

Gemeinde Oberweningen  
Revision Bau- und Zonenordnung – Gegenüberstellung



BZO bestehend (2004)			Vorgesehene BZO neu (2014)			Erläuterung
<b>2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung</b>			<b>2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung</b>			
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/ 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):		2	Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 <b>Abs. 1</b> und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):		
<b>2.1 Bauzonen</b>			<b>2.1 Bauzonen</b>			
<b>Zone</b>		<b>ES</b>	<b>Zone</b>		<b>ES</b>	
Kernzone	K	III	Kernzone K		III	Da keine Geschossvorgaben mehr gemacht werden, werden sie auch aus der Zonenbezeichnung gestrichen. Zur Differenzierung wird die Baumassenziffer an den Zonennamen gehängt.
Wohnzone A 1 Geschoss	W1A	II	Wohnzone <del>A-1-Geschoss</del> W1.1		II	
Wohnzone B 1 Geschoss	W1B	II	Wohnzone <del>B-1-Geschoss</del> W1.3		II	
Wohnzone 2 Geschosse	W2	II	Wohnzone <del>2-Geschosse</del> W1.9		II	
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	III	Wohn- und Gewerbezone <del>2-Geschosse</del> WG1.9		III	
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III	Wohn- und Gewerbezone <del>3-Geschosse</del> WG2.4		III	
Gewerbezone	G	III	Gewerbezone G		III	

<b>2.2 Weitere Zonen</b>	<b>2.2 Weitere Zonen</b>	
<b>Zone</b> <b>ES</b> Freihaltezone F - Erholungszone E - ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.	<b>Zone</b> <b>ES</b> Freihaltezone F - Erholungszone E - ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.	
<b>3 Kernzone K</b>	<b>3 Kernzone K</b>	
	<b>3.1 Grundsatz</b>	
	1 Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns. 2 Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.	
<b>3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht</b>	<b>3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht</b>	
1 Renovationen <sup>1)</sup> , 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 Ersatz-	1 Renovationen <sup>4)</sup> , 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 Ersatz-	

<p>baute gesichert ist.</p> <p><sup>1)</sup> Die zusätzliche Bewilligungspflicht der Aus- senempfangsanlagen wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 nicht genehmigt.</p>	<p>baute gesichert ist.</p> <p><del><sup>1)</sup> Die zusätzliche Bewilligungspflicht der Aus- senempfangsanlagen wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 nicht genehmigt.</del></p>	<p>Überflüssig!</p>
<p><b>3.1.2 Umbau und Ersatzbauten</b></p>	<p><b>3.1.2 Umbau und Ersatzbauten</b></p>	
<p>1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grund- riss, kubische Gestaltung, Dachform und First- richtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Ab- standsvorschriften umgebaut oder ersetzt wer- den. Geringfügige Abweichungen können bewil- ligt oder angeordnet werden, wenn dies im Inte- resse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>2 Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.</p> <p>3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p> <p>4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.</p>	<p>1 Die <b>ortsbaulich prägenden Gebäude oder Ge- bäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau darge- stellt)</b> dürfen nur unter Beibehaltung des bisheri- gen Erscheinungsbildes und des bisherigen Ge- bäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestal- tung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüber- schreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Ver- kehrssicherheit, des Ortsbildschutzes <b>oder des Gewässerraumes</b> liegt.</p> <p>2 Die im Kernzonenplan <b>hellblau dargestellten</b> Ge- bäude oder Gebäudeteile können entweder ge- mäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.</p> <p>3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p> <p>4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen <b>nur</b> durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.</p>	<p>Stimmt sonst nicht mit dem Kernzonenplan überein.</p> <p><i>Aus Vorprüfung ARE</i></p> <p>Stimmt sonst nicht mit dem Kernzonenplan überein.</p> <p>Darauf wird auch auf dem Kernzonenplan verwiesen. <i>Aus Vorprüfung ARE</i></p>

3.1.3 Grundmasse für Neubauten		3.1.3 Grundmasse für Neubauten		
Vollgeschosse	max. 2	<del>Vollgeschosse</del>	max. 2	Wird gestrichen, da Gebäude- und Firsthöhe nun definiert werden. Übliche GL in Kernzone.  Lässt eine etwas höhere Dichte zu. Zeitgemässe Bestimmung.  Kann gelöscht werden; Brandschutzvorschriften sind toleranter, ermöglichen Ausnahmen
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	<del>Anrechenbare Dachgeschosse</del>	max. 2	
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m 25.00	Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m 30.00	
Grenzabstand		Grenzabstand		
- grosser Grundabstand	min. m 8.00	- grosser Grundabstand	min. m 8.00	
- kleiner Grundabstand	min. m 4.00	- kleiner Grundabstand	min. m 4.00	
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 2.30	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 2.60	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.50	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.50	
		Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.10	
2	Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.	Gebäudehöhe	max. m 7.50	
3	Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.	Firsthöhe	max. m 7.50	
4	Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.	2	Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.	
		<del>3</del>	<del>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.</del>	
		3	Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.	
		<sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§13 ABV).		
3.1.4 Dachgeschossausbau		3.1.4 Dachgeschossausbau		
1	Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit zulässig als die Wohn- und Arbeitsräume von der Giebelfassade her belichtet werden können.	<del>1</del>	<del>Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit zulässig als die Wohn- und Arbeitsräume von der Giebelfassade her belichtet werden können.</del>	Neu sind DFF im 2.DG zulässig. Art. 3.1.9 <sup>4</sup>

<b>3.1.5 Nutzweise</b>	<b>3.1.4 Nutzweise</b>	
<p>1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p> <p>2 In Gebäuden, die nicht mehrheitlich der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens die Hälfte der Baumasse zu Wohnzwecken genutzt werden.</p>	<p>1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p> <p><del>2 In Gebäuden, die nicht mehrheitlich der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens die Hälfte der Baumasse zu Wohnzwecken genutzt werden.</del></p>	<p>Erleichterung zugunsten Gewerbe.</p>
<b>3.1.6 Gestaltung der Bauten</b>	<b>3.1.5 Gestaltung der Bauten</b>	
<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 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 rückwärtige Anordnung gestattet. Zudem dürfen die Bauten von der Dorfstrasse aus nur bedingt einsehbar sein.</p>	<p>Verschoben von 9.2 Abs. 2</p> <p>Aus Vorprüfung ARE</p>
<b>3.1.7 Fassadengestaltung</b>	<b>3.1.6 Fassadengestaltung</b>	
<p>1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.</p> <p>2<sup>1</sup> Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbei-</p>	<p>1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.</p> <p>2<sup>1</sup> Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbei-</p>	<p>Liberaler Auslegung der Farbgebung ist erwünscht – muss nur umgesetzt werden.</p>

<p>tungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.</p> <p>3<sup>1</sup> Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäude- teile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.</p> <p>4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>5 Sie sind bei Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.</p> <p>6<sup>1</sup> Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen.</p> <p>7 Balkone sind bei Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>tungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.</p> <p>3<sup>1</sup> Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäude- teile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.</p> <p>4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. 5<sup>4</sup> Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten in der Regel mit Sprossenteilung zu versehen.</p> <p>5<sup>1</sup> 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.</p> <p>6 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.</p>	<p>4. und 5. Werden zusammengelengt, des Weiteren werden Neubauten ebenfalls mit einbezogen, die Bestimmung jedoch ein wenig relativiert. Aus Vorprüfung ARE</p> <p>Neubauten werden ebenfalls mit einbezogen; Nischenbalkone werden ausgeschlossen. Aus Vorprüfung ARE</p>
<p><b>3.1.8 Dachform, Dacheindeckung</b></p>	<p><b>3.1.7 Dachform, Dacheindeckung</b></p>	
<p>1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.</p> <p>2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40°-50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.</p> <p>3 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste</p>	<p>1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.</p> <p>2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40°-50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.</p> <p>3 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste</p>	<p>Alte Teilung beibehalten (entspricht 360°).</p>

<p>4 Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>5 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und dunkler Farbe einzudecken.</p> <p>6 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.</p> <p>7 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.</p>	<p>Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p><del>4 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</del></p> <p>4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und <del>dunkler</del> Farbe einzudecken.</p> <p>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.</p> <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.</p>	<p>Handhabung über § 238 PBG</p>
<p><b>3.1.9 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren</b></p>	<p><b>3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren</b></p>	
<p>1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen und die Räume von der Giebelfassade her nicht belichtet werden können.</p> <p>2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.</p> <p>3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>4 Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung von</p>	<p>1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig <del>und müssen</del> sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen <del>und die Räume von der Giebelfassade her nicht belichtet werden können.</del></p> <p>2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.</p> <p>3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>4 <del>Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung von</del></p>	<p>Lockerung der Bestimmung zur Verbesserung der Belichtung.</p>



5	Nebenräumen in geringer Anzahl und bis zu einer Grösse von 0.30 m <sup>2</sup> zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	<del>Nebenräumen in geringer Anzahl und bis zu einer Grösse von 0.30 m<sup>2</sup> zulässig.</del> Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m <sup>2</sup> 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.	Dadurch soll eine bessere Belichtung zugelassen werden. Mehr zulassen.
6	Auf derselben Dachfläche dürfen entweder gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern erstellt werden.	5 <sup>1</sup> Pro Dachgeschoss Dachfläche darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden.	Aus Vorprüfung ARE Zur besseren Einordnung.
6	Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.	6 Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.	Aus Vorprüfung ARE
7	Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein.	<del>5</del> Auf derselben Dachfläche dürfen entweder gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern erstellt werden.	Keine konkrete Aussagekraft.
7	Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein.	7 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.	Lockering Grösse der Dachaufbauten.
8	Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen zusammen mit den Dachflächenfenstern ein Fünfzehntel der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.	<del>7</del> Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein.	Dito § 292 PBG
8	Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen zusammen mit den Dachflächenfenstern ein Fünfzehntel der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.	8 Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen zusammen mit den Dachflächenfenstern ein Fünfzehntel der jeweiligen Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.	
9	Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.	9 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein <del>Viertel</del> Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.	
9	Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel 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 Es sind nur unauffällige Sonnenkollektoren zugelassen.	
12	Es sind nur unauffällige Sonnenkollektoren zugelassen.	<del>Es sind nur unauffällige Sonnenkollektoren zuge-</del>	



		<del>lassen.</del> Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.	
<b>3.1.10 Umgebungsgestaltung</b>	<b>3.1.9 Umgebungsgestaltung</b>		
1 Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen. 2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten. 3 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.	<del>1 Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen.</del> 1 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten. 2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.		
<b>3.1.11 Reklameanlagen</b>	<b>3.1.10 Reklameanlagen</b>		
1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. 2 Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig. 3 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.	<del>1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.</del> 1 <b>Eigenreklamen</b> Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. <del>2 Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.</del> 2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.	Aus Vorprüfung ARE	
<b>3.1.12 Aussenantennen</b>	<del><b>3.1.11 Aussenantennen</b></del>		
1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern. 2 In der Kernzone sind Aussenantennen jeder Art und Grösse nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kul-	<del>1 Aussenantennen jeder Form und Grösse sind bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i BVV) und dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.</del> <del>2 In der Kernzone sind Aussenantennen jeder Art</del>	Aus Vorprüfung ARE	

turgüterschutzes überwiegt.			<del>und Grösse nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</del>			
<b>3.1.13 Fachberatung</b>			<b>3.1.11 Fachberatung</b>			
1	Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.		Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater <del>zulasten der Bauherrschaft</del> beiziehen.			Absicherung für Streitfälle. Aus Vorprüfung ARE
2	Er kann zu diesem Zweck Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.					
<b>4 Wohnzonen</b>			<b>4 Wohnzonen</b>			
<b>4.1 Wohnzone W1A, 1 Geschoss</b>			<b>4.1 Wohnzone W1.1, <del>1</del> Geschoss</b>			
<b>4.1.1 Bauweise</b>			<b>4.1.1 Bauweise</b>			
Die Wohnzone W1A ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.			Die Wohnzone <b>W1.1</b> ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.			
<b>4.1.2 Grundmasse</b>			<b>4.1.2 Grundmasse</b>			
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	<del>Anrechenbares Untergeschoss max. 1</del>			Auf Geschossvorgaben soll in der gesamten BZO zukünftig verzichtet werden.  Verdichten  Zeitgemässe Bestimmung.
Vollgeschoss	max.	1	<del>Vollgeschoss max. 1</del>			
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	<del>Anrechenbares Dachgeschoss max. 1</del>			
Gebäudehöhe	max. m	4.50	Gebäudehöhe max. m 4.50			
Firsthöhe	max. m	5.00	Firsthöhe max. m 5.00			
Gebäudelänge	max. m	25.00	Gebäudelänge max. m 25.00			
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.00	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1.10			
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.30			
Freiflächenziffer	min. %	30	Baumassenziffer für verglaste Vorbauten <sup>1)</sup> max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.10			

<p>Grenzabstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grosser Grundabstand min. m 10.00</li> <li>- kleiner Grundabstand min. m 5.00</li> </ul> <p>2 Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind bei der Berechnung der Gebäude- und Fassadenlänge mitzumessen.</p>	<p>Freiflächenziffer min. % 30</p> <p>Grenzabstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grosser Grundabstand min. m 10.00</li> <li>- kleiner Grundabstand min. m 5.00</li> </ul> <p><del>2 Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind bei der Berechnung der Gebäude- und Fassadenlänge mitzumessen.</del></p> <p>2 Besondere Gebäude, die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.</p> <p>1) Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§13 ABV).</p>	
<b>4.1.3 Nutzweise</b>	<b>4.1.3 Nutzweise</b>	
Neben der Wohnnutzung sind Betriebe, die nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen, bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche zulässig.	<p><del>Neben der Wohnnutzung sind Betriebe, die nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen, bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche zulässig.</del></p> <p>Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	Keine Begrenzung, verständlicher.
<b>4.1.4 Dachgestaltung</b>	<b>4.1.4 Dachgestaltung</b>	
<p>1<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.</p> <p>2 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</p> <p>3 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p>	<p>1<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.</p> <p><del>2 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</del></p> <p>2 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie</p>	<p>Alte Teilung beibehalten (entspricht 360°).</p> <p>Die Kernzone soll nicht "ausgeweitet" werden.</p> <p>Eröffnet mehr Möglichkeiten (Terrassen, Car-</p>

4 <sup>1</sup>	Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sowie Flachdächer sind nicht gestattet.	3 Flachdächer gestattet. Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sowie Flachdächer sind nicht gestattet.	ports u.Ä.)	
		<del>5</del> Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit max. 0.5 m <sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.		
<b>4.2</b>	<b>Wohnzone W1B, 1 Geschoss</b>	<b>4.2</b>	<b>Wohnzone W1.3, 1-Geschoss</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>4.2.1</b>	<b>Bauweise</b>	
	Die Wohnzone W1B ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.		Die Wohnzone W1.3 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.	
<b>4.2.2</b>	<b>Grundmasse</b>	<b>4.2.2</b>	<b>Grundmasse</b>	
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1	<del>Anrechenbares Untergeschoss</del> max. <del>1</del>	Auf Geschossvorgaben soll in der gesamten BZO zukünftig verzichtet werden.	
Vollgeschoss	max. 1	<del>Vollgeschoss</del> max. <del>1</del>		
Anrechenbares Dachgeschoss	max. 1	<del>Anrechenbares Dachgeschoss</del> max. <del>1</del>		
Gebäudehöhe	max. m 4.50	Gebäudehöhe max. m 4.50		
Firsthöhe	max. m 5.00	Firsthöhe max. m 5.00		
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m 25.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m 25.00		
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1.20	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1.30		Verdichten
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.30	Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.30		Zeitgemässe Bestimmung.
Freiflächenziffer	min. % 30	<del>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></del> max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.10		
Grenzabstand		Freiflächenziffer min. % 30		
- grosser Grundabstand	min. m 10.00	Grenzabstand min. m 10.00		
- kleiner Grundabstand	min. m 5.00	- grosser Grundabstand min. m 10.00 - kleiner Grundabstand min. m 5.00		
		<sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§13 ABV).		

<b>4.2.3 Nutzweise</b>	<b>4.2.3 Nutzweise</b>																																																							
Neben der Wohnnutzung sind Betriebe, die nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen, bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche zulässig.	<del>Neben der Wohnnutzung sind Betriebe, die nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen, bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche zulässig.</del> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.	Keine Begrenzung, verständlicher.																																																						
<b>4.2.4 Dachgestaltung</b>	<b>4.2.4 Dachgestaltung</b>																																																							
Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1A, Ziffer 4.1.4.	Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone <b>W1.1</b> , Ziffer 4.1.4.																																																							
<b>4.3 Wohnzone W2, 2 Geschosse</b>	<b>4.3 Wohnzone <b>W1.9, 2-Geschosse</b></b>																																																							
<b>4.3.1 Bauweise</b>	<b>4.3.1 Bauweise</b>																																																							
Die Wohnzone W2 ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.	Die Wohnzone <b>W1.9</b> ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.																																																							
<b>4.3.2 Grundmasse</b>	<b>4.3.2 Grundmasse</b>																																																							
<table border="0"> <tr> <td>Vollgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Dachgeschoss</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</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>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>1.60</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. %</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>10.00</td> </tr> </table>	Vollgeschoss	max.	2	Anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	Gebäudehöhe	max. m	7.50	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.60	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	Freiflächenziffer	min. %	25	Grenzabstand			- grosser Grundabstand	min. m	10.00	<table border="0"> <tr> <td><del>Vollgeschoss</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td><del>Anrechenbares Dachgeschoss</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>1</del></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td><b>Firsthöhe</b></td> <td><b>max. m</b></td> <td><b>7.50</b></td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>30.00</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td><b>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b></td> <td><b>1.90</b></td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Besondere Gebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td><b>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></b></td> <td><b>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b></td> <td><b>0.15</b></td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. %</td> <td>25</td> </tr> </table>	<del>Vollgeschoss</del>	<del>max.</del>	<del>2</del>	<del>Anrechenbares Dachgeschoss</del>	<del>max.</del>	<del>1</del>	Gebäudehöhe	max. m	7.50	<b>Firsthöhe</b>	<b>max. m</b>	<b>7.50</b>	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	Baumassenziffer für Hauptgebäude	<b>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1.90</b>	Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	<b>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></b>	<b>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0.15</b>	Freiflächenziffer	min. %	25	<p>Auf Geschossvorgaben soll in der gesamten BZO zukünftig verzichtet werden.</p> <p>Zeitgemässe Bestim-</p>
Vollgeschoss	max.	2																																																						
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	1																																																						
Gebäudehöhe	max. m	7.50																																																						
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00																																																						
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.60																																																						
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30																																																						
Freiflächenziffer	min. %	25																																																						
Grenzabstand																																																								
- grosser Grundabstand	min. m	10.00																																																						
<del>Vollgeschoss</del>	<del>max.</del>	<del>2</del>																																																						
<del>Anrechenbares Dachgeschoss</del>	<del>max.</del>	<del>1</del>																																																						
Gebäudehöhe	max. m	7.50																																																						
<b>Firsthöhe</b>	<b>max. m</b>	<b>7.50</b>																																																						
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00																																																						
Baumassenziffer für Hauptgebäude	<b>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1.90</b>																																																						
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30																																																						
<b>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></b>	<b>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0.15</b>																																																						
Freiflächenziffer	min. %	25																																																						

<p>- kleiner Grundabstand                      min. m      5.00</p>	<p>Grenzabstand</p> <p>- grosser Grundabstand                      min. m      10.00</p> <p>- kleiner Grundabstand                      min. m      5.00</p> <p><sup>1)</sup> Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§13 ABV).</p>	<p>mung.</p>
<p><b>4.3.3 Nutzweise</b></p>	<p><b>4.3.3 Nutzweise</b></p>	
<p>Neben der Wohnnutzung sind Betriebe, die nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen, bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche zulässig.</p>	<p><del>Neben der Wohnnutzung sind Betriebe, die nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen, bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche zulässig.</del></p> <p>Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.</p>	<p>Keine Begrenzung, verständlicher.</p>
<p><b>4.3.4 Dachgestaltung</b></p>	<p><b>4.3.4 Dachgestaltung</b></p>	
<p>1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.</p> <p>2 Die Dachneigung hat 30°-45° a.T. zu betragen.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</p> <p>4 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>5 <sup>1</sup> Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sowie Flachdächer sind nicht gestattet.</p>	<p>1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.</p> <p>2 Die Dachneigung hat 30°-45° a.T. zu betragen.</p> <p><del>3 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</del></p> <p>3 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.</p> <p>4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sowie Flachdächer sind nicht gestattet.</p> <p>5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.</p> <p>6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.</p>	<p>Alte Teilung beibehalten (entspricht 360°). Die Kernzone soll nicht "ausgeweitet" werden.</p> <p>Eröffnet mehr Möglichkeiten (Terrassen, Carports u.Ä.)</p>

		<del>6</del> Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit max. 0.5 m <sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.	
<b>5 Wohn- und Gewerbebezonen</b>		<b>5 Wohn- und Gewerbebezonen</b>	
<b>5.1 Wohn- und Gewerbezone WG2, 2 Geschosse</b>		<b>5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9 2-Geschosse</b>	
<b>5.1.1 Grundmasse</b>		<b>5.1.1 Grundmasse</b>	
Vollgeschosse	max. 2	<del>Vollgeschosse</del> max. <del>2</del>	Auf Geschossvorgaben soll in der gesamten BZO zukünftig verzichtet werden.  Lässt eine etwas höhere Dichte zu. Zeitgemässe Bestimmung.  Lockerung gegenüber reinen Wohnzonen
<sup>2</sup> Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	<del><sup>2</sup>Anrechenbare Dachgeschosse</del> max. <del>2</del>	
Gebäudehöhe	max. m 7.50	Gebäudehöhe max. m 7.50	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m 30.00	<b>Firsthöhe</b> max. m 7.50	
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1.70 <sup>1)</sup>	Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m 30.00	
Baumassenziffer für Hauptgebäude oder Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 2.10 <sup>1)</sup>	Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1.90	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.50	<del>Baumassenziffer für Hauptgebäude und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung</del> max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 2.10 <sup>1)</sup>	
Freiflächenziffer	min. % 20	<b>Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung</b> max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.70	
Grenzabstand		Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.50	
- grosser Grundabstand	min. m 10.00	<del>Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup></del> max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0.15	
- kleiner Grundabstand	min. m 5.00	Freiflächenziffer min. % 20	
		Grenzabstand	
		- grosser Grundabstand min. m 8.00	
		- kleiner Grundabstand min. m 5.00	
<sup>1)</sup> Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäude-		<del><sup>1)</sup> Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und</del>	



teile dürfen nicht kumuliert werden.	<del>dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.</del> 1) Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§13 ABV).	
<b>5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b>	<b>5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b>	
Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.	Für dauernd gewerblich genutzte <del>massive</del> Gebäudeteile <del>im Erdgeschoss</del> , die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.	
<b>5.1.3 Nutzweise</b>	<b>5.1.3 Nutzweise</b>	
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.	
<b>5.1.4 Dachgestaltung</b>	<b>5.1.4 Dachgestaltung</b>	
1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen. 2 Die Dachneigung hat 30°-45° a.T. zu betragen. 3 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet. 4 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet. 5 <sup>1</sup> Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sowie Flachdächer sind nicht zulässig. 6 <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt. 7 <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) un-	1 <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen. 2 Die Dachneigung hat 30°-45° a.T. zu betragen. <del>3 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</del> 3 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung <del>sowie Flachdächer</del> gestattet. 4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer <del>sowie Flachdächer</del> sind nicht gestattet. 5 <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt. 6 <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflä-	Alte Teilung beibehalten (entspricht 360°). Die Kernzone soll nicht "ausgeweitet" werden.  Eröffnet mehr Möglichkeiten (Terrassen, Carports u.Ä.)

<p>ter die Firstlinie reichen. 8<sup>2</sup> Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.</p>	<p>chenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen. <del>8<sup>2</sup> Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit max. 0.5 m<sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.</del></p>	
<p><b>5.2 Wohn- und Gewerbezone WG3, 3 Geschosse</b></p>	<p><b>5.2 Wohn- und Gewerbezone <del>WG2.4, 3 Geschosse</del></b></p>	
<p><b>5.2.1 Grundmasse</b></p>	<p><b>5.2.1 Grundmasse</b></p>	
<p>Vollgeschosse max. 3  <sup>2</sup>Anrechenbare Dachgeschosse max. 2                  Gebäudehöhe max. m 10.50                  Gebäudelänge max. m 40.00                  Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2.20<sup>1)</sup>                  Baumassenziffer für Hauptgebäude und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2.70<sup>1)</sup>                  Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0.50                  Freiflächenziffer min. % 20                  Grenzabstand                  - grosser Grundabstand min. m 10.00                  - kleiner Grundabstand min. m 5.00    <sup>1)</sup> Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.</p>	<p><del>Vollgeschosse max. 3  <sup>2</sup>Anrechenbare Dachgeschosse max. 2                  Gebäudehöhe max. m 10.50                  Firsthöhe max. m 7.50                  Gebäudelänge max. m 40.00                  Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2.20<sup>1)</sup>                  Baumassenziffer für Hauptgebäude und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2.70<sup>1)</sup>                  Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2.40                  Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0.70                  Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0.50                  Baumassenziffer für verglaste Vorbauten<sup>1)</sup> max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0.15                  Freiflächenziffer min. % 20                  Grenzabstand                  - grosser Grundabstand min. m 8.00                  - kleiner Grundabstand min. m 5.00</del></p>	<p>Auf Geschossvorgaben soll in der gesamten BZO zukünftig verzichtet werden.                  Firsthöhe durch Dachschräge definiert!                    Lässt eine etwas höhere Dichte zu.                  Zeitgemässe Bestimmung.                  Lockerung gegenüber reinen Wohnzonen</p>

	<p><del>4) Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.</del></p> <p>1) Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§13 ABV).</p>	
<b>5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b>	<b>5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten</b>	
Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.	Für dauernd gewerblich genutzte <del>massive</del> <b>im Erdgeschoss</b> Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.	
<b>5.2.3 Nutzweise</b>	<b>5.2.3 Nutzweise</b>	
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.	
<b>5.2.4 Dachgestaltung</b>	<b>5.2.4 Dachgestaltung</b>	
<p>1<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.</p> <p>2 Die Dachneigung hat 30°-45° a.T. zu betragen.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</p> <p>4 Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>5<sup>1</sup> Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sowie Flachdächer sind nicht gestattet.</p> <p>6<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.</p> <p>7<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflä-</p>	<p>1<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.</p> <p>2 Die Dachneigung hat <b>30°-45° a.T.</b> zu betragen.</p> <p><del>3 Dacheinschnitte sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.</del></p> <p><b>3</b> Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung <b>sowie Flachdächer</b> gestattet.</p> <p><b>4</b> Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer <b>sowie Flachdächer</b> sind nicht gestattet.</p> <p><b>5<sup>2</sup></b> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.</p>	<p>Alte Teilung beibehalten (entspricht 360°). Die Kernzone soll sich nicht "ausbreiten".</p> <p>Eröffnet mehr Möglichkeiten (Terrassen, Carports u.Ä.)</p>

<p>8<sup>2</sup> chenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen. Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.</p>	<p>6<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen. <del>8<sup>2</sup> Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit max. 0.5 m<sup>2</sup> Glaslicht zugelassen.</del></p>																															
<p><b>6 Gewerbezone G</b></p>	<p><b>6 Gewerbezone</b></p>																															
<p><b>6.1.1</b></p>	<p><b>6.1 Gewerbezone G</b></p>																															
<p><b>6.1.2 Grundmasse</b></p>	<p><b>6.1.1 Grundmasse</b></p>																															
<table border="0"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>12.00</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>100.00</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.00</td> </tr> </table>	Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.00	Gebäudehöhe	max. m	12.00	Firsthöhe	max. m	5.00	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00	Grundabstand	min. m	5.00	<table border="0"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td><b>3.50</b></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>12.00</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td><b>7.50</b></td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.00</td> </tr> </table>	Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<b>3.50</b>	Gebäudehöhe	max. m	12.00	Firsthöhe	max. m	<b>7.50</b>	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00	Grundabstand	min. m	5.00	<p>Verdichtung infolge erhöhung der Baumasse in WG-Zonen; Anpassung Firsthöhe an WG-Zonen</p>
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.00																														
Gebäudehöhe	max. m	12.00																														
Firsthöhe	max. m	5.00																														
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00																														
Grundabstand	min. m	5.00																														
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<b>3.50</b>																														
Gebäudehöhe	max. m	12.00																														
Firsthöhe	max. m	<b>7.50</b>																														
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00																														
Grundabstand	min. m	5.00																														
<p><b>6.1.3 Nutzweise</b></p>	<p><b>6.1.2 Nutzweise</b></p>																															
<p>In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.</p>	<p>In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.</p>	<p>Wunsch nach einem Verbot von Landwirtschaftlichen Abdeckungen (Planen/Flies) wird nicht in BZO aufgenommen</p>																														

<b>7 Freihaltezone F</b>	<b>7 Freihaltezone F</b>	
Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.	Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.	
<b>8 Erholungszone E</b>	<b>8 Erholungszone E</b>	
<p>1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.</p> <p>2 Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.</p> <p>3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.</p>	<p>1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.</p> <p>2 Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.</p> <p>3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.</p>	
<b>9 Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>9 Ergänzende Bauvorschriften</b>	
<b>9.1 Bauweise</b>	<b>9.1 Bauweise</b>	
<b>9.1.1 Offene oder geschlossene Überbauung</b>	<b>9.1.1 Offene oder geschlossene Überbauung Bauweise</b>	Übereinstimmende Wortwahl
<p>1 In der Wohnzone W1A sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.</p> <p>3 Die Gebäude dürfen die zonengemässe maximale Gesamtlänge nicht überschreiten.</p>	<p>1 In der Wohnzone <b>W1.1</b> sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.</p> <p><del>3 Die Gebäude dürfen die zonengemässe maximale Gesamtlänge nicht überschreiten.</del></p>	Überflüssig! Ist durch die jeweilige max. Gesamtlänge bereits klar bestimmt.

	<b>9.2 — Baumassenziffer für Wintergärten</b>	
	<p><del>1 — Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, ist eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> zulässig.</del></p> <p><del>2 — In der Kernzone haben sich Glasbauten besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung. Entlang der Dorfstrasse ist nur eine rückwärtige Anordnung gestattet.</del></p>	<p>Direkt bei jeweiliger Zone definiert.</p> <p>Verschoben nach 3.1.5 Abs. 2</p>
<b>9.2 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	<b>9.2 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	
<b>9.2.1 Grosser und kleiner Grundabstand</b>	<b>9.2.1 Grosser und kleiner Grundabstand</b>	
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.	
<b>9.2.2 Mehrlängenzuschlag</b>	<b>9.2.2 Mehrlängenzuschlag</b>	
<p>1 Der Grundabstand erhöht sich in der Wohnzone W1A, der Wohnzone W1B, der Wohnzone W2 und in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens um 6.00 m.</p> <p>2 In der Kernzone K und in der Gewerbezone G kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.</p>	<p>1 Der <del>kleine</del> Grundabstand erhöht sich, in den <del>Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9</del> sowie in den <del>Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4</del>, um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens <del>bis um 6.00 m auf das Mass des grossen Grundabstandes.</del></p> <p><del>2 — In der Kernzone K und in der Gewerbezone G kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.</del></p>	Erleichterung

<b>9.2.3 Gebäude- und Fassadenlänge Besonderer Gebäude</b>	<del>9.2.3 Gebäude- und Fassadenlänge Besonderer Gebäude</del>	
Bei der Berechnung der Gebäude- und der Fassadenlänge, die das Mass von 16.00 m übersteigt, sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40.00 m <sup>2</sup> , ausgenommen in der Wohnzone W1A, nicht zu berücksichtigen.	<del>Bei der Berechnung der Gebäude- und der Fassadenlänge, die das Mass von 16.00 m übersteigt, sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40.00 m<sup>2</sup>, ausgenommen in der Wohnzone W1A, nicht zu berücksichtigen.</del>	Erleichterung auch für übrige Zonen. Siehe: 4.1.2 <sup>2</sup>
<b>9.2.4 Grenzbau für Hauptgebäude</b>	<b>9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude</b>	
1 In der Wohnzone W1A 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.	1 In der Wohnzone <del>W1</del> <b>W1.1</b> 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.	
<b>9.2.5 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude</b>	<del>9.2.4 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude</del>	PBG
1 Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40.00 m <sup>2</sup> dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.50 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden. 2 Für einen Grenzabstand unter 3.50 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.	<del>1 Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40.00 m<sup>2</sup> dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.50 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden. 2 Für einen Grenzabstand unter 3.50 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</del>	PBG; keine Flächenbeschränkung mehr.  Nicht zwingend nötig, bzw. Gesetz
<b>9.2.6 Fassadenlänge bei Näherbau</b>	<b>9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau</b>	
1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen	<del>1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen</del>	



<p>2 Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.</p> <p>Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Absatz 3 PBG.</p>	<p><del>Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.</del></p> <p>1 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.</p> <p><del>2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Absatz 3 PBG.</del></p>	<p>Zweckorientiert, verständlicher und einfacher.</p> <p>PBG</p>
<p><b>9.2.7 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</b></p>	<p><b>9.2.5 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</b></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 ein Strassenabstand von min. 2.50 m.</p>	
<p><b>9.3 Umgebungsgestaltung</b></p>	<p><b>9.3 Umgebungsgestaltung</b></p>	
<p><b>9.3.1 Bepflanzung</b></p>	<p><b>9.3.1 Bepflanzung</b></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><b>9.3.2 Terrainveränderungen</b></p>	<p><b>9.3.2 Terrainveränderungen</b></p>	
<p>1<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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>2 In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.</p>	<p>2 Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.</p> <p>3 Stützmauern ab einer Höhe von <del>2,50 m</del> 2.0 m müssen abgestuft (mit bepflanztem Podest) oder deutlich abgetrept werden.</p> <p>4 In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. <del>Veränderungen des Terrains nur vor auf ein Minimum zu beschränken.</del> Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p>2.50 m ist zu hoch</p> <p>Geringfügige Terrainveränderungen gibt es immer! Bisher eigentlich nicht zugelassen.</p>												
<p><b>9.3.3 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</b></p>	<p><del>9.3.3 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses</del></p>													
<p>1 Bei anrechenbaren, mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschossen darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche über dem gestalteten Terrain sichtbar sein.</p> <p>2 Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 nicht.</p>	<p><del>1 Bei anrechenbaren, mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschossen darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche über dem gestalteten Terrain sichtbar sein.</del></p> <p><del>2 Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 nicht.</del></p>	<p>Keine Geschossvorschriften mehr.</p>												
<p><b>9.4 Fahrzeugabstellplätze</b></p>	<p><b>9.4 Fahrzeugabstellplätze</b></p>													
<p>1<sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:</p> <table border="0" data-bbox="136 1209 920 1332"> <tr> <td>Wohnungen bis 2 Zimmer</td> <td>1 PP pro Wohneinheit</td> </tr> <tr> <td>Wohnungen &gt; 2 Zimmern</td> <td>1.5 PP pro Wohneinheit</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>2 PP pro Wohneinheit</td> </tr> </table> <p>Andere Nutzungen:</p>	Wohnungen bis 2 Zimmer	1 PP pro Wohneinheit	Wohnungen > 2 Zimmern	1.5 PP pro Wohneinheit	Einfamilienhäuser	2 PP pro Wohneinheit	<p>1<sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:</p> <table border="0" data-bbox="920 1209 1709 1332"> <tr> <td>Wohnungen bis 2 Zimmer</td> <td>1 PP pro Wohneinheit</td> </tr> <tr> <td>Wohnungen &gt; 2 Zimmern</td> <td>1.5 PP pro Wohneinheit</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>2 PP pro Wohneinheit</td> </tr> </table> <p>Andere Nutzungen:</p>	Wohnungen bis 2 Zimmer	1 PP pro Wohneinheit	Wohnungen > 2 Zimmern	1.5 PP pro Wohneinheit	Einfamilienhäuser	2 PP pro Wohneinheit	
Wohnungen bis 2 Zimmer	1 PP pro Wohneinheit													
Wohnungen > 2 Zimmern	1.5 PP pro Wohneinheit													
Einfamilienhäuser	2 PP pro Wohneinheit													
Wohnungen bis 2 Zimmer	1 PP pro Wohneinheit													
Wohnungen > 2 Zimmern	1.5 PP pro Wohneinheit													
Einfamilienhäuser	2 PP pro Wohneinheit													

<p>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.</p> <p>2<sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.</p> <p>3<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>4<sup>2</sup> In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4.1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.</p> <p>5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind womöglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.</p> <p>6 In den Wohnzonen W1A und W1B werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.</p> <p>7<sup>2</sup> In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.</p>	<p>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.</p> <p>2<sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.</p> <p>3<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>4<sup>2</sup> 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.</p> <p>5 Abstellplätze und ihre Zufahrten <del>sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern.</del> Sie sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.</p> <p>6 In den Wohnzonen <del>W1.1</del> und <del>W1.3</del> werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.</p> <p>7<sup>2</sup> In der Kernzone <del>sind ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen; in der Regel sind</del> die Fahrzeugabstellplätze <del>wo möglich</del> in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.</p>	<p>redundant</p>
<p><b>9.5 Spiel- und Ruheflächen</b></p>	<p><b>9.5 Spiel- und Ruheflächen</b></p>	
<p>1 Bei Neubau von sechs und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere,</p>	<p>1 Beim Neubau von <del>sechs und mehr Wohnungen</del> <del>in</del> Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere,</p>	<p>Aus Vorprüfung ARE</p>

<p>2 gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Sie haben eine Fläche von 10.00 m<sup>2</sup> pro 200 m<sup>3</sup> Bauvolumen aufzuweisen.</p> <p>3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p>	<p>2 gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Sie haben eine Fläche von 10.00 m<sup>2</sup> pro 200 m<sup>3</sup> <del>Bauvolumen</del> Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.</p> <p><del>3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</del></p>	<p>Gewerbeteile sind nicht anzurechnen.</p>
<p><b>9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder</b></p>	<p><b>9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder</b></p>	
<p>1<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m<sup>2</sup> Abstellfläche auszuweisen.</p>	<p>1<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m<sup>2</sup> Abstellfläche auszuweisen.</p>	
<p><b>9.7 Kehrlichtbeseitigung und Kompostierung</b></p>	<p><b>9.7 Kehrlichtbeseitigung und Kompostierung</b></p>	
<p>1 Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.</p> <p>2<sup>2</sup> Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p>	<p>1 Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.</p> <p>2<sup>2</sup> Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p>	
<p><b>9.8 Wohnhygiene</b></p>	<p><del>9.8 Wohnhygiene</del></p>	
<p>1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</p> <p>2 Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine</p>	<p><del>1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</del></p> <p><del>2 Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise</del></p>	<p>Schattenwurf ist durch Abstandsvorschriften und max. Gebäude- bzw. Firsthöhe abschliessend geregelt.</p>

<p>Wohnräume am 21. März oder 21. September (Tag und Nachtgleiche) länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.</p>	<p><del>abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume am 21. März oder 21. September (Tag und Nachtgleiche) länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.</del></p> <p>1 <del>— Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere bei Überbauungen die von der Regelbauweise abweichen, kann der Gemeinderat ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.</del></p>	<p>Zu strikt!</p> <p>Aus Vorprüfung ARE</p>
<p><b>9.9 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern</b></p>	<p><del><b>9.9 — Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern</b></del></p>	
<p>1<sup>2</sup> In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern die Umgebung ansprechend zu gestalten.</p>	<p><del>1<sup>2</sup> — In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern die Umgebung ansprechend zu gestalten.</del></p>	
<p><b>9.10 Behindertengerechtes Bauen</b></p>	<p><del><b>9.10 — Behindertengerechtes Bauen</b></del></p>	<p>PBG</p>
<p>1<sup>2</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind die gesetzlichen Bestimmungen sowie die verbindlichen Normen und Richtlinien anzuwenden.</p>	<p><del>1<sup>2</sup> — Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind die gesetzlichen Bestimmungen sowie die verbindlichen Normen und Richtlinien anzuwenden.</del></p>	<p>PBG</p>

	<b>9.8 Aussenantennen</b>	
	<p>1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.</p> <p>2 Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.</p>	<p>Grenze bei 80 cm / 6 Watt</p> <p>Keine konkrete Angabe auf Grund möglicher Anpassungen BVV</p> <p>Aus Vorprüfung ARE.</p>
	<b>9.9 Gestaltungsplanpflicht</b>	
	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.	Aus Vorprüfung ARE
<b>10 Arealüberbauungen</b>	<b>10 Arealüberbauungen</b>	
	§ 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.	
<b>10.1 Mindestarealflächen</b>	<b>10.1 Mindestarealflächen</b>	
In der Wohnzone W1B beträgt die Mindestarealfläche 3000 m <sup>2</sup> ; in der Wohnzone W2 und in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 4000 m <sup>2</sup> . In den übrigen	In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3000 m <sup>2</sup> ; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4 4000 m <sup>2</sup> . In den übrigen	

Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	gen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	
<b>10.2 Nutzungszuschlag</b>	<b>10.2 Nutzungszuschlag</b>	
Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	
<b>10.3 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	<b>10.3 Grenz- und Gebäudeabstände</b>	
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.	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.	
<b>10.4 Vollgeschosse</b>	<b>10.4 Gebäudeabmessungen</b>	
Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.	1 Die zonengemässe <del>Zahl der Vollgeschosse</del> Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden. 2 Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	Keine Geschossvorschriften mehr. Übliche Bestimmung
<b>10.5 Nutzungsverlagerungen</b>	<b>10.5 Nutzungsverlagerungen</b>	
Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.	Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.	
<b>11 Inkrafttreten</b>	<b>11 Inkrafttreten</b>	
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der 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 <b>rechtskräftigen</b> Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.	Aus Vorprüfung ARE



<p>Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995</p> <p>Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt</p> <p><sup>1</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001</p> <p>Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt</p> <p><sup>2</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004</p> <p>Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt</p>	<p>Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995</p> <p>Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt</p> <p><sup>1</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001</p> <p>Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt</p> <p><sup>2</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004</p> <p>Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt</p> <p><sup>3</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ??</p> <p>Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ?? am ?? genehmigt</p>	
---	---	--