



Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Erste Spalte: rechtsgültige BZO 1996	Zweite Spalte: Entwurf Teilrevision BZO 2016 <i>Rot / gestrichen: Vorgeschlagene neue Bestimmungen und Streichungen</i>	Dritte Spalte: Kommentar <i>Im Kommentar werden die Änderungen kurz begründet und Hinweise zu den Revisionsthemen hergestellt. Diese Erläuterungen werden später in den Bericht und die Wegleitung überführt.</i>
---	---	---

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
-----------------	------------------	--------------

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Zonenordnung		4
Bauzonen		6
A. Kernzonen		6
B. Quartiererhaltungszonen		18
C. Wohnzonen		23
D. Industriezonen		28
E. Zone für öffentliche Bauten		29
F. Erholungszone		30
Weitere Festlegungen		32
A. Arealüberbauungen		32
B. Begrünung		33
Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen		34
Ergänzende Vorschriften		38
A. Pflichtabstellplätze		38
B. Spiel- und Ruheflächen		44
C. Abstände zu Verkehrsanlagen		45
D. Gebäudehöhen		46
E. Geschossflächen		46
F. Abfallentsorgung		46
Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen		47

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Die Gemeinde Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 45 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.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Ergänzung zur Berücksichtigung der direkt in die BZO zu integrierenden Sonderbauvorschriften (nicht mehr als Anhang).</i></p> <p><i>Mit Abschluss der Teilrevision wird eine <u>durchgängige Neunummerierung der Artikel</u> vorgenommen.</i></p>

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.

1. Bauzonen		ES
• Kernzonen		
- Kernzone 1	K1	III
- Kernzone 2	K2	III
• Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2 E	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II
- zweigeschossige Wohnzone; mässig störende Betriebe zulässig	W2	III
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II

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.

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

Die Quartiererhaltungszonen waren bisher noch nicht aufgeführt.

Gültige Fassung			Revisionsentwurf			Kurzkommentar
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeuleichterung	WG3	III	- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeuleichterung	WG3	III	
• Gewerbezone	G	III	• Gewerbezone	G	III	<i>Entfällt (wird der I1 zugewiesen)</i>
• Industriezone	I/1	III	• Industriezone	I1	III	
• Industriezone	I/2	III	• Industriezone	I2	III	
• Zone für öffentliche Bauten	öB		• Zone für öffentliche Bauten	öB		
- Schulen, Friedhof		II	- Schulen, Friedhof		II	
- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III	- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III	
2. Erholungszone			2. Erholungszone			
• Erholungszone a	Ea	III	• Erholungszone a	Ea	III	
• Erholungszone b	Eb	III	• Erholungszone b	Eb	III	
3. Freihaltezone	F	-	3. Kommunale Freihaltezone	Fk	-	<i>Abgrenzung zu kant. Freihaltezone</i>
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 1:500.			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 4:500 1:1000.			<i>Redaktionelle Anpassungen</i>
Für die Wald- und Gewässerabstandlinien gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:2500.			Für die Wald- und Gewässerabstandlinien gilt der Ergänzungsplan gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500.			
(Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich)			Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.			

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

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 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.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 5 Bauweise</p> <p>a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig.</p> <p>b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden.</p> <p>c) Besondere Gebäude sind unter Beachtung der Abstandsregelungen im Kernzonenplan und von Art. 35 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.</p>	<p>Art. 5 Bauweise</p> <p>a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig.</p> <p>b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 6 Bestehende Bauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen</p>	<p>Art. 6 Bestehende Bauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen</p>	<p><i>Hinweis: Aus VB.2014.00232 (Lindhofstrasse 17/19) lässt sich ableiten, dass die "prägenden Fassadenelemente" roter Gebäude bei Bauentscheidungen explizit zu benennen sind. Bei Ersatzbauten mit zeitgemässen Raumhöhen und Deckenstärken bedingt das Beibehalten der Geschosszahl oft eine Dachanhebung. Die Volumenumlagerung gilt für graue Gebäude, bei roten Gebäuden ist sie nur im Rahmen geringfügiger Abweichungen nach Art. 12a erlaubt.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
-----------------	------------------	--------------

Art. 7 Neubauten

a) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Regelfall	Bei besonders guter Ortsbaulicher Gestaltung
Ausnutzungsziffer	max. 50 %	max. 90 %
Vollgeschosse	max. 2	max. 3
Dachgeschosse	max. 1	0
Gebäudehöhe	max. 7.5 m	max. 9.5 m
Firsthöhe	max. 5.0 m	max. 3.0 m
Gebäuelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m
Grenzabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m

b) Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehr-
längenzuschläge dieser Zone einzuhalten.

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

Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.

Art. 7 Neubauten

a) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Regelfall	Bei besonders guter Ortsbaulicher Gestaltung
Ausnutzungsziffer	max. 50 %	max. 90 %
Vollgeschosse	max. 2	max. 3
Dachgeschosse	max. 1	0
Gebäudehöhe	max. 7.5 m	max. 9.5 m
Firsthöhe	max. 5.0 m	max. 3.0 m
Gebäuelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m
Grenzabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m

b) Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehr-
längenzuschläge dieser Zone einzuhalten.

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

Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 8 Stellung der Bauten</p> <p>a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraumbildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden.</p> <p>b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Wegabständen an diese Linie gebaut werden.</p> <p>c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Gebäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.</p>	<p>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.</p> <p>Oder: Auf lit. d) ganz verzichten</p> <p>Art. 8 Stellung der Bauten</p> <p>a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraumbildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden.</p> <p>b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Wegabständen an diese Linie gebaut werden.</p> <p>c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Gebäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.</p>	<p><i>Siehe auch die Ausführungen dazu im erläuternden Bericht (S. 43/44). Der Gemeinderat soll entscheiden, ob er an der modifizierten Fassung von lit. d festhalten oder auf eine solche Klärung ganz verzichten will. Im zweiten Fall ist auch eine sinn-gemässe Vollzugspraxis denkbar.</i></p>
<p>Art. 9 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehältlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden</p>	<p>Art. 9 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehältlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Bauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen.</p> <p>c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.</p> <p>d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist.</p> <p>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.</p>	<p>b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Bauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen.</p> <p>c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.</p> <p>d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist.</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 10 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 10 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	
<p>Art. 11 Abbruch</p> <p>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.</p>	<p>Art. 11 Abbruch</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen.</p> <p>b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen.</p> <p>c) Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>d) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen</p>	<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen.</p> <p>b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen.</p> <p>c) Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>d) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 13 Fachberatung</p> <p>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.</p> <p>Art. 14 Reklamen</p> <p>a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.</p> <p>b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen.</p>	<p>Art. 13 Abweichungen</p> <p>Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• zur gestalterischen Verbesserung• im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes• zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen <p>Art. 14 Fachberatung</p> <p>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.</p> <p>Art. 15 Reklamen</p> <p>a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.</p> <p>b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen.</p>	<p><i>Es fehlt ein Abweichungsartikel als Gegengewicht zum absoluten Wortlaut von Art. 6 lit. a. Bei der Revision von 2006 wurde ein solcher festgesetzt, aber nicht genehmigt, weil er auch das Anordnen von Abweichungen zuliess. Die nun vorgeschlagene Fassung berücksichtigt dies.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden</p> <p>Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Art. 16 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden</p> <p>Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	
<p>Art. 16 Erneuerungsarbeiten</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen, oder Wiederherstellung von Einfriedungen.</p>	<p>Art. 17 Erneuerungsarbeiten</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen, oder Wiederherstellung von Einfriedungen.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1</p>	<p>A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1</p>	
<p>Art. 17 Dachgestaltung</p>	<p>Art. 18 Dachgestaltung</p>	
<p>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.</p> <p>Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen.</p> <p>Bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet.</p> <p>b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden.</p> <p>c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.</p> <p>d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind.</p>	<p>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.</p> <p>Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen.</p> <p>Bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet.</p> <p>b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden.</p> <p>c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.</p> <p>d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² 2 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind.</p>	<p><i>Mit der Beschränkung der Glasflächen auf 2% der Dachfläche wird die Anzahl Dachflächenfenster pro Dachfläche angemessen reguliert.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>e) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>f) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in der Dachfläche eingelassen sind und sich gut in die Dachlandschaft einordnen.</p>	<p>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 4 % der Dachfläche einnehmen.</p> <p>f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.</p> <p>g) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>f) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in der Dachfläche eingelassen sind und sich gut in die Dachlandschaft einordnen.</p>	<p><i>In Solarmodule integrierte Dachflächenfenster sind unauffällig, unterliegen aber ebenfalls einer Flächenbeschränkung.</i></p> <p><i>Schmale Lichtschlitze geben überraschend viel Licht auch in Dachräumen unter dem First.</i></p> <p><i>Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist in Art. 18a RPG und Art. 32a RPV abschliessend geregelt. Daher kann die bisherige lit. f gestrichen werden.</i></p>
<p>Art. 18 Fassadengestaltung</p> <p>a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flarz-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 19 Fassadengestaltung</p> <p>a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flarz-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2</p>	<p>A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2</p>	
<p>Art. 19 Dachgestaltung</p>	<p>Art. 20 Dachgestaltung</p>	
<p>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.</p> <p>b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden.</p> <p>c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.</p> <p>d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind bis zu einer Glasfläche von 0.8 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden.</p>	<p>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.</p> <p>b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden.</p> <p>c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.</p> <p>d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 0.8 m² 3 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden.</p> <p>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.</p>	<p><i>Mit einer Beschränkung des Glasflächenanteils auf 3 % der Dachfläche wird die Anzahl Dachflächenfenster pro Dachfläche angemessen reguliert. Der höhere Prozentsatz berücksichtigt die bisher zulässige grössere Dachfensterfläche in der K2.</i></p> <p><i>Ergänzungen sonst analog K1.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
e) Dacheinschnitte sind zulässig.	f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. g) Dacheinschnitte sind zulässig.	
Art. 20 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	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>B. Quartiererhaltungszone Heugarten</p>	<p>B. Quartiererhaltungszonen</p>	
	<p>B1. Heugarten</p>	
	<p>Art. 22 Gebietscharakter</p>	
	<p>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 begrünzte oder befestigte Höfe ausgebildet.</p>	<p><i>Im Interesse der Systematik wird wie bei den Quartieren Langenmatt und Bruggächer der Gebietscharakter beschrieben.</i></p>
<p>Art. 20a Zweck</p>	<p>Art. 23 Zweck</p>	
<p>Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung Im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters.</p>	<p>Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung Im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters.</p>	
<p>Art. 20b Art der Nutzung</p>	<p>Art. 24 Art der Nutzung</p>	
<p>Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Bruttogeschossfläche pro Gebäude betragen.</p>	<p>Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Bruttogeschossfläche pro Gebäude betragen.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 20c Mass der Nutzung</p> <p>Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschosflächenutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden.</p> <p>Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Arealüberbauung oder Gestaltungsplan realisiert werden.</p>	<p>Art. 25 Mass der Nutzung</p> <p>Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschosflächenutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden.</p> <p>Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Arealüberbauung oder Gestaltungsplan realisiert werden.</p>	<p><i>Die Arealüberbauung wird in Abstimmung zur Regelung in den Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer gestrichen.</i></p>
<p>Art. 20d Abbruch und Ersatzbau</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p>Art. 26 Abbruch und Ersatzbau</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.</p>	
<p>Art. 20e Gestaltung und Einordnung</p> <p>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.</p> <p>Zu beachten sind dabei insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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), 	<p>Art. 27 Gestaltung und Einordnung</p> <p>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.</p> <p>Zu beachten sind dabei insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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), 	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<ul style="list-style-type: none">die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen. <p>Art. 20f Fachberatung</p> <p>Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.</p>	<ul style="list-style-type: none">die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen. <p>Art. 28 Fachberatung</p> <p>Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.</p> <p>B2. Langenmatt und Bruggächer</p> <p>Art. 29 Gebietscharakter</p> <p>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.</p> <p>Das Quartier Langenmatt ist gekennzeichnet durch eine fächerartige Anordnung der drei- bis fünfgeschossigen langen Zeilenbauten und eine parallele Stellung der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude.</p> <p>Das Quartier Bruggächer ist charakterisiert durch die orthogonale Ausrichtung der drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, der beiden siebengeschossigen Punktbauten und des zentral gelegenen eingeschossigen Gebäudes.</p>	<p><i>Zwar sind die Gegebenheiten in den beiden Göhner-Siedlungen unterschiedlich, die Grundsätze zum Umgang mit dem Bestand sind jedoch weitgehend dieselben.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
	<p>Art. 30 Zweck</p> <p>Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere.</p>	
	<p>Art. 31 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe.</p>	
	<p>Art. 32 Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf insgesamt um maximal 10 % erhöht werden. Ausnutzungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind zulässig.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.	<p><i>Die Form der Verdichtung um 10% ist freigestellt (Aufstockungen, Anbauten, Neubauten). Wesentlich ist die Wahrung des Gebietscharakters, weshalb abgesehen von Geschosszahl und Abstandsvorschriften zu benachbarten Zonen keine weiteren Grundmasse festgelegt werden.</i></p> <p><i>Die Ermittlung der oberirdischen Baumasse richtet sich nach § 258 PBG und § 12 ABV.</i></p> <p><i>Die explizite Zulässigkeit von Ausnutzungsübertragungen erleichtert die Rücksichtnahme auf strukturelle Gegebenheiten.</i></p> <p><i>Sollten zusätzliche Erleichterungen beansprucht werden, ist ein Gestaltungsplan erforderlich, welcher der Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
	<p>f) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind die Grenzabstände der W3 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.</p>	
	<h3>Art. 33 Gestaltung und Einordnung</h3>	
	<p>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:</p>	<p><i>Die charakteristischen Eigenheiten der Siedlung sind bei baulichen Erneuerungen und Erweiterungen im Sinne von § 50a PBG zu respektieren. Dabei besteht jedoch Spielraum für neue Interpretationen wie z.B. verglaste Balkone, Anbausicht, seitliche Anbauten, Aufstockungen oder Ergänzungsneubauten.</i></p>
	<p>a) Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude (massgeblich geprägt durch Gliederung in Länge, Breite und Höhe sowie Flachdachform)</p>	
	<p>b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung, Fensterverteilung und Balkone)</p>	
	<p>c) Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch Anordnung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Geländemodulationen und Bepflanzung)</p>	
	<h3>Art. 34 Begutachtung</h3>	
	<p>Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen.</p>	<p><i>Es empfiehlt sich, schon in der Konzeptphase eine erste Begutachtung vorzunehmen, nicht erst im Baubewilligungsverfahren.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
-----------------	------------------	---------------

C. Wohnzone

Art. 21 Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W2E	W2	W3	WG3
a) Ausnutzungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %
b) Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3
c) Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1
d) Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0
e) Gebäudehöhe max.	6.0 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
f) Firsthöhe max.	3.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
g) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m
h) Grenzabstände:				
• 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

Art. 22 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

C. Wohnzonen

Art. 35 Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W2E	W2	W3	WG3
a) Ausnutzungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %
b) Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3
c) Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1
d) Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0
e) Gebäudehöhe max.	6.0 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
f) Firsthöhe max.	3.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
g) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m
h) Grenzabstände:				
• 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

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.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 23 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen.</p> <p>Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.</p>	<p>Art. 37 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen.</p> <p>Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.</p>	
<p>Art. 24 Wohnzone W2E</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen.</p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 38 Wohnzone W2E</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen.</p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Das Flachdachverbot wird aufgehoben.</i></p>
<p>Art. 25 Wohnzone W2</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan schwarz schraffierten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 39 Wohnzone W2</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan schwarz schraffierten bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Die einheitliche Dachlandschaft (Satteldächer) des Quartiers "In der Schwerzi" ist gesichert, da es sich um eine Arealüberbauung mit besonderen Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG handelt. Das Flachdachverbot ist daher auch hier nicht zwingend.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 26 Wohnzone W3</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 der Summe der Geschossflächen betragen.</p>	<p>Art. 40 Wohnzone W3</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Ergänzung analog Wohnzone W2. Vorgesehen ist eine Ausweitung dieser Punktierung in der W3 entlang des lärmintensiven Strassenzugs Esslingerstrasse.</i></p>
<p>Art. 27 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.</p>	<p>Art. 41 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.</p>	<p><i>Es fragt sich, ob der gesamte Art. 27a gestrichen werden soll, nachdem die Gestaltungsplanpflicht seit Längerem erfüllt ist.</i></p>
<p>Art. 27a Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb</p> <p>a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümergebunden zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse • Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG 	<p>Art. 42 Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb</p> <p>a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümergebunden zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse • Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG 	<p><i>Es fragt sich, ob der gesamte Art. 27a gestrichen werden soll, nachdem die Gestaltungsplanpflicht seit Längerem erfüllt ist.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<ul style="list-style-type: none"> • Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz • Nachhaltige Energielösung • Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes • Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume <p>b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.</p> <p>c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Flachdächer sind im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz • Nachhaltige Energielösung • Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes • Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume <p>b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.</p> <p>c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Flachdächer sind im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig.</p>	<p><i>Da die Schrägdachpflicht in allen Wohnzonen aufgehoben wird, ist eine explizite Zulassung von Flachdächern nicht mehr erforderlich.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig.</p> <p>e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.</p>	<p>d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig.</p> <p>e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.</p>	

Gültige Fassung

D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 28 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	G	I/1	I/2
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	3.0	3.5	4.0
b) Ausnützungsziffer für Bürogebäude max.	80 %	-	-
c) Vollgeschosshöhe max.	3	-	-
d) Dachgeschosshöhe max.	1	-	-
e) Überbauungsziffer max.	45 %	45 %	45 %
f) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	15 %
g) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	10.5 m	13.5 m
h) Grenzabstand min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m
i) Gebäudebreite max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m
k) Gebäudelänge max.	40.0 m	60.0 m	60.0 m

Revisionsentwurf

D. Industriezonen

Art. 43 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	G	I/1	I/2
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	3.0	4.0	6.0
b) Ausnützungsziffer für Bürogebäude max.	80 %	-	-
c) Vollgeschosshöhe max.	3	-	-
d) Dachgeschosshöhe max.	1	-	-
e) Überbauungsziffer max.	45 %	45 %	45 %
b) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	15 %
c) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	10.5 m	13.5 m
d) Grenzabstand min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m
i) Gebäudebreite max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m
e) Gebäudelänge max.	40.0 m	60 m frei	60 m frei

Kurzkommentar

Die Gewerbezone G wird der Industriezone I1 zugeschlagen.

Mit der BZ-Erhöhung um 33–50% werden im Verhältnis zu den zulässigen Gesamthöhen die Grössenordnungen anderer Gemeinden in der Region erreicht.

Eine Geschosshöhenregelung ist bei der Baumassenziffer überflüssig.

Die gleichzeitige Festlegung von Überbauungsziffer, Freiflächenziffer und z.T. auch Ausnützungsziffer ist wenig sinnvoll.

An der bisherigen maximalen Gesamthöhe wird festgehalten.

Die Streichung der Gebäudebreite und der Gebäudelänge erleichtert die Ausschöpfbarkeit der erhöhten Baumassenziffer.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 29 Gewerbe- und Industriezone</p> <p>In der Gewerbezone und in den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur max. Gebäudelänge gestattet.</p> <p>Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell-, und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.</p>	<p>Art. 44 Gewerbe- und Industriezone Weitere Vorschriften</p> <p>In der Gewerbezone und in den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.</p> <p>Verkaufsflächen sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig.</p> <p>Die geschlossene Überbauung ist gestattet.</p> <p>Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell-, und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.</p>	<p><i>Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche wird bezweckt, einerseits eine übermässige Konkurrenzierung von Verkaufsgeschäften im Dorf zu vermeiden (Güter täglicher Bedarf) und andererseits das Verkehrsaufkommen (übrige Güter) zu begrenzen.</i></p> <p><i>Der GP Isenriet erlaubt Verkaufsflächen bis 1'200 m², Aldi hat 1'200 m² und Landi 2'040 m². Künftig sind nur Verkaufsläden mit unmittelbarem Produktionsbezug erlaubt.</i></p>
<p>E. Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 30 Massvorschriften</p> <p>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.</p>	<p>E. Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 45 Massvorschriften</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

F. Erholungszone

Art. 31 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.

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.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 32 Massvorschriften</p>	<p>Art. 47 Massvorschriften</p>	
<p>In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m² • Gesamthöhe max. 2.5 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m² • Gesamthöhe max. 2.5 m 	<p><i>Die ebenfalls festgelegte Gesamthöhe war in der Fassung der öffentlichen Auflage irrtümlicherweise nicht aufgeführt.</i></p>
<p>In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosszahl max. 1 • Dachgeschosszahl max. 1 • Gebäudehöhe max. 4.5 m • Firsthöhe max. 3.0 m • Grundabstand min. 3.5 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosszahl max. 1 • Dachgeschosszahl max. 1 • Gebäudehöhe max. 4.5 m • Firsthöhe max. 3.0 m • Grundabstand min. 3.5 m 	
<p>Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p>Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	

Weitere Festlegungen

A. Arealüberbauungen

Art. 33 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. 34 Massvorschriften

Die Ausnutzungsziffer 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. 35 Ausnutzungsverschiebungen

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

Die Mehrausnutzung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

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 Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsverschiebungen

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

Die Mehrausnutzung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
	<p>Art. 51 Energieeffizienz</p> <p>Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen.</p> <p>Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.</p>	<p><i>Der Wert von 90 % entspricht sinngemäss etwa dem geltenden Minergie-Standard.</i></p> <p><i>Die Energievorschriften werden laufend verschärft. Die künftigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014) sehen vor, den zulässigen Energiebedarf auf 35 kWh/m² im Jahr zu senken und die Produktion erneuerbarer Energie am Gebäude selbst zu verlangen.</i></p> <p><i>Der Energieplan sieht für die gesamte Gemeinde keine Öl- oder Gasheizungen vor, weshalb der Ausschluss fossiler Energie vertretbar erscheint. Erdwärmesonden sind in Mönchaltorf verbreitet und unproblematisch, Solaranlagen ohnehin.</i></p>
<p>B. Begrünung</p> <p>Art. 36 Flachdächer</p> <p>Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.</p>	<p>B. Begrünung</p> <p>Art. 52 Flachdächer</p> <p>Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.</p>	

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungs- formen

Die Gemeindeversammlung von Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Baugesetzes vom 7. September 1975 sowie unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 3.12.1993.

Sie gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 der Bau- und Zonenordnung.

Art. 2 Zweck

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

Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungs- formen

~~Die Gemeindeversammlung von Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Baugesetzes vom 7. September 1975 sowie unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.~~

Art. 53 Geltungsbereich

~~Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 3.12.1993.~~

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit ~~die Sonderbauvorschriften~~ sie keine anders lautenden 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.

Die bisher als Anhang angefügten Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen werden an dieser Stelle direkt in die Bau- und Zonenordnung integriert.

Ergänzung Präambel am Anfang der BZO mit § 88 PBG.

Erster Satz streichen, da neu in BZO integriert.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar																																				
<p>Art. 3 Grundmasse</p> <p>Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max.</td> <td>50% ¹⁾</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosszahl max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosszahl max.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudehöhe max.</td> <td>9.0 m</td> </tr> <tr> <td>e) Firsthöhe max.</td> <td>3.0 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge max.</td> <td>35.0 m</td> </tr> </table>	a) Ausnutzungsziffer max.	50% ¹⁾	b) Vollgeschosszahl max.	3	c) Dachgeschosszahl max.	0	d) Gebäudehöhe max.	9.0 m	e) Firsthöhe max.	3.0 m	f) Gebäudelänge max.	35.0 m	<p>Art. 55 Grundmasse für die W2</p> <p>Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Gebiete Gartenstrasse und Auen</td> <td>60 % ¹⁾</td> </tr> <tr> <td>• Übrige Gebiete</td> <td>50 % ¹⁾</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosszahl max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosszahl max.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudehöhe max.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Gebiete Gartenstrasse und Auen</td> <td>10.5 m</td> </tr> <tr> <td>• Übrige Gebiete</td> <td>9.0 m</td> </tr> <tr> <td>e) Firsthöhe max.</td> <td>3.0 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge max.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Gebiet Gartenstrasse</td> <td>60.0 m</td> </tr> <tr> <td>• Übrige Gebiete</td> <td>35.0 m</td> </tr> </table>	a) Ausnutzungsziffer 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	<p><i>Im Gebiet Gartenstrasse wird eine ortsbaulich und gestalterisch hochwertige Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur mit angemessener Verdichtung an der Esslingerstrasse angestrebt. Daher werden der unterschiedlichen örtlichen Lage entsprechend differenzierte Grundmasse für die SBV-Gebiete festgelegt.</i></p> <p><i>Die vorgeschlagenen 60 % entsprechen einer Verdoppelung der AZ von 30 % in der heutigen W2. Dies erhöht den Anreiz für Abbruch und bauliche Verdichtung. Die Gebäudehöhe widerspiegelt dasselbe Mass wie im GP-Gebiet Silbergrueb. Die Gebäudelänge von 60 m erleichtert ein Zusammenbauen zur Optimierung des Lärmschutzes.</i></p>
a) Ausnutzungsziffer max.	50% ¹⁾																																					
b) Vollgeschosszahl max.	3																																					
c) Dachgeschosszahl max.	0																																					
d) Gebäudehöhe max.	9.0 m																																					
e) Firsthöhe max.	3.0 m																																					
f) Gebäudelänge max.	35.0 m																																					
a) Ausnutzungsziffer 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																																					
<p>¹⁾ Weitere Ausnutzungszuschläge sind ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 56 Grundmasse für die W3</p> <p>Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer 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> <p>¹⁾ Weitere Ausnutzungszuschläge sind ausgeschlossen.</p>	a) Ausnutzungsziffer 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	<p><i>Bei einer Arealüberbauung in der W3 mit 3 VG + 1 DG ist eine AZ von 55 % zulässig. Dies entspricht inkl. DG einer effektiven "AZ" von rund 68 %.</i></p> <p><i>Die mit SBV zulässige AZ von 80 % bei 4 VG ohne DG entspricht somit einer effektiven Verdichtung um rund 17 %.</i></p>																								
a) Ausnutzungsziffer 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																																					

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 4 Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze</p>	<p>Art. 57 Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze</p>	
<p>Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:</p>	<p>Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept b) Arealfläche von min. 6'000 m² c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG d) Schaffung von gemeinschaftlichen Mehrzweckräumen 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) min. 5 % der realisierten Geschossflächen gemäss Art. 47 Bauordnung alters- und behindertengerecht ausgebaut 	<ul style="list-style-type: none"> a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept b) Arealfläche von min. 6'000 m² 4'000 m², im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m² c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG d) Schaffung von gemeinschaftlichen Mehrzweckräumen 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) min. 5 % der realisierten Geschossflächen gemäss Art. 47 Bauordnung alters- und behindertengerecht ausgebaut h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse 	<p><i>Die bisherige, auf das Bauen auf der grünen Wiese ausgerichtete Mindestfläche von 6000 m² ist im überbauten Gebiet wegen der heutigen Eigentumssplittung oft kaum erreichbar. Im überbauten Gebiet Gartenstrasse soll die angestrebte bauliche Umstrukturierung durch eine reduzierte Mindestfläche erleichtert werden. In der Regel ist dazu der Einbezug von zwei nebeneinanderliegenden Einzelgrundstücken erforderlich.</i></p> <p><i>Der Begriff Mehrzweckräume ist zu einschränkend. Auch entsprechend gestaltete und ausgestattete Aussenräume können der Freizeitbeschäftigung und der Begegnung dienen.</i></p> <p><i>Bisheriger lit. h ist überholt. Das Anliegen wird durch das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie das PBG (§ 239a/239b) geregelt. Die Ziele im neuen lit. h orientieren sich am Gestaltungsplangebiet Silbergrueb auf der gegenüberliegenden Strassenseite.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 5 Begutachtung</p> <p>Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einem Fachberater zu begutachten.</p>	<p>Art. 5 58 Begutachtung</p> <p>Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einem Fachberater zu begutachten.</p>	
<p>Art. 6 Inkrafttreten</p> <p>Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>Art. 6 — Inkrafttreten</p> <p>Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><i>Integration in die Inkraftsetzungsbestimmungen von Art. 78</i></p>
<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 03.12.1993</p>	<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 03.12.1993</p>	
<p>Vom Regierungsrat genehmigt am 09.10.1996</p>	<p>Vom Regierungsrat genehmigt am 09.10.1996</p>	
<p>In Kraft getreten am 10.10.1996</p>	<p>In Kraft getreten am 10.10.1996</p>	

Ergänzende Vorschriften

A. Pflichtabstellplätze

Art. 37 Minimalbedarf Abstellplätze

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

Ergänzende Vorschriften

A. Pflichtabstellplätze

Art. 59 ~~Minimalbedarf Abstellplätze~~ Grenzbedarf

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

*Die kantonale Wegleitung der Baudirektion verwendet folgende Begriffe:
Grenzbedarf = Ausgangsgrösse der Anzahl PP (wenn Grundstück ausschliesslich mit PW erschlossen ist).
Massgeblicher Bedarf = Reduzierte Anzahl PP in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte.*

Gültige Fassung			Revisionsentwurf			Kurzkommentar
Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden	Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden	<p><i>Die für die Berechnung massgebende Geschossfläche ist in Art. 47 BZO definiert.</i></p> <p><i>Auf die im Vorprüfungsbericht empfohlene Anpassung der Parameter an die Wegleitung der Baudirektion wird verzichtet.</i></p>
Wohnbauten			Wohnbauten			
Einfamilienhäuser	2 PP/Einfamilienhaus	-	Einfamilienhäuser	2 PP/Einfamilienhaus	-	
Übrige Wohnbauten	1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100m ² : 1.0 PP/100m ² GF	1.0 PP/5 Wohnungen	Übrige Wohnbauten	1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100m ² : 1.0 PP/100m ² GF	1.0 PP / 5 Wohnungen	
Verkaufsgeschäfte			Verkaufsgeschäfte			
Lebensmittel	1 PP/150 m ² GF	1 PP/20m ² GF (1)	Lebensmittel	1 PP/150 m ² GF	1 PP/20m ² GF(1)	
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m ² GF	1 PP/60m ² GF	Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m ² GF	1 PP/60m ² GF	
Gastbetriebe			Gastbetriebe			
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie			Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie			
publikumsintensiv (2)	1 PP/80 m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz 1 PP/150m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz	1 PP/50m ² GF	publikumsintensiv (2)	1 PP/80 m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz 1 PP/150m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz	1 PP/50m ² GF	
publikumsorientiert (3)		1 PP/100m ² GF	publikumsorientiert (3)		1 PP/100m ² GF	
nicht publikumsorientiert (4)		1 PP/300m ² GF	nicht publikumsorientiert (4)		1 PP/300m ² GF	
industrielle Fabrikation		wird von Fall zu Fall bestimmt	industrielle Fabrikation		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.		Spezialnutzungen	Der Normbedarf für Spezialnutzungen (Kultusstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird von Fall zu Fall bestimmt.		
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			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			

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
-----------------	------------------	--------------

Art. 38 Reduzierter Bedarf in der Kernzone

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze wird in der Kernzone in Prozenten des Minimalbedarfes gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt:

Zone \ Benützer-kategorie	Bewohner		Besucher / Kunden		Beschäftigte	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Kernzone	70%	120%	70%	100%	70%	100%

Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen. Die Schaffung zusätzlicher Abstellplätze ist untersagt. Von der maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

~~Art. 38—Reduzierter Bedarf in der Kernzone~~

~~Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze wird in der Kernzone in Prozenten des Minimalbedarfes gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt:~~

Zone \ Benützer-kategorie	Bewohner		Besucher / Kunden		Beschäftigte	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Kernzone	70%	120%	70%	100%	70%	100%

~~Der Bauherr kann die Parkplatzzahl innerhalb der Maximal- und der Minimalvorschrift frei bestimmen. Die Schaffung zusätzlicher Abstellplätze ist untersagt. Von der maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.~~

Die Regelung des bisherigen Art. 38 wird aufgehoben, weil eine Reduktion der Abstellplätze gestützt auf die Wegleitung der Baudirektion über die Kernzone hinaus im ganzen Gemeindegebiet ermöglicht werden soll.

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.

Mönchaltorf ist laut Wegleitung der Baudirektion eine Gemeinde des Typs 1, wo nur Minimalwerte festgelegt sind. Trotzdem können analog des Typs 2 auch Maximalwerte bestimmt werden.

Der Übersichtsplan der Reduktionsgebiete liegt noch nicht vor, er wird sich an den ÖV-Güteklassen orientieren (maps.zh.ch).

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
-----------------	------------------	---------------

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs						
Güteklasse \ Benützerkategorie	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 %	---

Als Maximalwert für Bewohner in den Güteklassen C und D wird 120 % (statt 110 % / 100 %) festgelegt, um fallweise einen grösseren Spielraum für Einzelfälle zu haben. Zudem wird damit die heute geltende Bandbreite für die Kernzone aufgenommen. Ausserhalb C und D ist kein Maximalwert zu beachten.

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.

Auf die im Vorprüfungsbericht empfohlene Anpassung der Prozentwerte an die Wegleitung der Baudirektion wird verzichtet.

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.

Wesentliche öffentliche Interessen sind insbesondere der Schutz von Wohngebieten, Ortsbildpflege, Natur- und Heimatschutzobjekte, Luft und Gewässer. Solche Abstellplätze entziehen sich oft der Berechnung gemäss der Grenzbedarfstabelle.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 39 Vorplätze</p> <p>Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>Art. 40 Lage der Abstellplätze</p> <p>Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.</p> <p>Art. 41 Gestaltung</p> <p>Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.</p>	<p>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.</p> <p>Für autoarme Nutzungen kann die Baubehörde den massgeblichen Bedarf tiefer festlegen, wenn durch ein Mobilitätskonzept eine reduzierte Nachfrage nachgewiesen und mit flankierenden Massnahmen gesichert wird.</p> <p>Art. 62 Vorplätze</p> <p>Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>Art. 63 Lage der Abstellplätze</p> <p>Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.</p> <p>Art. 64 Gestaltung</p> <p>Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.</p>	<p><i>Auch behindertengerechte Abstellplätze unterliegen den Maxima nicht, weil sie einen Zusatznutzen haben.</i></p> <p><i>Mit der neuen Bestimmung wird eine Rechtsgrundlage geschaffen, um allfällige Projekte mit autoarmem Wohnen unter sichernden Nebenbestimmungen zu ermöglichen.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 42 Zweirad-Abstellplätze</p> <p>Der Gemeinderat bestimmt die erforderliche Zahl an Zweirad-Abstellplätzen (ZR) unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Wohnungen mit über 2 Zimmern: 2 ZR pro Wohnung; für Kleinwohnungen: 1 ZR pro Wohnung; • für Verkaufsgeschäfte, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe: 1 ZR pro 1 PP 	<p>Art. 65 Zweirad-Abstellplätze Velo-Abstellplätze</p> <p>Der Gemeinderat bestimmt die erforderliche Zahl an Zweirad-Abstellplätzen (ZR) unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Wohnungen mit über 2 Zimmern: 2 ZR pro Wohnung; für Kleinwohnungen: 1 ZR pro Wohnung; • für Verkaufsgeschäfte, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe: 1 ZR pro 1 PP <p>Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p><i>Es fragt sich, ob es zweckmässig ist, wenn der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze bestimmt.</i></p> <p><i>Gemäss VSS-Norm und dem Merkblatt des Kantons wird 1 Velo-Abstellplatz pro Zimmer empfohlen.</i></p> <p><i>Die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs stützt sich auf die VSS-Norm SN 640 281.</i></p> <p><i>Gemäss dieser ist die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze für Verkaufsgeschäfte wesentlich tiefer als die in der BZO vorgeschriebenen Werte und stark von der Nutzungsintensität abhängig. Daher wird eine Neufassung vorgeschlagen.</i></p>
<p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p>Art. 66 Motorrad-Abstellplätze</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personenwagen.</p> <p>Art. 67 Abstellräume</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten auf dem Baugrundstück genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für E-Bikes, Velos Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p><i>Motorräder werden oft vergessen.</i></p> <p><i>Die Anzahl Motorrad-Abstellplätze ist zusätzlich zu den Auto-Abstellplätzen zu erstellen.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 43 Ersatzabgabe</p> <p>Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.</p>	<p>Art. 68 Ersatzabgabe</p> <p>Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.</p>	
<p>B. Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>B. Spiel- und Ruheflächen</p>	
<p>Art. 44 Bemessung</p> <p>Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzengärten abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche betragen.</p> <p>Die Spiel- und Ruheflächen sowie die Freizeit- und Pflanzengärten sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.</p>	<p>Art. 69 Bemessung</p> <p>Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzengärten abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 30 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen betragen.</p> <p>Die Spiel- und Ruheflächen sowie die Freizeit- und Pflanzengärten sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.</p>	<p><i>Freizeit- und Pflanzengärten sind in der Praxis kaum abgrenzbar und verändern sich je nach Bedarf.</i></p> <p><i>Die massgebliche Grundfläche ist bei Mischnutzungen verzerrend, weil Spiel- und Ruheflächen nur bei Wohnnutzungen verlangt werden. Die Geschossfläche bestimmt sich aufgrund der Definition von Art. 47 BZO.</i></p> <p><i>Lesebeispiel für Wohnhaus: Bei 1500 m² Land und AZ 50 % in der W3 beträgt die anrechenbare Geschossfläche 750 m². Zusammen mit dem nicht an die AZ anrechenbaren Dachgeschoss beträgt die effektive Geschossfläche ca. 940 m². Nach bisheriger Berechnung waren 300 m² Spiel- und Ruheflächen erforderlich (20 % von 1500), nach neuer Berechnung sind es 282 m² (30 % von 940).</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
-----------------	------------------	--------------

C. Abstände zu Verkehrsanlagen

Art. 45 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:

Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege
Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m
Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:			
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
Besondere Gebäude	2.5 m	2.5 m	2.5 m
Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)	2.5 m	2.5 m	2.5 m

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.

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:**

Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege
Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m
Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:			
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
Besondere Gebäude	2.5 m	2.5 m	2.5 m
Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)	2.5 m	2.5 m	2.5 m

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.

Der Kernzonenplan definiert Fassadenlinien sowie Gestaltungsbaulinen. Diese gehen den Strassen- und Wegabständen vor.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>D. Gebäudehöhen</p> <p>Art. 46 Bei Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhen nicht zu beachten.</p>	<p>D. Gebäudehöhen</p> <p>Art. 71 Bei Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhen nicht zu beachten.</p>	
<p>E. Geschossflächen</p> <p>Art. 47 Definition</p> <p>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.</p>	<p>E. Geschossflächen</p> <p>Art. 72 Definition</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 48 Erstellungspflicht</p> <p>Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.</p> <p>Bei Wohnüberbauungen ist an zweckmässiger Lage eine Kompostiermöglichkeit einzurichten und dauernd zu erhalten, so dass eine fachgerechte Verarbeitung sämtlicher organischer Reste aus den Haushaltungen und dem Umschwung ermöglicht wird.</p>	<p>F. Abfallentsorgung</p> <p>Art. 73 Erstellungspflicht</p> <p>Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.</p> <p>Bei Wohnüberbauungen ist an zweckmässiger Lage eine Kompostiermöglichkeit einzurichten und dauernd zu erhalten, so dass eine fachgerechte Verarbeitung sämtlicher organischer Reste aus den Haushaltungen und dem Umschwung ermöglicht wird.</p>	<p><i>Die Gemeinde verfügt über eine Grüngutabfuhr. Daher kann die Kompostierungsvorschrift aufgehoben werden.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar																												
<h2>Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen</h2> <p>Art. 49</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan vom 21. August 1987. Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:</p> <table border="0"> <tr> <td>03.12.1993</td> <td>Bau- und Zonenordnung</td> </tr> <tr> <td>20.06.1997 / 28.11.1997</td> <td>Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung</td> </tr> <tr> <td>02.12.2005</td> <td>Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen</td> </tr> <tr> <td>10.03.2006</td> <td>Kernzonenrevision</td> </tr> <tr> <td>08.04.2010</td> <td>Umzonung Silbergrueb</td> </tr> <tr> <td>10.12.2012</td> <td>Quartiererhaltungszone Heugarten</td> </tr> <tr> <td>27.06.2013</td> <td>Umzonung Binz</td> </tr> </table>	03.12.1993	Bau- und Zonenordnung	20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	10.03.2006	Kernzonenrevision	08.04.2010	Umzonung Silbergrueb	10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten	27.06.2013	Umzonung Binz	<h2>Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen</h2> <p>Art. 74 Schlussbestimmungen</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan vom 21. August 1987. Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:</p> <table border="0"> <tr> <td>03.12.1993</td> <td>Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen</td> </tr> <tr> <td>20.06.1997 / 28.11.1997</td> <td>Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung</td> </tr> <tr> <td>02.12.2005</td> <td>Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen</td> </tr> <tr> <td>10.03.2006</td> <td>Kernzonenrevision</td> </tr> <tr> <td>08.04.2010</td> <td>Umzonung Silbergrueb</td> </tr> <tr> <td>10.12.2012</td> <td>Quartiererhaltungszone Heugarten</td> </tr> <tr> <td>27.06.2013</td> <td>Umzonung Binz</td> </tr> </table>	03.12.1993	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung	02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	10.03.2006	Kernzonenrevision	08.04.2010	Umzonung Silbergrueb	10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten	27.06.2013	Umzonung Binz	<p><i>Anpassung an das aktuell geltende Genehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Die Vorwirkung der BZO beginnt gemäss § 234 PBG bereits mit der öffentlichen Auflage und nicht erst mit dem Inkrafttreten.</i></p> <p><i>Die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen wurden am 03.12.1993 gleichzeitig mit der Bau- und Zonenordnung festgesetzt.</i></p>
03.12.1993	Bau- und Zonenordnung																													
20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung																													
02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen																													
10.03.2006	Kernzonenrevision																													
08.04.2010	Umzonung Silbergrueb																													
10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten																													
27.06.2013	Umzonung Binz																													
03.12.1993	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen																													
20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung																													
02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen																													
10.03.2006	Kernzonenrevision																													
08.04.2010	Umzonung Silbergrueb																													
10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten																													
27.06.2013	Umzonung Binz																													

Gültige Fassung		Revisionsentwurf		Kurzkommentar	
Vom Regierungsrat genehmigt am:		Vom Regierungsrat bzw. der Baudirektion genehmigt am:		<i>Die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen wurden am 09.10.1996 gleichzeitig mit der Bau- und Zonenordnung genehmigt.</i>	
09.10.1996	Bau- und Zonenordnung	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		
In Kraft getreten am:		In Kraft getreten am:			<i>Die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen sind am 10.10.1996 gleichzeitig mit der Bau- und Zonenordnung in Kraft getreten.</i>
10.10.1996	Bau- und Zonenordnung	10.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen		
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	29.11.2013	Umzonung Binz		