



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am xxx
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

ZONENORDNUNG	4
BAUZONEN	6
A. Kernzonen	6
A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2	6
A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1	12
A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2	13
B. Quartiererhaltungszonen	15
B1. Heugarten	15
B2. Langenmatt und Bruggächer	17
C. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	19
D. Industriezonen	23
E. Zone für öffentliche Bauten	23
F. Erholungszonen	24
WEITERE FESTLEGUNGEN	25
A. Arealüberbauungen	25
B. Begrünung	26
SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTETE SIEDLUNGSFORMEN	27
ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	30
A. Pflichtabstellplätze	30
B. Spiel- und Ruheflächen	33
C. Abstände zu Verkehrsanlagen	34
D. Fassadenhöhen	35
E. Geschossflächen	35
F. Abfallentsorgung	35
G. Siedlungsökologie	36
H. Mehrwertausgleich	38
INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	38

Links: Gültige BZO vom 19. Juni 2017	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund IVHB durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text grau hinterlegt = Teilrevision MAG, Inkraftsetzung ausstehend	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel, Cédric Arnold

Teilrevision Nutzungsplanung, Mönchaltorf
Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																																												
Die Gemeinde Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. ZONENORDNUNG Art. 1 Zweck Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet. <table> <tr> <td>1. Bauzonen</td><td></td><td>ES</td></tr> <tr> <td>• Kernzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Kernzone 1</td><td>K1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Kernzone 2</td><td>K2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Quartiererhaltungszonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Heugarten</td><td>QEZ1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- Langenmatt und Bruggächer</td><td>QEZ2</td><td>II</td></tr> <tr> <td>• Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2E</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig</td><td>W2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Industriezone</td><td>I1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Industriezone</td><td>I2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Zone für öffentliche Bauten</td><td>öB</td><td></td></tr> <tr> <td>- Schulen, Friedhof</td><td></td><td>II</td></tr> </table>	1. Bauzonen		ES	• Kernzonen			- Kernzone 1	K1	III	- Kernzone 2	K2	III	• Quartiererhaltungszonen			- Heugarten	QEZ1	II	- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II	• Wohnzonen			- zweigeschossige Wohnzone	W2E	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2	II	- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III	• Industriezone	I1	III	• Industriezone	I2	III	• Zone für öffentliche Bauten	öB		- Schulen, Friedhof		II	Die Gemeinde Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. ZONENORDNUNG Art. 1 Zweck Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet. <table> <tr> <td>1. Bauzonen</td><td></td><td>ES</td></tr> <tr> <td>• Kernzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Kernzone 1</td><td>K1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Kernzone 2</td><td>K2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Quartiererhaltungszonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Heugarten</td><td>QEZ1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- Langenmatt und Bruggächer</td><td>QEZ2</td><td>II</td></tr> <tr> <td>• Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2E/30</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2/30</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig</td><td>W2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3/50</td><td>II</td></tr> <tr> <td>• Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3/50</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Industriezonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Industriezone</td><td>I/4</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Industriezone</td><td>I/6</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Zone für öffentliche Bauten</td><td>öB</td><td></td></tr> <tr> <td>- Schulen, Friedhof</td><td></td><td>II</td></tr> </table>	1. Bauzonen		ES	• Kernzonen			- Kernzone 1	K1	III	- Kernzone 2	K2	III	• Quartiererhaltungszonen			- Heugarten	QEZ1	II	- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II	• Wohnzonen			- zweigeschossige Wohnzone	W2E/30	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II	- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III	- dreigeschossige Wohnzone	W3/50	II	• Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung			- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/50	III	• Industriezonen			- Industriezone	I/4	III	- Industriezone	I/6	III	• Zone für öffentliche Bauten	öB		- Schulen, Friedhof		II	<i>Ergänzung der Zonenbezeichnungen gemäss Anforderungen der VDNP</i> <i>Keine separate Zone, sondern Überlagerung</i> <i>Konsequente Benennung der Zonentypen</i> <i>Beschriftung gemäss Darstellungsverordnung</i>
1. Bauzonen		ES																																																																																																												
• Kernzonen																																																																																																														
- Kernzone 1	K1	III																																																																																																												
- Kernzone 2	K2	III																																																																																																												
• Quartiererhaltungszonen																																																																																																														
- Heugarten	QEZ1	II																																																																																																												
- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II																																																																																																												
• Wohnzonen																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2E	II																																																																																																												
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II																																																																																																												
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III																																																																																																												
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																												
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III																																																																																																												
• Industriezone	I1	III																																																																																																												
• Industriezone	I2	III																																																																																																												
• Zone für öffentliche Bauten	öB																																																																																																													
- Schulen, Friedhof		II																																																																																																												
1. Bauzonen		ES																																																																																																												
• Kernzonen																																																																																																														
- Kernzone 1	K1	III																																																																																																												
- Kernzone 2	K2	III																																																																																																												
• Quartiererhaltungszonen																																																																																																														
- Heugarten	QEZ1	II																																																																																																												
- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II																																																																																																												
• Wohnzonen																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2E/30	II																																																																																																												
- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II																																																																																																												
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III																																																																																																												
- dreigeschossige Wohnzone	W3/50	II																																																																																																												
• Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung																																																																																																														
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/50	III																																																																																																												
• Industriezonen																																																																																																														
- Industriezone	I/4	III																																																																																																												
- Industriezone	I/6	III																																																																																																												
• Zone für öffentliche Bauten	öB																																																																																																													
- Schulen, Friedhof		II																																																																																																												

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III	- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III	
2. Erholungszonen			2. Erholungszonen			Zuteilung zu ES-Stufen ist nicht notwendig
• Erholungszone a	Ea	III	• Erholungszone a	Ea	III	
• Erholungszone b	Eb	III	• Erholungszone b	Eb	III	
3. Kommunale Freihaltezone	Fk	-	3. Kommunale Freihaltezone	Fk	-	
4. Reservezone	R	-	4. Reservezone	R	-	
Art. 2 Zonenplan			Art. 2 Zonenplan			
Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.			Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gilt zusätzlich der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.			Präzisierung
Für die Wald- und Gewässerabstandlinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500.			Für die Wald- und Gewässerabstandlinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500. Für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze (massgeblicher Bedarf) ist der Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze im Massstab 1:5000 massgebend.			Der bereits bestehende Ergänzungsplan Reduktionsgebiete ist ebenfalls zu erwähnen.
Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.			Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
BAUZONEN A. Kernzonen A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2 Art. 3 Zweck a) Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkernes und seiner charakteristischen Umgebung. b) Die Kernzone K2 bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Freiräumen im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K1 und den angrenzenden Bauzonen. Art. 4 Gestaltungsanforderungen In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen.	BAUZONEN A. Kernzonen A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2 Art. 3 Zweck a) Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkernes und seiner charakteristischen Umgebung. b) Die Kernzone K2 bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Freiräumen im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K1 und den angrenzenden Bauzonen. Art. 4 Gestaltungsanforderungen In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen.	<i>Die Anforderungen sind hoch (2x «harmonisch» und «einwandfrei»). Die Vorschriften werden darum etwas gestrafft.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 5 Bauweise a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig. b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden. c) Besondere Gebäude sind unter Beachtung der Abstandsregelungen im Kernzonenplan und von Art. 70 BZO zulässig. Sie dürfen 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen. Pro Bauparzelle ist jedoch mindestens ein Besonderes Gebäude von 20 m² zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Tiefgaragen, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen. Art. 6 Bestehende Bauten a) Die im Kernzonenplan rot dargestellten Bauten sind erhaltenswerte Gebäude. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. b) Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Bei Ersatzbauten kann die bestehende Baumasse zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden. c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 5 Bauweise a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig. b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden. c) Klein- und Anbauten sind unter Beachtung der Abstandsregelungen im Kernzonenplan und von Art. 70 BZO zulässig. Sie dürfen maximal 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche überstellen. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen nicht mehr als 50 m² betragen. Bei kleinen Bauparzellen ist jedoch mindestens eine Klein- oder Anbaute von 20 m² zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Tiefgaragen, die das massgebliche Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen. Art. 6 Bestehende Bauten a) Die im Kernzonenplan rot dargestellten Bauten sind erhaltenswerte Gebäude. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. b) Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Bei Ersatzbauten kann die bestehende Baumasse zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden. c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	<i>IVHB: Neue Begriffe und Präzisierung</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 7 Neubauten			Art. 7 Neubauten			
a)	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:		a)	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:		
	Regelfall	Bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung		Regelfall	Bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung	
Ausnützungsziffer	max. 50 %	max. 90 %	Ausnützungsziffer	max. 50 %	max. 90 %	Verzicht auf eine Ausnützungsziffer bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung
Vollgeschosse	max. 2	max. 3	Vollgeschosse	max. 2	max. 3	
Dachgeschosse	max. 1	0	Dachgeschosse	max. 1	0	
Gebäudehöhe	max. 7.5 m	max. 9.5 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 7.5 m	max. 9.5 m	IVHB: Neuer Begriff
Firsthöhe	max. 5.0 m	max. 3.0 m	Fassadenhöhe giebelseitig	max. 12.5 m	max. 12.5 m	IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe
Gebäudelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m	Gebäudelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m	
Grenzabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m	Grundabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m	Korrekten Begriff verwenden.
b)	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehrlängenzuschläge dieser Zone einzuhalten.		b)	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehrlängenzuschläge dieser Zone einzuhalten.		
c)	Eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung ist gegeben, wenn folgende Anforderungen in Anlehnung an § 71 PBG weitgehend erfüllt sind:		c)	Eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung ist gegeben, wenn folgende Anforderungen in Anlehnung an § 71 PBG weitgehend erfüllt sind:		
	• Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung • Gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude • Zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen			• Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung • Gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude • Zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen		
	Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.			Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.		
d)	Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Gebäuden ergibt sich der für Neubauten anrechenbare Anteil der massgeblichen Grundfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Gebäude mit 3.5 m Grenzabstand		d)	Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Gebäuden ergibt sich der für Neubauten anrechenbare Anteil der massgeblichen Grundfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Gebäude mit 3.5 m Grenzabstand		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 8 Stellung der Bauten a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraum-bildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden. b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Weg-abständen an diese Linie gebaut werden. c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Ge-bäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Art. 9 Gestaltungsplanpflicht a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehältlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt: • Besonders gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Anlagen mit räumlicher Fassung des Strassenraumes • Förderung von Publikumsnutzungen im Erdgeschoss an der Usterstrasse • Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungs- sowie Hochwasserschutzlösungen • Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG Bauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen. c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung ein-schliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	Art. 8 Stellung der Bauten a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraum-bildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden. b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Weg-abständen an diese Linie gebaut werden. c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Ge-bäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden. Art. 9 Gestaltungsplanpflicht a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehältlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt: • Besonders gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Anlagen mit räumlicher Fassung des Strassenraumes • Förderung von Publikumsnutzungen im Erdgeschoss an der Usterstrasse • Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungs- sowie Hochwasserschutzlösungen • Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG Bauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen. c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung ein-schliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist. e) Der Gemeinderat kann die Gestaltungsplanpflicht aufheben, wenn ein Projekt realisiert werden soll, das unter Mitwirkung des Gemeinderates aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und das die Ziele gemäss lit. b weitgehend erfüllt. Art. 10 Nutzweise Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Art. 11 Abbruch Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet sichergestellt ist. Art. 12 Umgebungsgestaltung a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen. b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen. c) Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.	d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das Ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist. e) Der Gemeinderat kann die Gestaltungsplanpflicht aufheben, wenn ein Projekt realisiert werden soll, das unter Mitwirkung des Gemeinderates aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und das die Ziele gemäss lit. b weitgehend erfüllt. Art. 10 Nutzweise Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Art. 11 Abbruch Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet sichergestellt ist. Art. 12 Umgebungsgestaltung a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten und Ersatzbauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen. Neubauten haben in Anlehnung an die herkömmliche Vorplatz- und Vorgartenstruktur diese zeitgemäss weiterzuentwickeln. b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen. b) Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.	<i>Die Wiederherstellung der bestehenden Umgebungsgestaltung bei Neubauten weckt falsche Vorstellungen, weil die neue Umgebungsgestaltung mit einer zeitgemässen Interpretation der herkömmlichen Strukturelemente auf den Neubau abgestimmt werden soll.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
d) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen Art. 13 Abweichungen Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden: • zur gestalterischen Verbesserung • im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes • zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen Art. 14 Fachberatung Baugesuche in der Kernzone K1 sind in jedem Falle fachlich von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Art. 15 Reklamen a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen. b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Art. 16 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	c) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen Art. 13 Abweichungen Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden: • zur gestalterischen Verbesserung • im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes • zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen • zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes, zur Wahrung der natürlichen Gewässerfunktion und Gewässernutzung oder der Zugänglichkeit für den Unterhalt Art. 14 Fachberatung Baugesuche in der Kernzone K1 sind in jedem Falle fachlich von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Art. 15 Reklamen a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen. b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen. Art. 16 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 17 Erneuerungsarbeiten Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen, oder Wiederherstellung von Einfriedungen. A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 Art. 18 Dachgestaltung a) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Andere Dachformen können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung gestattet werden, insbesondere in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen. Bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet. b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden. c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben und Giebel-lukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind. d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 2 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind. e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu	Art. 17 Erneuerungsarbeiten Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen oder Wiederherstellung von Einfriedungen. A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 Art. 18 Dachgestaltung a) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25 bis 45° zulässig. Andere Dachformen können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung gestattet werden, insbesondere in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen. Bei klein- und Anbauten sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet. b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden. c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben und Giebel-lukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind und einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 2 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind. e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu	<i>IVHB: Dachaufbauten sollen in der Kernzone K1 weiterhin nur auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig sein. Die Änderung gemäss IVHB wird mit der Ergänzung des Artikels übersteuert.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 4 % der Dachfläche einnehmen. f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Art. 19 Fassadengestaltung a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flarz-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. b) Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Unterteilung mit Sprossen kann bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden. A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2 Art. 20 Dachgestaltung a) Es sind Schrägdächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig. Für eingeschossige untergeordnete Bauteile und Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden. b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden. c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen. d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses	integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 4 % der Dachfläche einnehmen. f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Art. 19 Fassadengestaltung a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flarz-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. b) Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Unterteilung mit Sprossen kann bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden. A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2 Art. 20 Dachgestaltung a) Es sind Schrägdächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig. Für eingeschossige untergeordnete Bauteile sowie Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden. b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden. c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen und dürfen die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses	<i>IVHB: In der Kernzone K2 sollen Dachaufbauten auf der halben Fassadenlänge, wie gemäss IVHB vorgesehen, möglich sein. Zur Klarstellung wird die übergeordnete Regelung wiederholt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
bis zu einer Glasfläche von 3 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden. e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 6 % der Dachfläche einnehmen. f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind zulässig.	bis zu einer Glasfläche von 3 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden. e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 6 % der Dachfläche einnehmen. f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind zulässig.	
Art. 21 Fassadengestaltung Bei Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien etc.).	Art. 21 Fassadengestaltung Bei Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien etc.).	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
B. Quartiererhaltungszonen B1. Heugarten Art. 22 Gebietscharakter Das Quartier Heugarten ist geprägt durch eine orthogonale und symmetrisch gegliederte Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind als zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten mit Schrägdächern konzipiert. Die Aussenräume sind klar gefasst und als begrünte oder befestigte Höfe ausgebildet. Art. 23 Zweck Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung Im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters. Art. 24 Art der Nutzung Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Bruttogeschossfläche pro Gebäude betragen. Art. 25 Mass der Nutzung Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschossflächennutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden. Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Gestaltungsplan realisiert werden.	B. Quartiererhaltungszonen B1. Heugarten Art. 22 Gebietscharakter Das Quartier Heugarten ist geprägt durch eine orthogonale und symmetrisch gegliederte Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind als zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten mit Schrägdächern konzipiert. Die Aussenräume sind klar gefasst und als begrünte oder befestigte Höfe ausgebildet. Art. 23 Zweck Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung Im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters. Art. 24 Art der Nutzung Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Summe der Geschossflächen pro Gebäude betragen. Art. 25 Mass der Nutzung Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschossflächennutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden. Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Gestaltungsplan realisiert werden.	<i>Der Begriff der Bruttogeschossfläche wird nicht mehr verwendet.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 26 Abbruch und Ersatzbau Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist. Art. 27 Gestaltung und Einordnung Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Ausstattung und Umgebungsgestaltung gewahrt ist. Zu beachten sind dabei insbesondere • die bauliche Struktur der Siedlung, • der architektonische Ausdruck der Gebäude betreffend die Gestaltung von Fassaden und Dächern (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Dachaufbauten, Fassadengliederung und Fensterflächen), • die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen. Art. 28 Fachberatung Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.	Art. 26 Abbruch und Ersatzbau Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist. Art. 27 Gestaltung und Einordnung Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Ausstattung und Umgebungsgestaltung gewahrt ist. Zu beachten sind dabei insbesondere • die bauliche Struktur der Siedlung, • der architektonische Ausdruck der Gebäude betreffend die Gestaltung von Fassaden und Dächern (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Dachaufbauten, Fassadengliederung und Fensterflächen), • die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen. Art. 28 Fachberatung Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
B2. Langenmatt und Bruggächer Art. 29 Gebietscharakter Die Quartiere Langenmatt und Bruggächer sind durch eine Zeilenbauweise mit stufenartig gegliederten Mehrfamilienhäusern und Flachdächern geprägt. Die Aussenräume sind als grossflächige, zusammenhängende Freiflächen mit parkähnlichem Charakter in moduliertem Gelände gestaltet. Das Quartier Langenmatt ist gekennzeichnet durch eine fächerartige Anordnung der drei- bis fünfgeschossigen langen Zeilenbauten und eine parallele Stellung der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude. Das Quartier Bruggächer ist charakterisiert durch die orthogonale Ausrichtung der drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, der beiden siebengeschossigen Punktbauten und des zentral gelegenen eingeschossigen Gebäudes. Art. 30 Zweck Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere. Art. 31 Nutzweise Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe. Art. 32 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse: a) Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf insgesamt um maximal 10 % erhöht werden. Ausnützungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind zulässig.	B2. Langenmatt und Bruggächer Art. 29 Gebietscharakter Die Quartiere Langenmatt und Bruggächer sind durch eine Zeilenbauweise mit stufenartig gegliederten Mehrfamilienhäusern und Flachdächern geprägt. Die Aussenräume sind als grossflächige, zusammenhängende Freiflächen mit parkähnlichem Charakter in moduliertem Gelände gestaltet. Das Quartier Langenmatt ist gekennzeichnet durch eine fächerartige Anordnung der drei- bis fünfgeschossigen langen Zeilenbauten und eine parallele Stellung der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude. Das Quartier Bruggächer ist charakterisiert durch die orthogonale Ausrichtung der drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, der beiden siebengeschossigen Punktbauten und des zentral gelegenen eingeschossigen Gebäudes. Art. 30 Zweck Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere. Art. 31 Nutzweise Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe. Art. 32 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse: a) Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf insgesamt um maximal 10 % erhöht werden. Ausnützungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
b) Bestehende Bauten dürfen um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Davon ausgenommen sind Gebäude, die bereits sieben Vollgeschosse aufweisen. c) Ersatzbauten sind zulässig. d) Für ergänzende Neubauten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. e) Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt. f) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind die Grenzabstände der W3 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.	b) Bestehende Bauten dürfen um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Davon ausgenommen sind Gebäude, die bereits sieben Vollgeschosse aufweisen. c) Ersatzbauten sind zulässig. d) Für ergänzende Neubauten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. e) Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt. f) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind die Grenzabstände der W3/50 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.	
Art. 33 Gestaltung und Einordnung	Art. 33 Gestaltung und Einordnung	
Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der jeweilige Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind dabei insbesondere folgende Merkmale:	Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der jeweilige Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind dabei insbesondere folgende Merkmale:	
a) Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude (massgeblich geprägt durch Gliederung in Länge, Breite und Höhe sowie Flachdachform) b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung, Fensterverteilung und Balkone) c) Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch Anordnung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Geländemodulationen und Bepflanzung)	a) Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude (massgeblich geprägt durch Gliederung in Länge, Breite und Höhe sowie Flachdachform) b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung, Fensterverteilung und Balkone) c) Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch Anordnung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Geländemodulationen und Bepflanzung)	
Art. 34 Begutachtung	Art. 34 Begutachtung	
Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen.	Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen.	

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
C. Wohnzonen					C. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung					
Art. 35 Grundmasse					Art. 35 Grundmasse					
Es gelten folgende Massvorschriften:					Es gelten folgende Massvorschriften:					
Zone	W2E	W2	W3	WG3	Zone	W2E/30	W2/30	W3/50	WG3/50	
a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %	a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %	
b) Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3	b) Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3	
c) Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1	c) Attika- Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1	IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG
d) Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0	d) Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0	
e) Gebäudehöhe max.	6.0 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m	e) Fassadenhöhe traufseitig max.	6.0 m	7.5 m ¹⁾	10.5 m ¹⁾	10.5 m ¹⁾	IVHB: Neuer Begriff
f) Firsthöhe max.	3.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	f) Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer max.	9.0 m	12.5 m	15.5 m	15.5 m	IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe
					g) Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen max.	0	10.5 m	13.5 m	13.5 m	IVHB: Fassadenhöhe + 3.0 m Geschosshöhe
g) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m	h) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m	
h) Grenzabstände:					i) Grenzabstände:					
• kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	• kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	
• grosser Grundabstand min.	10.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m	• grosser Grundabstand min.	10.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m	
					¹⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.					IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen
Art. 36 Grosser und kleiner Grundabstand					Art. 36 Grosser und kleiner Grundabstand					
Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.					Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 37 Mehrlängenzuschlag Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen. Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.	Art. 37 Mehrlängenzuschlag Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen. Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.	
Art. 38 Wohnzone W2E Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen.	Art. 38 Wohnzone W2E/30 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen.	
Art. 39 Wohnzone W2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	Art. 39 Wohnzone W2/30 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	
Art. 40 Wohnzone W3 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	Art. 40 Wohnzone W3/50 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 41 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängen-zuschlag verzichtet werden. Art. 42 Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümerverbindlich zu regeln: • Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse • Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG • Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz • Nachhaltige Energielösung • Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes • Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.	Art. 41 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängen-zuschlag verzichtet werden. Art. 42 Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümerverbindlich zu regeln: • Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse • Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG • Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz • Nachhaltige Energielösung • Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes • Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse: • Ausnutzungsziffer max. 55 %, wobei Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen in Abweichung von § 255 PBG anzurechnen sind • Vollgeschosse max. 3 • Dachgeschosse 0 • Anrechenbare Untergeschosse max. 1 • Gebäudehöhe max. 10.5 m • Gebäudelänge max. 60.0 m • Grundabstand klein min. 5.0 m • Grundabstand gross min. 10.0 m d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse: • Ausnutzungsziffer max. 55 %, wobei Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen in Abweichung von § 255 PBG anzurechnen sind • Vollgeschosse max. 3 • Attika-/Dachgeschosse 0 • Anrechenbare Untergeschosse max. 1 • Gesamthöhe max. 10.5 m • Gebäudelänge max. 60.0 m • Grundabstand klein min. 5.0 m • Grundabstand gross min. 10.0 m d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.	IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG Da keine Attika- und keine Dachgeschosse zulässig sind, ergeben sich auch keine giebelseitigen Fassadenhöhen, weshalb die alte Gebäudehöhe gleichbedeutend ist mit der neuen Gesamthöhe.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D. Industriezonen			D. Industriezonen			
Art. 43 Grundmasse			Art. 43 Grundmasse			
Es gelten folgende Grundmasse			Es gelten folgende Grundmasse			
Zone	I/1	I/2	Zone	I/4	I/6	Übliche Namensgebung
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.0	6.0	a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.0	6.0	
b) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	b) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	Neuer Begriff IVHB und zu neuem Art. 73a Grünflächenziffer verschoben
c) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	13.5 m	c) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	13.5 m	IVHB: Messweise der Gesamthöhe ist neu im PBG definiert
d) Grenzabstand min.	4.0 m	4.0 m	d) Grundabstand min.	4.0 m	4.0 m	Korrekten Begriff verwenden.
e) Gebäudelänge max.	frei	frei	e) Gebäudelänge max.	frei	frei	
Art. 44 Weitere Vorschriften			Art. 44 Weitere Vorschriften			
In den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.			In den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.			
Zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand Juni 2017 sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig.			Zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand Juni 2017 sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig.			
Die geschlossene Überbauung ist gestattet.			Die geschlossene Überbauung ist gestattet.			
Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell-, und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.			Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.			
E. Zone für öffentliche Bauten			E. Zone für öffentliche Bauten			
Art. 45 Massvorschriften			Art. 45 Massvorschriften			
In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.			In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
F. Erholungszone Art. 46 Nutzweise In der Erholungszone Ea Mettlenbach sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. In der Erholungszone Ea Binz sind Garten- und Gerätehäuschen sowie eine rückwärtige Erschliessung der Kernzone K2 ab Bruggächerstrasse mit folgenden Bestandteilen zulässig: • bestehende Zufahrt mit Besucherparkplätzen für die Einfamilienhaussiedlung Bruggächerstrasse 1–17; • neue, vorwiegend unterirdische Zufahrt zu einer Tiefgarage für Ersatzbauten der Scheune Binz; • bestehender Weg entlang der Landwirtschaftszone für die Notzufahrt. In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig. Art. 47 Massvorschriften In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: • Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m² • Gesamthöhe max. 2.5 m In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: • Vollgeschosszahl max. 1 • Dachgeschosszahl max. 1 • Gebäudehöhe max. 4.5 m • Firsthöhe max. 3.0 m • Grundabstand min. 3.5 m Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	F. Erholungszone Art. 46 Nutzweise In der Erholungszone Ea Mettlenbach sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig. In der Erholungszone Ea Binz sind Garten- und Gerätehäuschen sowie eine rückwärtige Erschliessung der Kernzone K2 ab Bruggächerstrasse mit folgenden Bestandteilen zulässig: • bestehende Zufahrt mit Besucherparkplätzen für die Einfamilienhaussiedlung Bruggächerstrasse 1–17; • neue, vorwiegend unterirdische Zufahrt zu einer Tiefgarage für Ersatzbauten der Scheune Binz; • bestehender Weg entlang der Landwirtschaftszone für die Notzufahrt. In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig. Art. 47 Massvorschriften In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse: • Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m² • Gesamthöhe max. 2.5 m In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse: • Vollgeschosszahl max. 1 • Dachgeschosszahl max. 1 • Fassadenhöhe traufseitig max. 4.5 m • Fassadenhöhe giebelseitig max. 7.5 m • Grundabstand min. 3.5 m Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	IVHB: Messweise der Gesamthöhe ist neu im PBG definiert IVHB: Neuer Begriff IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 48 Minimale Arealfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E, W2, W3 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss:

in den Zonen W2E und W2 min. 4'000 m²

in den Zonen W3 und WG3 min. 6'000 m²

umfassen.

Die Arealüberbauungen sind von einem neutralen Fachberater zu begutachten.

Art. 49 Massvorschriften

Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Zonen W2, W3 und WG3 um max. 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

In der Zone W2 ist ein drittes Vollgeschoss bei einer max. Gebäudehöhe von 9.0 m zulässig.

Art. 50 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Ausnützung verschoben werden.

Die Mehrausnützung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 48 Minimale Arealfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E/30, W2/30, W3/50 und WG3/50 zulässig. Die Arealfläche muss:

in den Zonen W2E/30 und W2/30 min. 4'000 m²

in den Zonen W3/50 und WG3/50 min. 6'000 m²

umfassen.

Die Arealüberbauungen sind von einem neutralen Fachberater zu begutachten.

Art. 49 Massvorschriften

Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Zonen W2/30, W3/50 und WG3/50 um max. 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

In der Zone W2/30 ist ein drittes Vollgeschoss bei einer max. traufseitigen Fassadenhöhe von 9.0 m und einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 14.0 m zulässig.

Art. 50 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Ausnützung verschoben werden.

Die Mehrausnützung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

IVHB: Neue Begriffe

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 51 Energieeffizienz Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.	Art. 51 Energieeffizienz Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.	
B. Begrünung Art. 52 Flachdächer Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.	B. Begrünung Art. 52 Flachdächer Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.	<i>Gilt neu auch ausserhalb Arealüberbauungen</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTETE SIEDLUNGSFORMEN

Art. 53 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzonen W2 bzw. W3 der Bau- und Zonenordnung.

Art. 54 Zweck

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern.

Art. 55 Grundmasse für die W2

Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|----|----------------------------------|--------------------|
| a) | Ausnützungsziffer max. | |
| | • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 60 % ¹⁾ |
| | • Übrige Gebiete | 50 % ¹⁾ |
| b) | Vollgeschosszahl max. | 3 |
| c) | Dachgeschosszahl max. | 0 |
| d) | Gebäudehöhe max. | |
| | • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 10.5 m |
| | • Übrige Gebiete | 9.0 m |
| e) | Firsthöhe max. | 3.0 m |
| f) | Gebäudelänge max. | |
| | • Gebiet Gartenstrasse | 60.0 m |
| | • Übrige Gebiete | 35.0 m |

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTETE SIEDLUNGSFORMEN

Art. 52 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzonen W2/30 bzw. W3/50 der Bau- und Zonenordnung.

Art. 53 Zweck

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern.

Art. 54 Grundmasse für die W2/30

Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|----|---------------------------------------|--------------------|
| a) | Ausnützungsziffer max. | |
| | • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 60 % ¹⁾ |
| | • Übrige Gebiete | 50 % ¹⁾ |
| b) | Vollgeschosszahl max. | 3 |
| c) | Attika-/ Dachgeschosszahl max. | 0 |
| d) | Fassadenhöhe traufseitig max. | |
| | • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 10.5 m |
| | • Übrige Gebiete | 9.0 m |
| e) | Fassadenhöhe giebelseitig max. | |
| | • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 13.5 m |
| | • Übrige Gebiete | 12.0 m |
| f) | Gebäudelänge max. | |
| | • Gebiet Gartenstrasse | 60.0 m |
| | • Übrige Gebiete | 35.0 m |

*Zonenbezeichnung gemäss Darstellungs-
verordnung*

*IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG
IVHB: Neuer Begriff*

*IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe,
Aufteilung in Gebiete wird notwendig*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
Art. 56 Grundmasse für die W3 Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>a) Ausnützungsziffer max.</td><td>80 % ¹⁾</td></tr><tr><td>b) Vollgeschosszahl max.</td><td>4</td></tr><tr><td>c) Dachgeschosszahl max.</td><td>0</td></tr><tr><td>d) Gebäudehöhe max.</td><td>13.5 m</td></tr><tr><td>e) Firsthöhe max.</td><td>3.0 m</td></tr><tr><td>f) Gebäudelänge max.</td><td>40.0 m</td></tr></table> ¹⁾ Weitere Ausnützungszuschläge sind ausgeschlossen.	a) Ausnützungsziffer max.	80 % ¹⁾	b) Vollgeschosszahl max.	4	c) Dachgeschosszahl max.	0	d) Gebäudehöhe max.	13.5 m	e) Firsthöhe max.	3.0 m	f) Gebäudelänge max.	40.0 m	Art. 55 Grundmasse für die W3/50 Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>a) Ausnützungsziffer max.</td><td>80 % ¹⁾</td></tr><tr><td>b) Vollgeschosszahl max.</td><td>4</td></tr><tr><td>c) Attika-/Dachgeschosszahl max.</td><td>0</td></tr><tr><td>d) Fassadenhöhe traufseitig max.</td><td>13.5 m</td></tr><tr><td>e) Fassadenhöhe giebelseitig max.</td><td>16.5 m</td></tr><tr><td>f) Gebäudelänge max.</td><td>40.0 m</td></tr></table> ¹⁾ Weitere Ausnützungszuschläge sind ausgeschlossen.	a) Ausnützungsziffer max.	80 % ¹⁾	b) Vollgeschosszahl max.	4	c) Attika-/ Dachgeschosszahl max.	0	d) Fassadenhöhe traufseitig max.	13.5 m	e) Fassadenhöhe giebelseitig max.	16.5 m	f) Gebäudelänge max.	40.0 m	<i>IVHB: Unterscheidung zwischen AG und DG</i> <i>IVHB: Neuer Begriff</i> <i>IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe</i>
a) Ausnützungsziffer max.	80 % ¹⁾																									
b) Vollgeschosszahl max.	4																									
c) Dachgeschosszahl max.	0																									
d) Gebäudehöhe max.	13.5 m																									
e) Firsthöhe max.	3.0 m																									
f) Gebäudelänge max.	40.0 m																									
a) Ausnützungsziffer max.	80 % ¹⁾																									
b) Vollgeschosszahl max.	4																									
c) Attika-/ Dachgeschosszahl max.	0																									
d) Fassadenhöhe traufseitig max.	13.5 m																									
e) Fassadenhöhe giebelseitig max.	16.5 m																									
f) Gebäudelänge max.	40.0 m																									
Art. 57 Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: <table><tr><td>a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept</td></tr><tr><td>b) Arealfläche von min. 4'000 m², im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m²</td></tr><tr><td>c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG</td></tr><tr><td>d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung</td></tr><tr><td>e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten</td></tr><tr><td>f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage</td></tr><tr><td>g) Energiekonzept, das einen sparsamen und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien</td></tr><tr><td>h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse</td></tr></table>	a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept	b) Arealfläche von min. 4'000 m ² , im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m ²	c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG	d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung	e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten	f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage	g) Energiekonzept, das einen sparsamen und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien	h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse	Art. 56 Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: <table><tr><td>a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept</td></tr><tr><td>b) Arealfläche von min. 4'000 m², im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m²</td></tr><tr><td>c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG</td></tr><tr><td>d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung</td></tr><tr><td>e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten</td></tr><tr><td>f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage</td></tr><tr><td>g) Energiekonzept, das einen sparsamen Energieverbrauch und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien</td></tr><tr><td>h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse</td></tr></table>	a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept	b) Arealfläche von min. 4'000 m ² , im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m ²	c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG	d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung	e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten	f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage	g) Energiekonzept, das einen sparsamen Energieverbrauch und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien	h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse									
a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept																										
b) Arealfläche von min. 4'000 m ² , im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m ²																										
c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG																										
d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung																										
e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten																										
f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage																										
g) Energiekonzept, das einen sparsamen und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien																										
h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse																										
a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept																										
b) Arealfläche von min. 4'000 m ² , im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m ²																										
c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG																										
d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung																										
e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten																										
f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage																										
g) Energiekonzept, das einen sparsamen Energieverbrauch und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien																										
h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse																										

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 58 Begutachtung Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einem Fachberater zu begutachten.	Art. 57 Begutachtung Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einer Fachperson zu begutachten.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

A. Pflichtabstellplätze

Art. 59 Grenzbedarf

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Abstellplätze Nutzungsart für	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnbauten Einfamilienhäuser Übrige Wohnbauten	2 PP/Einfamilienhaus 1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100 m²: 1.0 PP/100m² GF	- 1.0 PP/5 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m² GF 1 PP/100 m² GF	1 PP/20m² GF (1) 1 PP/60m² GF
Gastbetriebe Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie publikumsintensiv (2) publikumsorientiert (3) nicht publikumsorientiert (4) industrielle Fabrikation	1 PP/80 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz 1 PP/150 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/50m² GF 1 PP/100m² GF 1 PP/300m² GF wird von Fall zu Fall bestimmt
Spezialnutzungen	Der Normbedarf für Spezialnutzungen (Kultusstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird von Fall zu Fall bestimmt.	

ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

A. Pflichtabstellplätze

Art. 58 Grenzbedarf

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Abstellplätze Nutzungsart für	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnbauten Einfamilienhäuser Übrige Wohnbauten	2 PP/Einfamilienhaus 1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100 m²: 1.0 PP/100m² GF	- 1.0 PP/10 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m² GF 1 PP/100 m² GF	1 PP/20m² GF (1) 1 PP/60m² GF
Gastbetriebe Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie publikumsintensiv (2) publikumsorientiert (3) nicht publikumsorientiert (4) industrielle Fabrikation	1 PP/80 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz 1 PP/150 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/50m² GF 1 PP/100m² GF 1 PP/300m² GF wird von Fall zu Fall bestimmt
Spezialnutzungen	Der Normbedarf für Spezialnutzungen (Kultusstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird von Fall zu Fall bestimmt.	

Reduktion des Pflichtbedarfs auf zeitgemässe Anzahl in Anlehnung an kantonale Wegleitung

Gültige Fassung

GF = Geschossfläche (vgl. Art. 47)

- (1) Güterumschlag separat
- (2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank)
- (3) z.B. Praxen, Coiffure, Reisebüro
- (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen

Art. 60 Massgeblicher Bedarf

In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend.

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzer- kategorie Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
C	70 %	120 %	45 %	65 %	50 %	80 %
D	85 %	120 %	60 %	90 %	70 %	100 %
E / keine	100 %	---	100 %	---	100 %	---

Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

Neue Fassung

GF = Geschossfläche (vgl. Art. 47)

- (1) Güterumschlag separat
- (2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank)
- (3) z.B. Praxen, Coiffure, Reisebüro
- (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen

Art. 59 Massgeblicher Bedarf

In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete **Motorfahrzeug**abstellplätze» massgebend.

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzer- kategorie Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
C	70 %	120 %	45 %	65 %	50 %	80 %
D	85 %	120 %	60 %	90 %	70 %	100 %
E / keine	100 %	---	100 %	---	100 %	---

Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 61 Abweichungen

Von der minimalen und maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.

Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009 und SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.

Art. 62 Vorplätze

Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

Art. 63 Lage der Abstellplätze

Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 64 Gestaltung

Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Art. 60 Abweichungen

Von der minimalen und maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.

Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009 und SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.

Art. 61 Vorplätze

Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

Art. 62 Lage der Abstellplätze

Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 63 Gestaltung

Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 65 Velo-Abstellplätze Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen: • für Wohnungen 1 VP pro Zimmer • Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung. Art. 66 Motorrad-Abstellplätze Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personenwagen. Art. 67 Abstellräume Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten auf dem Baugrundstück genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für E-Bikes, Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Art. 68 Ersatzabgabe Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.	Art. 64 Velo-Abstellplätze Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen: • für Wohnungen 1 VP pro Zimmer • für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung. Art. 65 Motorrad-Abstellplätze Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personenwagen. Art. 66 Abstellräume Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten auf dem Baugrundstück genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für E-Bikes, Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Art. 67 Ersatzabgabe Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.	
B. Spiel- und Ruheflächen Art. 69 Bemessung Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 30 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen betragen.	B. Spiel- und Ruheflächen Art. 68 Bemessung Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 30 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen betragen.	

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Die Spiel- und Ruheflächen sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.				Die Spiel- und Ruheflächen sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.					
C. Abstände zu Verkehrsanlagen Art. 70 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Gegenüber Staatsstrassen ausserhalb der Kernzone ist von allen Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten. In allen übrigen Fällen sind gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen folgende Abstände einzuhalten, sofern der Kernzonenplan gemäss Art. 8 BZO nichts anderes bestimmt:				C. Abstände zu Verkehrsanlagen Art. 69 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Gegenüber Staatsstrassen ausserhalb der Kernzone ist von allen Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten. In allen übrigen Fällen sind gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen folgende Abstände einzuhalten, sofern der Kernzonenplan gemäss Art. 8 BZO nichts anderes bestimmt:					
Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege	Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege		
Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m	Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m		
Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:				Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:					
- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m	- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m		
- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Gebäudehöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Fassadenhöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	IVHB: Neuer Begriff	
Besondere Gebäude	2.5 m	2.5 m	2.5 m	Klein- und Anbauten	2.5 m	2.5 m	2.5 m	IVHB: Neue Begriffe	
Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)	2.5 m	2.5 m	2.5 m	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	2.5 m	2.5 m	2.5 m	IVHB: Neue Begriffe	
An Fassaden, die mehrgeschossige Anbauten mit weniger als 6 m Abstand von Strassen und Plätzen aufweisen, sind keine zusätzlichen eingeschossigen Anbauten und Besondere Gebäude zulässig.				An Fassaden, die mehrgeschossige angebaute Gebäudeteile mit weniger als 6 m Abstand von Strassen und Plätzen aufweisen, sind keine zusätzlichen eingeschossigen angebaute Gebäudeteile und Anbauten zulässig.				IVHB: Neue Begriffe für bisherige besondere Gebäude (Kleinbauten und Anbauten) Umschreibung der bisherigen «Anbauten» nötig, da dieser Begriff neu klar definiert ist.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D. Gebäudehöhen Art. 71 Bei Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhen nicht zu beachten.	D. Fassadenhöhe Art. 70 Bei Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.	IVHB: Neuer Begriff
E. Geschossflächen Art. 72 Definition Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- oder Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.	E. Geschossflächen Art. 71 Definition Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Attika-, Voll- oder und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.	IVHB: Unterscheidung zwischen Attika- und Dachgeschoss
F. Abfallentsorgung Art. 73 Erstellungspflicht Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.	F. Abfallentsorgung Art. 72 Erstellungspflicht Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

G. Siedlungsökologie

Art. 73 Grünflächenziffer

¹ In den verschiedenen Zonen gelten folgende minimale Grünflächenziffern:

Kernzonen:		K1 – ¹⁾	K2 20 %
Wohnzonen:	W2E/30 40 %	W2/30 40 %	W3/50 40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:			WG3/50 40 % ²⁾
Industriezonen:		I/4 15 %	I/6 15 %
Zone für öffentliche Bauten:		Oe (ES II) 30 %	Oe (ES III) 15 %

¹⁾ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

²⁾ Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 15 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen an die Grünflächenziffer ist möglich, wenn eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind im Umgebungsplan entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von grosskronigen Bäumen, welche mit natürlichem Wachstum mindestens 10 m Höhe erreichen,
- die dauerhafte Begrünung von Fassadenteilen,
- ökologisch oder lokalklimatisch begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau von über 15 cm,

IVHB: Ersetzt den Begriff Freiflächenziffer

Die Höhe der Grünflächenziffer ist anhand des Bestandes zu verifizieren.

Gewerbliche Nutzungen haben einen erhöhten Bedarf an Abstellflächen

Kann oder möchte die Grünflächenziffer nicht auf herkömmliche Art eingehalten werden, können Ersatzmassnahmen getroffen werden. Eine höhere und damit klimatisch wirksame Grünflächenziffer ist dadurch flexibler umsetzbar und mit dem Bestand besser kompatibel.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	das Schaffen von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m². Art. 74 Umgebungsgestaltung Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze sind, wenn immer möglich, zu vermeiden. Art. 75 Dachbegrünung In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Solaranlagen und Dachbegrünung sind aufeinander abzustimmen. Art. 76 Siedlungsrand ¹ Der Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. ² Gegenüber Nichtbauzonen darf das massgebliche Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands nur in untergeordnetem Mass aufgeschüttet oder abgegraben werden. Einfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. ³ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten und Anlagen am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. Art. 77 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen Künstliche Beleuchtungen im Aussenraum oder Aussenbereich sind so auszuführen, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. H. Naturgefahren Art. 78 Naturgefahren	<i>Flachdachbegrünungen können auch unter Solarpaneelen erstellt werden. Flechten oder Moose wachsen nicht in die Höhe, weshalb der Wirkungsgrad der Solaranlagen nicht beeinträchtigt wird.</i> <i>Anpassung an übergeordnete Praxis</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
G. Art. 74 Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes. ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN Art. 75 Schlussbestimmungen	¹ 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. ² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabschluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. I. Mehrwertausgleich Art. 79 Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwertes. ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN Art. 79 Schlussbestimmungen	<i>Separate Revision MAG, Festgesetzt durch Gemeindeversammlung am 18. März 2024, noch nicht in Kraft</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.	Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.	
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:	Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:	
03.12.1993 Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	03.12.1993 Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	
20.06.1997 / 28.11.1997 Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	20.06.1997 / 28.11.1997 Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	
02.12.2005 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	02.12.2005 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	
10.03.2006 Kernzonenrevision	10.03.2006 Kernzonenrevision	
08.04.2010 Umzonung Silbergrueb	08.04.2010 Umzonung Silbergrueb	
10.12.2012 Quartiererhaltungszone Heugarten	10.12.2012 Quartiererhaltungszone Heugarten	
27.06.2013 Umzonung Binz	27.06.2013 Umzonung Binz	
19.06.2017 Änderung Nutzungsplanung	19.06.2017 Änderung Nutzungsplanung	
Vom Regierungsrat bzw. der Baudirektion genehmigt am:	Vom Regierungsrat bzw. der Baudirektion genehmigt am:	
09.10.1996 Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	09.10.1996 Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	
30.04.1998 Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	30.04.1998 Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	
26.06.2006 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	26.06.2006 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	
01.03.2007 Kernzonenrevision	01.03.2007 Kernzonenrevision	
07.11.2011 Umzonung Silbergrueb	07.11.2011 Umzonung Silbergrueb	
23.05.2013 Quartiererhaltungszone Heugarten	23.05.2013 Quartiererhaltungszone Heugarten	
18.11.2013 Umzonung Binz	18.11.2013 Umzonung Binz	
Änderung Nutzungsplanung	06.03.2018 Änderung Nutzungsplanung	
In Kraft getreten am:	In Kraft getreten am:	
10.10.1996 Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	10.10.1996 Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
31.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	31.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	
27.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	27.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	
02.03.2007	Kernzonenrevision	02.03.2007	Kernzonenrevision	
18.11.2011	Umzonung Silbergrueb	18.11.2011	Umzonung Silbergrueb	
07.06.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten	07.06.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten	
29.11.2013	Umzonung Binz Änderung Nutzungsplanung	29.11.2013	Umzonung Binz	
		xx.xx.201x	Änderung Nutzungsplanung	