabstand   | mind. m                                     | 5                 | 5                 | <del>5</del> 4    | 4                 | 4            | 5            | 5      | 5     | 5     | 5      |       |         |        |       |       |        |  |
| Gebäudehöhe                                 | max. m                              | gemäss Abs.2 |        |        | gemäss Abs.3 |        |         | <del>Gebäudehöhe-Grundmass Fassadenhöhe traufseitig gemessen</del> | max. m                                      | gemäss Abs.2      |                   |                   | gemäss Abs.3      |              |              |        |       |       |        |       |         |        |       |       |        |  |
|   |                                     |              |        |        |              |        |         |  |   | 7,5               | 7,5 <sup>*)</sup> | 7,5 <sup>*)</sup> | 7,5 <sup>*)</sup> | 7,5          | 10,5         | 10,5   | 10,5  | 10,5  | 12,5   | 12,5  |         |        |       |       |        |  |

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

Anpassung aufgrund der Berücksichtigung von Einwendungen

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

Die Gemeindeversammlung hat die Reduktion der maximalen Fassadenhöhe von 13,5 auf 12,5 m beschlossen.

| 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 |   |                                    |      |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                 |                   |                 |  |                   |                 |                 |                   |  |  |
| Firsthöhe                | max. m | 5            | 5      | 5      | 5      | 7            | 7       | <del>Firsthöhe</del>  | max.                               | m    | <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>WG 2,4</del> | <del>W2,8</del> | <del>W3,2</del> | <del>WG 3,2</del> | <p><i>Neue Definition aufgrund IVHB.</i></p> |  |
|                          |        |              |        |        |        |              |         | Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig  |                                    |      |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                 |                   |                 |  |                   |                 |                 |                   |  |  |
|                          |        |              |        |        |        |              |         | Fassadenhöhe Flachdach für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen  | max.                               | m    |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                 |                   |                 |  |                   |                 |                 |                   |  | <p>Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, wobei dieses Mass gleichzeitig als Gesamthöhe gilt.</p> |
|                          |        |              |        |        |        |              |         | Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten   |                                    |      |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                 |                   |                 |  |                   |                 |                 |                   |  |  |
| 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      |                 |                 |                   |                 | <p><i>Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL.</i></p> <p><i>Ein Mindestgewerbeanteil von 20 % entspricht der Praxis des ARE.</i></p> <p><i>Zusätzliche Ergänzung aufgrund von Einwendungen.</i></p> <p><i>Die Aufhebung der Geschosshöhenregelungen ergibt wesentliche Erleichterungen bei der Planung und Gestaltung von Bauten und erleichtert den Vollzug.</i></p> |                   |                 |                 |                   |  |  |
|                          |        |              |        |        |        |              |         | Grünflächenziffer   | min.                               | %    | 40                | 40              | 40                | 40              | 40                | 40              | 30                | 40              | 40              | 30                |                 |  |                   |                 |                 |                   |  |  |
|                          |        |              |        |        |        |              |         | Gewerbeanteil   | mind.                              | %    | -                 | -               | -                 | -               | -                 | -               | 20                | -               | -               | 20                |                 |  |                   |                 |                 |                   |  |  |
|                          |        |              |        |        |        |              |         | <p><i>*) Beträgt die durchschnittliche Hangneigung des Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 10 %, ist in den Zonen W 1,4, W 1,6 und W 1,9 eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 8,1 m talseits zulässig (Grundmass).</i></p> <p><i><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.</i></p> |                                    |      |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                   |                 |                 |                   |                 |  |                   |                 |                 |                   |  |  |

**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 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> BZ(G) bzw. von 2,6 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> BZ(S) und eine Gebäudehöhe von 7,5 m. <sup>22</sup>

<sup>3</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig.

~~<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 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> BZ(G) bzw. von 2,6 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> BZ(S) und eine Gebäudehöhe von 7,5 m. <sup>22</sup>~~

Die Gemeindeversammlung hat für die Gebiete Felsenburgstrasse / Gerenstrasse / Gerenweg und Obere Mattstrasse die Pflicht zur Erstellung von Flachdächern beschlossen.

**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~~ **7** 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.*

*Es gibt zahlreiche Fälle, bei denen die Gebäudeabstände zwischen 7 bis 10 m liegen, wo die Einhaltung des Mehrlängenzuschlages zu Problemen führen würde, weshalb das Mass auf den kantonalen Mindestabstand reduziert wird.*

| 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 | G 5,0 |  |
| BZ(G)   | max.  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 6    | 3  | BZ(G)  | max.  | 6,0   | 7,5                                | 3,0   | 5,0   | G 5,0 gemäss GV vom 17.6.2024/ mit Verfügung BD vom 28.10.2024 genehmigt.<br>Region: Hohe bauliche Dichte (300 B/ha)<br>Männedorf: 7.5 m <sup>3</sup> (I)/5.0 m <sup>3</sup> (G)<br>Meilen: 9.0 m <sup>3</sup> (I)/5.0 m <sup>3</sup> (G)  |
| BZ(S)   | max.  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 6    | 3  | BZ(S)  | max.  | 6,0   | 7,5                                | 3,0   | 5,0   |  |
| Freiflächenziffer   | mind. | %                              | 10   | 10   | Gebäuelänge / Gesamtlänge<br><del>Freiflächenziffer</del><br>Grünflächenziffer | mind. |       | nicht beschränkt                   |       | 10    | Neu gibt es eine Grünflächenziffer (GZ) anstelle der Freiflächenziffer. Die Flächen der GZ müssen als Grünflächen ausgebildet werden. Begrünte Flachdächer zählen nicht dazu.<br><br>Die Gemeindeversammlung hat die Reduktion der maximalen Gesamthöhe von 17,5 m auf 15,5 m beschlossen. |
| Höchste Höhe  | max.  | m                              | 15,5 | 13,5   | <del>Höchste Höhe Gesamthöhe</del>   | max.  | 15,5  | 15,5                               | 13,5  | 13,5  |  |
| 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. | 3,5   | 3,5                                | 3,5   | 3,5   |  |
| Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen  | mind. | m                              | 10   | 7  | Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen                               | mind. | 10    | 10*)                               | 7     | 7     |  |
| Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG   | mind. | m                              | 8    | 7  | Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG                            | mind. | 8     | 8                                  | 7     | 7     |  |

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

\*) Gegenüber unmittelbar angrenzenden Wohnzonen ist für Gebäudeteile, welche eine Fassadenhöhe von 15.5 m überschreiten, der Grundabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

<sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gesamthöhe, frei wählbar.

**Art. 18a Spezielle Begrünung Industriezone Laubisrüti**

<sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind entlang dem im Ergänzungsplan 1 «Baumschutz und Begrünung» festgelegten Abschnitt in der Industriezone Laubisrüti ein möglichst durchgehender Grünstreifen mit einer Bepflanzung durch hochstämmige, **standortgerechte** Bäume und Sträucher zu den angrenzenden Wohnzonen innerhalb des Grundabstandes anzulegen.

<sup>2</sup> Entlang der Laubisrütistrasse ist im Abschnitt gemäss Ergänzungsplan 1 «Baumschutz und Begrünung» ein möglichst durchgehender Grünstreifen mit einer Bepflanzung durch hochstämmige, **standortgerechte** Bäume und Sträucher anzulegen. Eine Unterbrechung für erforderliche Zufahrten ist zulässig, wobei die Zufahrten bestmöglich zusammen zu fassen sind.

*Zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zu angrenzenden Wohnzonen wird ein Mehrhöhenzuschlag eingeführt.*

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

*Damit der Übergang zwischen der Industriezone und den angrenzenden Wohnzonen harmonischer als bisher ausfällt, wird eine Bepflanzungs- und Begrünungspflicht eingeführt.*

*Die Gemeindeversammlung hat den Ersatz der Formulierung «einheimische Bäume und Sträucher» durch «standortgerechte Bäume und Sträucher» beschlossen.*

*Die Laubisrütistrasse soll gegenüber den bergseitigen Wohnzonen als siedlungsorientierte Strasse in Erscheinung treten und den Übergang zu den Industriebauten optisch verbessern.*

*Die Gemeindeversammlung hat den Ersatz der Formulierung «einheimische Bäume und Sträucher» durch «standortgerechte Bäume und Sträucher» beschlossen.*

**Art. 19 Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.

**Art. 19 Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.

| Gültige Fassung   | Neue Fassung   | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise  |
|---|--|---|
| <p><b>Art. 20 Nutzweise</b></p> <p>Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.</p>   | <p><b>Art. 20 Nutzweise</b></p> <p>Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.</p>  |   |
| <p><b>2.5 Zone für öffentliche Bauten</b></p>   | <p><b>2.5 Zone für öffentliche Bauten</b></p>  |   |
| <p><b>Art. 21 Grundmasse</b></p>  | <p><b>Art. 21 Grundmasse</b></p>   |   |
| <p><sup>1</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Gebiete in der Zone für öffentliche Bauten, die nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde sind, unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.</p> | <p><sup>1</sup> Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p> <p><sup>2</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich sind keine Hochbauten zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Gebiete in der Zone für öffentliche Bauten, die nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde sind, unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.</p> <p><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.</p> | <p><i>Präzisierung, es gelten 3.5 m Grundabstand und 25 m höchstzulässige Fassadenhöhe.</i></p> <p><i>Der Bereich ist im Zonenplan mit «Gebäudeabmessung einschränkend» bezeichnet.</i></p> <p><i>Zur Förderung der Siedlungsökologie wird auch in der Zone für öffentliche Bauten eine Grünflächenziffer eingeführt.</i></p> |

| Gültige Fassung   | Neue Fassung  | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise  |
|---|---|---|
| <p><b>2.6 Erholungszonen <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 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><b>2.6 Erholungszonen <sup>27</sup></b></p> <p><b>Art. 21 <sup>bis 28</sup> Grundmasse, Nutzweise</b></p> <p><del><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.</del></p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone <b>E1</b> 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>2</sup>In der Erholungszone <b>E2</b> sind Pferdesportanlagen zulässig. Für Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten gelten eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p><sup>3</sup> In der Erholungszone <b>E3</b> Kehlhof sind Bootstrockenplätze und zugehörige Bauten und Anlagen zulässig. In der Erholungszone <b>E3</b> Lattenberg sind nur Bootstrockenplätze zulässig.</p> <p><sup>4</sup> In der Erholungszone <b>E4</b> sind Bauten und Anlagen für den Wassersport (Seebad, Seeclub, Segelclub, Liegewiese, Parkierung etc.) <b>und weitere Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, die in einem direkten Zusammenhang mit der seenahen Anlage bzw. Seenutzung stehen (Kiosk und Verpflegungseinrichtung, Seesauna, Sonnenschutzeinrichtungen, Beachvolleyballfelder, Kinderspielplätze etc.),</b> 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</p> | <p><i>Die Erholungszone Froberg wurde in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont.</i></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>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> <p><i>Aufgrund bestehender und aktueller Bedürfnisse wird die Nutzweise präzisiert.</i></p> |

| Gültige Fassung  | Neue Fassung  | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|------------------------------------|
| c. Sicherstellung der für die jeweilige Wassersportnutzung erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes. | Seeuferbereichs wesentlichen Höhen, Längen und Abstände der Bauten sowie Durchblicke zum See.<br>b. Ortsbildverträglicher Lärmschutz (soweit erforderlich) an der Seestrasse mit Durchblicken zum See.<br>c. Sicherstellung der für die jeweilige Wassersportnutzung <b>sowie der übrigen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen</b> erforderlichen Freiräume mit <b>grösstmöglicher</b> 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 Geschosshöhe 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 Geschosshöhe 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 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:

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» wurde an Gemeindeversammlung vom 17.6.2024 aufgehoben, damit der hindernisfreie Bushof raschmöglichst realisiert werden kann. Die Vorlage wurde von der BD mit Verfügung vom 28.10.2024 genehmigt.*

| 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/Mühleholzli</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/Mühleholzli 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> Grundstücke mit einer Mindestfläche von 2000 m<sup>2</sup>, die innerhalb der im Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Gebiete liegen, müssen mindestens 50% der im Ergänzungsplan festgehaltenen Baumassenziffern dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen, wenn von der durch die Aufzoning geschaffenen Mehrausnützung vollständig Gebrauch gemacht wird. Wird nur teilweise von der Mehrausnützung Gebrauch gemacht, bestimmt sich der Anteil an preisgünstigem Wohnraum anteilmässig zur beanspruchten Mehrausnützung. Für die im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, auch dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans parzelliert werden.

<sup>2</sup> Von der Pflicht preisgünstigen Wohnraum gemäss Art. 27b Abs. 1 BZO kann befreit werden, wenn innerhalb eines Pflichtgebietes der Pflichtanteil der Baumassenziffer für preisgünstigen Wohnraum durch Vereinbarung auf ein anderes Grundstück übertragen werden kann und dies im Grundbuch angemerkt wird. Solche Übertragungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</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.

*Präzisierungen aufgrund berücksichtigter Einwendungen.*

*Die Gemeindeversammlung hat die Festlegung einer Mindestgrundstücksfläche von 2'000 m<sup>2</sup> und die Konkretisierung, dass die Pflicht auch bei einer nachträglichen Parzellierung gilt, beschlossen.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**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. Für die Gebiete Rohrhaldenstrasse und Sternenhaldenstrasse kann keine Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe beansprucht werden.
- 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
- e) Neue an das Bestandesgebäude angebaute Gebäudeteile sind unter Beibehaltung der wesentlichen Erscheinungsmerkmale des Bestandesgebäudes und der Einhaltung der zonengemässen Grenz- und Strassenabstände erlaubt
- f) Werden Ersatzneubauten oder Neubauten in veränderten Lagen anstelle von Bestandesbauten erstellt, gelten für diese die Vorschriften der jeweiligen Zone. Die unter Ziffer 27d lit. a) bis e) aufgeführten Erleichterungen können nicht beansprucht werden.

**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 mindestens gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu sanieren.

Die Gemeindeversammlung hat die Nichtanwendung von Art. 27d lit. b) für die Gebiete Rohrhaldenstrasse und Sternenhaldenstrasse beschlossen.

Über den Bestand hinaus besteht die Möglichkeit von Ersatzneubauten, bei denen die Abstandsprivilegierung erhalten werden kann. Solche Gebäude können jedoch keine weiteren Erleichterungen beanspruchen. Ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten kann insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand bestehen.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- d) Mindestens 70% des zulässigen oberirdischen Gebäudevolumens muss in Bestandesgebäuden und in 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 begrünten Freiflächen
- c) Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen
- d) Optimierung der Parkplatzsituation

**Art. 27g Ausschluss**

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

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

#### 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. 27h Aussichtsschutz

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

##### Art. 27i 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.

Die Gemeindeversammlung hat die ersatzlose Streichung des Artikels 27i «Minstdichte» beschlossen.

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 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>

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

~~<sup>3</sup> Auf als Attikageschoss genutzten Dachflächen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolen, Boxen und dergleichen nicht zulässig.~~

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

**Die Gemeindeversammlung hat den Beibehalt des bisherigen Abs. 2 und die Streichung von Abs. 3 (minimaler Substrataufbau) beschlossen. Der bisherige Abs. 4 wird unnummeriert (neu Abs. 3)**

| Gültige Fassung  | Neue Fassung   | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise  |
|--|--|---|
| <p><b>Art. 31a<sup>39</sup> Gestaltung und Einordnung</b></p> <p><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.</p>   | <p><b>Art. 31a<sup>39</sup> Gestaltung und Einordnung</b></p> <p><del><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.</del></p>  | <p><i>Diese Vorschrift wurde vom Baurekursgericht als nicht zulässig eingestuft, weshalb diese aufgehoben wird.</i></p>                             |
| <p><b>Art. 32 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.</p>  | <p><b>Art. 32 Gebäudehöhe Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> nicht massgebend.</p>  | <p><i>Anpassung an neue IVHB-Begriffe.</i></p>  |
| <p><b>Art. 33 Besondere Gebäude</b></p> <p><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>.</p> <p><sup>2</sup> In den Wohnzonen kann die zusätzliche Baumasse gemäss Abs. 1 für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptgebäuden zugeschlagen werden.</p> <p><sup>3</sup> ...<sup>40</sup></p> <p><sup>4</sup> Besondere Gebäude sind bei der Berechnung der Gesamtlänge nicht mit einzubeziehen.</p> | <p><b>Art. 33 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für <del>besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von einem Fünftel der zonengemässen BZ(G), mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m<sup>3</sup>. <del>Die maximale Grundfläche ist pro Klein- und Anbaute auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt.</del></p> <p><sup>2</sup> In den Wohnzonen kann die zusätzliche Baumasse gemäss Abs. 1 für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptgebäuden zugeschlagen werden.</p> <p><sup>3</sup> ...<sup>40</sup></p> <p><sup>4</sup> <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> sind bei der Berechnung der <del>Gebäudelänge</del> / Gesamtlänge nicht mit einzubeziehen.</p> | <p><i>Anpassung an neue IVHB-Begriffe.</i></p> <p><i>Anpassung an neue IVHB-Definition.</i></p> <p><i>Anpassung an die neuen IVHB-Begriffe.</i></p> |
| <p><b>Art. 34 Abstände bei fehlender Baulinie</b></p> <p><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.</p> <p><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.</p>   | <p><b>Art. 34 Abstände bei fehlender Baulinie</b></p> <p><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.</p> <p><sup>2</sup> <del>Unterirdische Bauten</del> <b>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</b> haben einen Abstand von 3,5 m, <del>besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> einen solchen von 2 m gegenüber von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.</p>  | <p><i>Anpassung an die neuen IVHB-Begriffe.</i></p>   |

**Gültige Fassung**

<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>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.*

**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. 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. 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>

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

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

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

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

*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.*

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

**Die Gemeindeversammlung hat den Beibehalt des bisherigen Artikels 39 beschlossen.**

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

**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. 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:<br>Wohnungen und Einfamilienhäuser   | 1 PP/Wohnung bis zu 2 Zimmern<br>1,5 PP/Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern | 1 PP/4 Wohnung, mind. 1 PP/Gebäude                                    |
| Gastbetriebe:<br>Restaurant, Café<br>Konferenzräume, Säle<br>Hotel   | 1 PP/20 Sitzplätze<br><br>1 PP/7 Zimmer                                 | 1 PP/6 Sitzplätze<br>1 PP/10 Sitzplätze<br>1 PP/2 Zimmer              |
| Dienstleistung und Gewerbe:<br>publikumsintensive Betriebe (1) wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, Drogerie, Kiosk, Lebensmittelgeschäft etc.<br>publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, Juweliergeschäfte etc. | <br><br>1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A                      | 1 PP/50 m <sup>2</sup> GNF (2)<br><br>1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF (2) |

**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. 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 ~~Normbedarf~~ **Grenzbedarf**

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

Die Gemeindeversammlung hat den Beibehalt des bisherigen Artikels 41 beschlossen.

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

|  |   |                                 |  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---|---------------------------------|
| nicht publikumsorientiert, wie reine Bürobetriebe etc. |   | 1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF (2) | nicht publikumsorientiert, wie reine Bürobetriebe etc. |   | 1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF (2) |
| Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe            | 1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A | 1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF     | Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe            | 1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF jedoch 0.5 PP/A | 1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF     |
| Lagergebäude und Lager-räume                           | 1 PP/200 m <sup>2</sup> GNF                 | -                               | Lagergebäude und Lager-räume                           | 1 PP/200 m <sup>2</sup> GNF                 | -                               |

|   |   |  |
|---|---|--|
| A = Arbeitsplatz<br>GNF = Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.<br>PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)<br>(1) = Viel Personal, viele Kunden mit kurzer Verweildauer<br>(2) = Güterumschlag separat | A = Arbeitsplatz<br>GNF = Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach-, <b>Attika-</b> und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.<br>PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)<br>(1) = Viel Personal, viele Kunden mit kurzer Verweildauer<br>(2) = Güterumschlag separat |  |
|---|---|--|

Anpassung an Begrifflichkeiten gemäss IVHB.

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 |          |
| ÖV-Güte-Klasse | min. (%) | max. (%) | min. (%)     | max. (%) | min. (%)             | max. (%) |

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

|                     |                |                |                |               |                |               |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Klasse B            | <del>55</del>  | <del>80</del>  | <del>30</del>  | <del>45</del> | <del>40</del>  | <del>60</del> |
| Klasse C            | <del>70</del>  | <del>100</del> | <del>45</del>  | <del>65</del> | <del>50</del>  | <del>80</del> |
| Klasse D            | <del>85</del>  | -              | <del>60</del>  | <del>90</del> | <del>70</del>  | -             |
| Klasse E            | <del>100</del> | -              | <del>90</del>  | -             | <del>90</del>  | -             |
| Klasse F/<br>übrige | <del>100</del> | -              | <del>100</del> | -             | <del>100</del> | -             |

~~<sup>3</sup> Bruchteile von Parkplätzen über 0,5 sind aufzurunden.~~

~~<sup>4</sup> Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.~~

c) Besucher und Kunden

<sup>5</sup> Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen.

d) Besondere Nutzweise

<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.

c) Besucher und Kunden

<sup>5</sup> Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. ~~Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.~~

d) Besondere Nutzweise ~~Besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse~~

<sup>6</sup> Für besondere ~~Nutzungen~~ 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.

~~<sup>7</sup> Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den zu erstellenden Parkplätzen gemäss Art. 41a und Art. 41b abgewichen oder die Erstellung von Parkplätzen untersagt werden.~~

~~<sup>8</sup> Zusätzliche Parkplätze können bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Art. 41b zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung~~

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

e) Garagenvorplätze

<sup>7</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

f) Abmessungen und Ausbildung

<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.

g) Gemeinschaftsanlagen

<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.

h) Sicherstellung

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

~~führen würden und kein Widerspruch zu öffentlichen Interessen entsteht. Das Gesuch ist entsprechend zu begründen.  
<sup>9</sup> Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Grenzbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein geeignetes Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 41b minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.~~

e) Garagenvorplätze

<sup>7</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

f) Abmessungen und Ausbildung

<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.

g) Gemeinschaftsanlagen

<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.

h) Sicherstellung

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

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

i) Versickerungsfähige Beläge

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

i) Versickerungsfähige Beläge

<sup>11</sup> ~~Nicht witterungsgeschützte~~ 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**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung und bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen 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.

<sup>2</sup> 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.

**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.

*Ergänzung aufgrund Vorprüfung durch ARE.*

*Ergänzung aufgrund Empfehlung ARE.*

*Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2021*

## 5. BESTIMMUNGEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

### Art. 41.3 Ersatzmassnahmen zur Grünflächenziffer

Ein teilweiser Ersatz der Grünflächen, die für die Erreichung der in den einzelnen Zonen festgelegten Grünflächenziffern notwendig sind, ist möglich, wenn eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind im Umgebungsplan entsprechend zu bezeichnen.

<sup>3</sup> Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von gegenüber Art. 41.5 Abs. 4 zusätzlichen mittel- und grosskronigen Bäumen
- die dauerhafte Begrünung von Fassadenteilen,
- Ökologisch oder lokalklimatisch begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau (Vegetationstragschicht) von mehr als 15 cm
- das Schaffen von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m<sup>2</sup>.

### Art. 41.4 Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind bei Um- und Neubauten standortgerechte und **wo möglich** einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

*Mit diesen Ersatzmassnahmen wird eine gewisse Flexibilität erreicht, damit auch in anspruchsvolleren Situationen die zonenweise festgelegten Grünflächenziffer erreicht werden können.*

*Die Richtwerte für die Anrechnung der zusätzlichen Massnahmen sind im Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.*

*Gemäss ARE sind Verweise auf Pflanzlisten nicht genehmigungsfähig, weshalb darauf verzichtet wurde.*

*Die Gemeindeversammlung hat eine Umformulierung des Art. 41.4 beschlossen (Ersatz «mehrheitlich» durch «wo möglich»).*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 41.5 Baumschutz**

<sup>1</sup> Erhaltenswerte Einzelbäume oder Baumgruppen gemäss Ergänzungsplan 1 „Baumschutz und Begrünung“ sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang angemessen zu ersetzen.

<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> 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 von i.d.R. 1.50 m vorzusehen.

*Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht ARE*

**Art. 41.6 Naturnahe Umgebungsgestaltung**

<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.

<sup>2</sup> Es ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah mit einheimischen, standortgerechten Blumen, Blumenwiesen, Pflanzen, Baum- oder Straucharten in Wildformen zu bepflanzen und zu unterhalten.

<sup>3</sup> Steingärten (Schottergärten), die keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht zulässig.

*Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht ARE*

**Art. 41.7 Vorgarten**

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<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 **standortgerechten** Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen, damit eine ökologische Aufwertung resultiert. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Grundstückerschliessung, sofern diese nicht mit verhältnismässigem Aufwand erfüllt werden können.

<sup>2</sup> Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m und untergeordnete Plattenwege dürfen im begrünten Bereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

**Art. 41.8 Empfindliche Siedlungsränder**

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 nicht zulässig. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

**Art. 41.9 Lichtemissionen**

Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.

*Für die Gestaltung gilt § 238 Abs. 1 PBG.*

*Die Gemeindeversammlung hat die Anpassung der Formulierung «mit standortgerechten Baum- und Straucharten» beschlossen und das Wort «einheimisch» ersatzlos gestrichen.*

*Umsetzung Siedlungsrand gemäss kommunalem REL*

*Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL.*

**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

**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 xx.xx.xxxx