

Fassung für die Genehmigung

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

<i>Linke Spalte</i>	<i>Mittlere Spalte</i>	<i>Rechte Spalte</i>
Rechtsgültige Fassung BZO Gemeinde Oberweningen vom 11. Dezember 2014	Revidierte Fassung, Änderungen: Änderungen / pendent	Bemerkungen / Erläuterungen und Angaben zu Bestimmungsvorlagen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Beat Aeschbacher

Der Gemeindeschreiber:

Kaspar Zbinden

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
1 Erlass	1 Erlass	
1 Die Gemeinde Oberweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	1 Die Gemeinde Oberweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	
2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	
1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne	1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne	
1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5'000 und des Kernzonenplanes 1:2'500 massgebend.	1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5'000 und des Kernzonenplanes 1:2'500 massgebend.	
2 Der Kernzonenplan 1:2'500 geht dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.	2 Der Kernzonenplan 1:2'500 geht dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.	
3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.	3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																
2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung / Mehrwertausgleich																																	
1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.	1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.																																	
2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):	2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):																																	
2.1 Bauzonen	2.1 Bauzonen																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="98 600 533 624">Zone</th> <th data-bbox="539 600 734 624">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="98 643 533 667">Kernzone K</td> <td data-bbox="539 643 734 667">III</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 691 533 715">Wohnzone W1.1</td> <td data-bbox="539 691 734 715">II</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 738 533 762">Wohnzone W1.3</td> <td data-bbox="539 738 734 762">II</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 786 533 810">Wohnzone W1.9</td> <td data-bbox="539 786 734 810">II</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 834 533 858">Wohn- und Gewerbezone WG1.9</td> <td data-bbox="539 834 734 858">III</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 882 533 906">Wohn- und Gewerbezone WG2.4</td> <td data-bbox="539 882 734 906">III</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 930 533 954">Gewerbezone G</td> <td data-bbox="539 930 734 954">III</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	ES	Kernzone K	III	Wohnzone W1.1	II	Wohnzone W1.3	II	Wohnzone W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III	Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III	Gewerbezone G	III	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="869 600 1303 624">Zone</th> <th data-bbox="1310 600 1505 624">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="869 643 1303 667">Kernzone K</td> <td data-bbox="1310 643 1505 667">III</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 691 1303 715">Wohnzone W1.1</td> <td data-bbox="1310 691 1505 715">II</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 738 1303 762">Wohnzone W1.3</td> <td data-bbox="1310 738 1505 762">II</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 786 1303 810">Wohnzone W1.9</td> <td data-bbox="1310 786 1505 810">II</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 834 1303 858">Wohn- und Gewerbezone WG1.9</td> <td data-bbox="1310 834 1505 858">III</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 882 1303 906">Wohn- und Gewerbezone WG2.4</td> <td data-bbox="1310 882 1505 906">III</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 930 1303 954">Gewerbezone G</td> <td data-bbox="1310 930 1505 954">III</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	ES	Kernzone K	III	Wohnzone W1.1	II	Wohnzone W1.3	II	Wohnzone W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III	Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III	Gewerbezone G	III	
Zone	ES																																	
Kernzone K	III																																	
Wohnzone W1.1	II																																	
Wohnzone W1.3	II																																	
Wohnzone W1.9	II																																	
Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III																																	
Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III																																	
Gewerbezone G	III																																	
Zone	ES																																	
Kernzone K	III																																	
Wohnzone W1.1	II																																	
Wohnzone W1.3	II																																	
Wohnzone W1.9	II																																	
Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III																																	
Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III																																	
Gewerbezone G	III																																	
2.2 Weitere Zonen	2.2 Weitere Zonen																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="98 1011 533 1035">Zone</th> <th data-bbox="539 1011 734 1035">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="98 1059 533 1083">Freihaltezone F</td> <td data-bbox="539 1059 734 1083">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1107 533 1131">Erholungszone E</td> <td data-bbox="539 1107 734 1131">-</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="98 1155 808 1203">ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.</p>	Zone	ES	Freihaltezone F	-	Erholungszone E	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="869 1011 1303 1035">Zone</th> <th data-bbox="1310 1011 1505 1035">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="869 1059 1303 1083">Freihaltezone F</td> <td data-bbox="1310 1059 1505 1083">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 1107 1303 1131">Erholungszone E</td> <td data-bbox="1310 1107 1505 1131">-</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="869 1155 1579 1203">ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.</p>	Zone	ES	Freihaltezone F	-	Erholungszone E	-																					
Zone	ES																																	
Freihaltezone F	-																																	
Erholungszone E	-																																	
Zone	ES																																	
Freihaltezone F	-																																	
Erholungszone E	-																																	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
	2.3 Mehrwertausgleich	Neuer Artikel gemäss Musterbestimmungsvorlage ARE
	2.3.1 Verzicht	Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe
	<p>⁴ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
3 Kernzone K	3 Kernzone K	
3.1 Grundsatz	3.1 Grundsatz	
1 ³ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns.	1 ³ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns.	
2 ³ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.	2 ³ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.	
3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht	3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht	
1 Renovationen, Veränderungen an Fenstern und Türen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.	1 Renovationen, Veränderungen an Fenstern und Türen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.	
2 Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.	2 Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.	
3.1.2 Umbauten und Ersatzbauten	3.1.2 Umbauten und Ersatzbauten	
1 ³ Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau dargestellt) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder des Gewässerraumes liegt.	1 ³ Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau dargestellt) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder des Gewässerraumes liegt.	
2 ³ Die im Kernzonenplan hellblau dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	2 ³ Die im Kernzonenplan hellblau dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	
3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	
4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
3.1.3 Grundmasse für Neubauten			3.1.3 Grundmasse für Neubauten			
³ Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30	³ Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30	<p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p>
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	8.00	- grosser Grundabstand	min. m	8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	4.00	- kleiner Grundabstand	min. m	4.00	
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.60	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.60	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.50	
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10	² Baumassenziffer für verglaste Vorbauten¹⁾	max. m³/m²	0.10	
³ Gebäudehöhe	max. m	7.50	³ Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	7.50	
³ Firsthöhe	max. m	7.50	³ Firsthöhe ⁴ Gesamthöhe	max. m	7.50 15.00	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u></p>
<p>2 Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.</p>	<p>2 Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.</p>	
<p>3 Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.</p>	<p>3 Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.</p>	
<p>¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</p>	<p>¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).</p>	
<p>3.1.4 Nutzweise</p>	<p>3.1.4 Nutzweise</p>	
<p>1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p>1In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p>Vereinheitlichung Absatznummerierung</p>
<p>3.1.5 Gestaltung der Bauten</p>	<p>3.1.5 Gestaltung der Bauten</p>	
<p>1 Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p>	<p>1 Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.</p>	
<p>2 ³ Verglaste Balkone, Veranden und Wintergärten haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung. Entlang der Dorfstrasse ist nur eine</p>	<p>2 ³ Verglaste Balkone, Veranden und Wintergärten haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung. <u>Entlang der Dorfstrasse ist nur eine</u></p>	<p>Lockerung der bisherigen Vorschrift.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
rückwärtige Anordnung gestattet. Zudem dürfen die Bauten von der Dorfstrasse aus nur bedingt einsehbar sein.	rückwärtige Anordnung gestattet. Zudem dürfen die Bauten von der Dorfstrasse aus nur bedingt einsehbar sein.	
3.1.6 Fassadengestaltung	3.1.6 Fassadengestaltung	
1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	
2 ¹ Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbeitungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.	2 ¹ Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbeitungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.	
3 ¹ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	3 ¹ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	
4 ³ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.	4 ³ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.	
5 ³ Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	5 ³ Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.	
6 ³ Vorspringende Balkone sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Laubengänge sind auch giebelseitig zulässig, wenn sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	6 ³ Vorspringende Balkone sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Laubengänge sind auch giebelseitig zulässig, wenn sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	
3.1.7 Dachform, Dacheindeckung	3.1.7 Dachform, Dacheindeckung	
1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.	1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.	
2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.	2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.	
3 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch	3 ⁴ Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe Gesamthöhe 6.00 m nicht	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV Aktualisieren Begrifflichkeit

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.	übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.	
4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.	4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.	
5 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer max. Höhe von 6.00 m sind, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.	5 ⁴ Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer max. Höhe Gesamthöhe von max. 6.00 m sind, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.	<p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i></p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: <i>Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u></i></p>
6 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	6 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	
3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	
1 ³ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	1 ³ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	
2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.	2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	
4 ³ Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m ² Glasfläche sind in der Regel nur im 1. Dachgeschoss erlaubt. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Lichtbänder sind bei guter Gestaltung und Einordnung in die Dachfläche im 2. Dachgeschoss zulässig.	4 ^{3 4} Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m ² Glasfläche sind in der Regel nur im 1. Dachgeschoss erlaubt. Im 2. Dachgeschoss sind Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Lichtbänder sind bei guter Gestaltung und Einordnung in die Dachfläche im 2. Dachgeschoss zulässig.	<i>Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m² Glasfläche sind neu auch im 2. Dachgeschoss zulässig.</i>
5 ³ Pro Dachfläche darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden.	5 ^{3 4} Pro Dachfläche Geschoss darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden. Die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster darf max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen.	<i>Um eine stimmige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird das maximal zulässige Mass an Dachflächenfenster neu vorgeschrieben.</i>
6 ³ Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.	6 ³ Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.	
7 Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.	7 Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.	
8 ³ Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen ein Fünftel der jeweiligen Dachflächenansicht erreichen.	8 ³ Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen ein Fünftel der jeweiligen Dachflächenansicht erreichen.	
9 ³ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.	9 ³ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.	
10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	
11 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	11 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
12 ³ Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.	12 ³ Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.	
3.1.9 Umgebungsgestaltung	3.1.9 Umgebungsgestaltung	
1 ³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten.	1 ³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten.	
2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.	2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
3.1.10 Reklameanlagen	3.1.10 Reklameanlagen	
1 ³ Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	1 ³ Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.	2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.	
3.1.11 Fachberatung	3.1.11 Fachberatung	
³ Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater beiziehen.	³ Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater beiziehen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
4 Wohnzonen			4 Wohnzonen			
4.1 Wohnzone W1.1			4.1 Wohnzone W1.1			
4.1.1 Bauweise			4.1.1 Bauweise			Aufhebung:
Die Wohnzone W1.1 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.			Die Wohnzone W1.1 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.			Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.
4.1.2 Grundmasse			4.1.2 Grundmasse			
Gebäudehöhe	max. m	4.50	Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	4.50	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m ² aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird. Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben. Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen
Firsthöhe	max. m	5.00	Firsthöhe- ⁴ Gesamthöhe	max. m	5.00-9.50	
Gebäudelänge	max. m	25.00	Gebäudelänge	max. m	25.00	
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.10	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.10	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30	
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10	² Baumassenziffer für verglaste Vorbauten-¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10	
Freiflächenziffer	min. %	30	Freiflächenziffer- ⁴ Grünflächenziffer	min. %	30 25	
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- grosser Grundabstand	min. m	10.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	
³ Besondere Gebäude, die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.			^{3,4} Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten , die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.			
¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten. Um der künftig strengeren Auslegung entgegenzuwirken und zu verhindern, dass bestehende Bauten die strengeren Voraussetzungen nicht erfüllen, wird das Mass der neuen Grünflächenziffer leicht reduziert.</p> <p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u>. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen</u></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
4.1.3 Nutzweise	4.1.3 Nutzweise	
³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	
4.1.4 Dachgestaltung	4.1.4 Dachgestaltung	
1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.	1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.	
2 ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	2 ^{3 4} Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i>
3 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	3 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																																												
4.2 Wohnzone W1.3	4.2 Wohnzone W1.3																																																													
4.2.1 Bauweise	4.2.1 Bauweise	Aufhebung:																																																												
Die Wohnzone W1.3 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.	^{4 Aufgehoben} Die Wohnzone W1.3 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.	Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.																																																												
4.2.2 Grundmasse	4.2.2 Grundmasse																																																													
<table border="0"> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. m</td><td>4.50</td></tr> <tr><td>Firsthöhe</td><td>max. m</td><td>5.00</td></tr> <tr><td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>25.00</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>1.30</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>0.30</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾</td><td>max. m³/m²</td><td>0.10</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. %</td><td>30</td></tr> <tr><td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	Gebäudehöhe	max. m	4.50	Firsthöhe	max. m	5.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.30	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10	Freiflächenziffer	min. %	30	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<table border="0"> <tr><td>Gebäudehöhe⁴ Fassadenhöhe</td><td>max. m</td><td>4.50</td></tr> <tr><td>Firsthöhe⁴ Gesamthöhe</td><td>max. m</td><td>5.00-9.50</td></tr> <tr><td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>25.00</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>1.30</td></tr> <tr><td>⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</td><td>max. m³/m²</td><td>0.30</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten⁴⁾</td><td>max. m³/m²</td><td>0.10</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer⁴ Grünflächenziffer</td><td>min. %</td><td>30 25</td></tr> <tr><td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	4.50	Firsthöhe ⁴ Gesamthöhe	max. m	5.00 -9.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.30	⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30	³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ⁴⁾	max. m ³ /m ²	0.10	Freiflächenziffer ⁴ Grünflächenziffer	min. %	30 25	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die</p>
Gebäudehöhe	max. m	4.50																																																												
Firsthöhe	max. m	5.00																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00																																																												
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.30																																																												
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30																																																												
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10																																																												
Freiflächenziffer	min. %	30																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	4.50																																																												
Firsthöhe ⁴ Gesamthöhe	max. m	5.00 -9.50																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00																																																												
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.30																																																												
⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30																																																												
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ⁴⁾	max. m ³ /m ²	0.10																																																												
Freiflächenziffer ⁴ Grünflächenziffer	min. %	30 25																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).	⁴⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).																																																													

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten. Um der künftig strengeren Auslegung entgegenzuwirken und zu verhindern, dass bestehende Bauten die strengeren Voraussetzungen nicht erfüllen, wird das Mass der neuen Grünflächenziffer leicht reduziert.</p>
<p>4.2.3 Nutzweise</p>	<p>4.2.3 Nutzweise</p>	
<p>³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	<p>³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	
<p>4.2.4 Dachgestaltung</p>	<p>4.2.4 Dachgestaltung</p>	
<p>Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1.1, Ziffer 4.1.4.</p>	<p>Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1.1, Ziffer 4.1.4.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																																												
4.3 Wohnzone W1.9	4.3 Wohnzone W1.9																																																													
4.3.1 Bauweise	4.3.1 Bauweise	Aufhebung:																																																												
Die Wohnzone W1.9 ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.	^{4 Aufgehoben} Die Wohnzone W1.9 ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.	Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.																																																												
4.3.2 Grundmasse	4.3.2 Grundmasse																																																													
<table border="0"> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. m</td><td>7.50</td></tr> <tr><td>³ Firsthöhe</td><td>max. m</td><td>7.50</td></tr> <tr><td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>30.00</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>1.90</td></tr> <tr><td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>0.30</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾</td><td>max. m³/m²</td><td>0.15</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. %</td><td>25</td></tr> <tr><td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	Gebäudehöhe	max. m	7.50	³ Firsthöhe	max. m	7.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.90	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15	Freiflächenziffer	min. %	25	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<table border="0"> <tr><td>Gebäudehöhe⁴ Fassadenhöhe</td><td>max. m</td><td>7.50</td></tr> <tr><td>^{3 4} Firsthöhe-Gesamthöhe</td><td>max. m</td><td>7.50-15.00</td></tr> <tr><td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td><td>max. m</td><td>30.00</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für Hauptgebäude</td><td>max. m³/m²</td><td>1.90</td></tr> <tr><td>⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</td><td>max. m³/m²</td><td>0.30</td></tr> <tr><td>³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten⁴⁾</td><td>max. m³/m²</td><td>0.15</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer⁴ Grünflächenziffer</td><td>min. %</td><td>25</td></tr> <tr><td>Grenzabstand für Hauptgebäude</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	7.50	^{3 4} Firsthöhe-Gesamthöhe	max. m	7.50-15.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.90	⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30	³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ⁴⁾	max. m ³ /m ²	0.15	Freiflächenziffer ⁴ Grünflächenziffer	min. %	25	Grenzabstand für Hauptgebäude			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die</p>
Gebäudehöhe	max. m	7.50																																																												
³ Firsthöhe	max. m	7.50																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00																																																												
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.90																																																												
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30																																																												
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15																																																												
Freiflächenziffer	min. %	25																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	7.50																																																												
^{3 4} Firsthöhe-Gesamthöhe	max. m	7.50-15.00																																																												
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00																																																												
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.90																																																												
⁴ Baumassenziffer für Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30																																																												
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ⁴⁾	max. m ³ /m ²	0.15																																																												
Freiflächenziffer ⁴ Grünflächenziffer	min. %	25																																																												
Grenzabstand für Hauptgebäude																																																														
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																												
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00																																																												
¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).	⁴⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).																																																													

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p> <p>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten.</p>
<p>4.3.3 Nutzweise</p>	<p>4.3.3 Nutzweise</p>	
<p>³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	<p>³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	
<p>4.3.4 Dachgestaltung</p>	<p>4.3.4 Dachgestaltung</p>	
<p>1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.</p>	<p>1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.</p>	
<p>2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.</p>	<p>2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.</p>	
<p>3 ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.</p>	<p>3 ^{3 4} Für <u>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</u> sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.</p>	<p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV Aktualisieren Begrifflichkeit</p>
<p>4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.</p>	<p>4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
5 ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	5 ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
6 ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	6 ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
5 Wohn- und Gewerbebezonen			5 Wohn- und Gewerbebezonen			
5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9			5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9			
5.1.1 Grundmasse			5.1.1 Grundmasse			
Gebäudehöhe	max. m	7.50	Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	7.50	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u>. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p>
³ Firsthöhe	max. m	7.50	^{3 4} Firsthöhe Gesamthöhe	max. m	7.50 15.00	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	1.90	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	1.90	
³ Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.70	³ Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.70	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	⁴ Baumassenziffer für <u>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</u>	max. m ³ /m ²	0.50	
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15	³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten¹⁾	max. m³/m²	0.15	
Freiflächenziffer	min. %	20	<u>Freiflächenziffer⁴ Grünflächenziffer</u>	min. %	20	
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	8.00	- grosser Grundabstand	min. m	8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	
¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten.</p>
<p>5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</p>	<p>5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</p>	
<p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p>⁴ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe Fassadenhöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u>. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
5.1.3 Nutzweise	5.1.3 Nutzweise	
Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	
5.1.4 Dachgestaltung	5.1.4 Dachgestaltung	
1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	
2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	
3 ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	3 ^{3 4} Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i>
4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	
5 ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	5 ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
6 ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	6 ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO Revision			Bemerkungen
5.2 Wohn- und Gewerbezone WG2.4			5.2 Wohn- und Gewerbezone WG2.4			
5.2.1 Grundmasse			5.2.1 Grundmasse			
Gebäudehöhe	max. m	10.50	Gebäudehöhe ⁴ Fassadenhöhe	max. m	10.50	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen</p> <p>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m² aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Die bisherige Regelung kann beibehalten werden, da damit die zulässige Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten auf einem Grundstück gedeckelt wird.</p>
³ Firsthöhe	max. m	7.50	^{3 4} Firsthöhe -Gesamthöhe	max. m	7.50 18.00	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.40	³ Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.40	
³ Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.70	³ Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.70	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	⁴ Baumassenziffer für <u>Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten</u>	max. m ³ /m ²	0.50	
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15	³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15	
Freiflächenziffer	min. %	20	Freiflächenziffer ⁴ Grünflächenziffer	min. %	20	
Grenzabstand für Hauptgebäude			Grenzabstand für Hauptgebäude			
- grosser Grundabstand	min. m	8.00	- grosser Grundabstand	min. m	8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	- kleiner Grundabstand	min. m	5.00	
¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		<p>Wintergärten (Baummassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baummassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung ist hinfällig resp. nicht mehr rechtmässig und ist daher aufzuheben.</p> <p>Grünflächenziffer, Anpassung an IVHB, § 257 PBG Der Begriff "Freiflächenziffer" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht vereinbar. Die Freiflächenziffer ist durch die Grünflächenziffer zu ersetzen. Es gilt zu beachten, dass bei der Grünflächenziffer verglichen mit der Freiflächenziffer bezüglich der Anrechenbarkeit von Flächen strengere Voraussetzungen gelten.</p>
<p>5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</p>	<p>5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</p>	
<p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p>⁴ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine <u>Gebäudehöhe</u> <u>Fassadenhöhe</u> von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.</p>	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u>. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
5.2.3 Nutzweise	5.2.3 Nutzweise	
Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.	
5.2.4 Dachgestaltung	5.2.4 Dachgestaltung	
1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.	
2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.	
3 ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	3 ^{3 4} Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV <i>Aktualisieren Begrifflichkeit</i>
4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.	
5 ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	5 ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
6 ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	6 ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																														
6 Gewerbezone	6 Gewerbezone																															
6.1 Gewerbezone G	6.1 Gewerbezone G																															
6.1.1 Grundmasse	6.1.1 Grundmasse																															
<table border="0"> <tr> <td>³ Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td>³ Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand für Hauptgebäude</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> </table>	³ Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.50	Gebäudehöhe	max. m	12.00	³ Firsthöhe	max. m	7.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00	Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0	<table border="0"> <tr> <td>³ Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td>⁴ Gebäudehöhe-Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td>^{3 4} Firsthöhe-Gesamthöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50-19.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand für Hauptgebäude</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> </table>	³ Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.50	⁴ Gebäudehöhe-Fassadenhöhe	max. m	12.00	^{3 4} Firsthöhe-Gesamthöhe	max. m	7.50-19.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00	Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u>. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Giebelseitig gilt, sofern in der BZO nichts festgelegt wird, § 280 PBG.</p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u></p>
³ Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.50																														
Gebäudehöhe	max. m	12.00																														
³ Firsthöhe	max. m	7.50																														
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00																														
Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0																														
³ Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.50																														
⁴ Gebäudehöhe-Fassadenhöhe	max. m	12.00																														
^{3 4} Firsthöhe-Gesamthöhe	max. m	7.50-19.50																														
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00																														
Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0																														

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
6.1.2 Nutzweise	6.1.2 Nutzweise	
In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.	In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.	
7 Freihaltezone F	7 Freihaltezone F	
Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.	Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.	
8 Erholungszone E	8 Erholungszone E	
1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.	1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.	
2 Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.	2 ⁴ Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe Fassadenhöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.	Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der " <u>Gesamthöhe</u> " die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebädefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u>
3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.	3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
9 Ergänzende Bauvorschriften	9 Ergänzende Bauvorschriften	
9.1 Bauweise	9.1 Bauweise	
9.1.1 Offene oder geschlossene Bauweise	9.1.1 Offene oder geschlossene Bauweise	
1 In der Wohnzone W1.1 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.	1 In der Wohnzone W1.1 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.	
2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.	2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.	
9.2 Grenz- und Gebäudeabstände	9.2 Grenz- und Gebäudeabstände	
9.2.1 Grosse- und kleiner Grundabstand	9.2.1 Grosse- und kleiner Grundabstand	
Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.	
9.2.2 Mehrlängenzuschlag	9.2.2 Mehrlängenzuschlag	
1 ³ Der kleine Grundabstand erhöht sich, in den Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4, um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.	1 ³ Der kleine Grundabstand erhöht sich, in den Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4, um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.	<i>Vereinheitlichung Absatznummerierung</i>
9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude	9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude	
1 In der Wohnzone W1.1 ist der Grenzbau für Hauptgebäude untersagt.	1 In der Wohnzone W1.1 ist der Grenzbau für Hauptgebäude untersagt.	
2 In den anderen Bauzonen dürfen Hauptgebäude gemäss PBG auf die Grenze gestellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.	2 In den anderen Bauzonen dürfen Hauptgebäude gemäss PBG auf die Grenze gestellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.	
9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau	9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau	
1 ³ Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.	1 ³ Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.	<i>Vereinheitlichung Absatznummerierung</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<p>9.2.5 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p>	<p>9.2.5 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschossen an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p>	<p>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Anpassung an IVHB, § 2b / 2c ABV:</p> <p>Aktualisieren Begrifflichkeit</p> <p>Untergeschosse, § 275 Abs. 3 PBG:</p> <p>Die Abstandsvorschrift gilt nebst unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten auch für Untergeschosse.</p>
<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von min. 2.50 m.</p>	<p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse ein Strassenabstand von min. 2.50 m.</p>	
	<p>9.2.6 Abstand Klein- und Anbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p>	<p>Neuer Artikel</p>
	<p>Klein- und Anbauten können, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene, bis auf 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden, insofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Vorspringende Gebäudeteile von Klein- und Anbauten haben einen Abstand von min. 1.00 m zur Strassengrenze einzuhalten.</p>	<p>Klein- und Anbauten sollen künftig bis auf 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden können, insofern eine gute Gesamtwirkung erzielt und die Verkehrssicherheit sowie die Wohnhygiene gewährleistet wird.</p>
<p>9.3 Umgebungsgestaltung</p>	<p>9.3 Umgebungsgestaltung</p>	
<p>9.3.1 Bepflanzung</p>	<p>9.3.1 Bepflanzung</p>	
<p>Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.</p>	<p>Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.</p>	
<p>9.3.2 Terrainveränderungen</p>	<p>9.3.2 Terrainveränderungen</p>	
<p>1 ² Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder 2.00 m aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p>1 ^{2 4} Das gewachsene Terrain das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder 2.00 1.50 m aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV</p> <p>Aktualisieren Begrifflichkeit</p> <p>Reduktion der maximal zulässigen Auffüllung</p> <p>Am massgebenden Terrain sind grundsätzlich möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		Das Mass der maximal zulässigen Auffüllung wird daher von 2.00 m auf 1.50 m reduziert.
2 ³ Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	2 ³ Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	
3 ³ Stützmauern ab einer Höhe von 2.0 m müssen abgestuft (mit bepflanztem Podest) oder deutlich abgetrept werden.	3 ³ Stützmauern ab einer Höhe von 2.0 m müssen abgestuft (mit bepflanztem Podest) oder deutlich abgetrept werden. 4 ³ Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.80 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen. Die Podeste sind zu bepflanzen.	Stützmauern: Um eine bessere Einordnung zu gewährleisten, wird das maximal zulässige Mass von Stützmauern ohne Abstufung auf 1.80 m reduziert. Pro Stufe darf eine Höhe von 1.80 m nicht überschritten werden. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen.
4 ³ In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	4 ³ In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	
9.4 Fahrzeugabstellplätze	9.4 Fahrzeugabstellplätze	
1 ² Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten: Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit Wohnungen > 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.	1 ² Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten: Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit Wohnungen > 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.	
2 ² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.	2 ² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.	
3 ² Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.	3 ² Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
4 ² In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4 Ziffer 1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.	4 ² In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4 Ziffer 1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.	
5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.	5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.	
6 In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.	6 In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.	
7 ³ In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze wo möglich in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.	7 ³ In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze wo möglich in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.	
9.5 Spiel- und Ruheflächen	9.5 Spiel- und Ruheflächen	
1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.	1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.	
2 ³ Sie haben eine Fläche von 10.00 m ² pro 200 m ³ Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.	2 ³ Sie haben eine Fläche von 10.00 m ² pro 200 m ³ Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.	
9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	
1 ² Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m ² Abstellfläche auszuweisen.	1 ^{2 4} Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen , Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m² Abstellfläche auszuweisen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz zu erstellen.	<i>Übernahme Dimensionierung gemäss kantonaler "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" resp. aktueller VSS-Norm</i>
	2 ⁴ Für andere Nutzungen richtet sich die Bedarfsermittlung nach der jeweils gültigen VSS-Norm.	<i>Verweis auf die jeweils gültige VSS-Norm zur Dimensionierung bei anderen Nutzungen.</i>
	3 ⁴ Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.	<i>Nach bisher geltendem Recht mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5-Zimmer-Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung scheint nicht verhältnismässig. Die Bemessung wird daher angepasst.</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
9.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	9.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	
1 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.	1 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.	
2 ² Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.	2 ² Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.	
9.8 Aussenantennen	9.8 Aussenantennen	
1 ³ Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.	1 ³ Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.	
2 ³ Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.	2 ³ Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.	
9.9 Gestaltungsplanpflicht	9.9 Gestaltungsplanpflicht	
3 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete "Pünt" und "Unterdorf" gilt im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz und eine qualitativ gute Überbauung, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.	3 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete "Pünt" und "Unterdorf" gilt im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz und eine qualitativ gute Überbauung, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
10 Arealüberbauung	10 Arealüberbauung	
³ § 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt. Mit dem Reglement "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG" wurden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt.	³ § 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt. Mit dem Reglement "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG" wurden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt.	
10.1 Mindestarealflächen	10.1 Mindestarealflächen	
In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m ² ; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbezonon WG1.9 und WG2.4 4'000 m ² . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m ² ; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbezonon WG1.9 und WG2.4 4'000 m ² . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	
10.2 Nutzungszuschlag	10.2 Nutzungszuschlag	
Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	
10.3 Grenz- und Gebäudeabstände	10.3 Grenz- und Gebäudeabstände	
1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.	1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.	
2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.	2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.	
10.4 Gebäudeabmessungen	10.4 Gebäudeabmessungen	
1 ³ Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden.	1 ³ Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden.	
2 ³ Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	2 ³ Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	

<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>
<p>10.5 Nutzungsverlagerungen</p>	<p>10.5 Nutzungsverlagerungen</p>	
<p>Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.</p>	<p>Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
11 Inkrafttreten	11 Inkrafttreten	
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.	
Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995 Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt	Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995 Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt	
¹ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001 Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt	¹ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001 Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt	
² Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004 Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt	² Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004 Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt	
³ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Dezember 2014 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0452/15 am 30. März 2015 genehmigt	³ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Dezember 2014 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0452/15 am 30. März 2015 genehmigt	
	⁴ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am dd.mm.yyyy von der Baudirektion mit Verfügung Nr. xxx/yy am dd.mm.yyyy genehmigt	