

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf hat mit Beschluss vom 9. September 2013 diese Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren wurde sie durch Beschluss des Gemeinderates vom 2. September 2014 geändert sowie aufgrund des Baurekursgerichtsentscheides vom 24. August 2014 in Sachen Mobilfunksendeanlagen neu gefasst.

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf hat mit Beschluss vom 13. Juni 2022 diese Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt.

Die Baudirektion (BD) des Kantons Zürich hat mit Verfügung ARE 22-0886 vom 29. Dezember 2022 die Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) genehmigt.

*Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 13. Juni 2022 tritt mit der Publikation der Rechtskraft am 18. August 2023 in Kraft.

*Änderungstabelle am Schluss des Erlasses.

A. Zonenordnung	1
Ziff. 1 Zonen.....	1
*Ziff. 2 Abgrenzung der Zonen	1
B. Bauzonen	2
B.a Massgebende Organe	2
*Ziff. 3 I. Organe	2
Ziff. 4 II. Baukollegium	2
*Ziff. 5 Aufgaben	2
*Ziff. 6 III. Denkmalpflege	2
B.b Kernzonen	3
B.b.a Allgemeine Vorschriften	3
Ziff. 7 I. Zweck.....	3
*Ziff. 8 II. Neu-/Ersatzbauten und Baubereiche, Gebäudegrundrisse	3
Ziff. 9 III. An-/Umbauten	4
Ziff. 10 IV. Nutzweise.....	4
Ziff. 11 V. Geschlossene Bauweise	4
B.b.b Kernzone A	4
Ziff. 12 Gestalterische Anforderungen	4
B.b.c Kernzone B	4
*Ziff. 13 Gestalterische Anforderungen	4
B.b.d Abstandsvorschriften	5
Ziff. 14 Strassengrenze	5
B.c Wohnzonen	5
*Ziff. 15 Grundmasse	5
Ziff. 16 Grosser/kleiner Grundabstand	6
*Ziff. 17 Mehrlängenzuschlag	6
Ziff. 18 Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.7	6
Ziff. 19 Nutzweise	6
Ziff. 20 Wohnzone W 1.5.....	6
B.d Gewerbe- und Industriezonen	6
*Ziff. 21 Grundmasse	6
*Ziff. 22 Nutzweise Gewerbebezonen	7

*Ziff. 23 Nutzweise Industriezone.....	7
*Ziff. 24 Bepflanzung.....	7
B.e Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone	7
*Ziff. 25 Zone öB.....	7
*Ziff. 26 Erholungszone	7
C. Besondere Institute	8
C.a Arealüberbauungen	8
*Ziff. 27 Zulässigkeit	8
*Ziff. 28 Massvorschriften.....	8
*Ziff. 29 Baumassenverschiebungen.....	8
*Ziff. 30 Energetische Anforderungen	8
C.b Aussichtsschutz.....	8
*Ziff. 31 Aussichtsschutz Haldenweg	8
C.c *Naturschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung.....	8
*Ziff. 32 Naturschutz	8
*Ziff. 33 Begrünung Flachdächer.....	8
*Ziff. 34 Umgebungsgestaltung	8
D. Ergänzende Vorschriften.....	9
D.a *Kleinbauten und Anbauten.....	9
*Ziff. 35 Reduzierter Grenzabstand	9
D.b Motorfahrzeugabstellplätze	9
*Ziff. 36 Anzahl.....	9
*Ziff. 37 Ausführung Oberirdische	9
*Ziff. 38 Vorplatz	9
D.c Übrige Abstellplätze.....	9
*Ziff. 39 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen.....	9
*Ziff. 40 Kehrrechtsammelpätze.....	9
D.d Spiel- und Ruheflächen	10
*Ziff. 41 Art und Bemessung	10
D.e Weitere Bestimmungen	10
*Ziff. 42 Geschlossene Bauweise	10
*Ziff. 43 Strassenabstand, unterirdisch.....	10
*Ziff. 44 Terraingestaltung, Abgrabungen	10
*Ziff. 45 Emissionsbeschränkungen	10

D.f	Mobilfunksendeanlagen	10
	Ziff. 46 Grundsatz	10
	Ziff. 47 Zulässigkeit	10
	Ziff. 48 Nachweis	11
	Ziff. 49 Einordnung	11
D.g	Gestaltungspläne	11
	Ziff. 50 Gestaltungspläne, energetische Anforderungen	11
	Ziff. 51 Gestaltungsplanpflicht	11
D.h	*Mehrwertabgabe	11
	*Ziff. 52 Erhebung Mehrwertabgabe	11
E.	*Sonderbauvorschriften	12
	*Ziff. 53 Industriezone.....	12
F.	Einführungs- und Schlussbestimmungen	12
	*Ziff. 54 Aufhebung bisherigen Rechts	12
	Ziff. 55 Inkrafttreten	12
	Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen [RiK]	13
	1. Begriffsdefinitionen	13
	B1 Akzent, ortsbaulicher und architektonischer.....	13
	B2 *Anbau	13
	B3 Baubereiche	13
	B4 *Baukollegium.....	13
	B5 Bericht	13
	B6 Kleinbauten und Anbauten	14
	B7 Bestehende Gebäude.....	14
	B8 *Denkmalpflege	14
	B9 Ersatzbau.....	14
	B10 Neubau	14
	B11 Umbau	14
	B12 Gebäudegrundriss	14
	B13 *Varianzverfahren	15
	2. Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)	15
	E1 Grundsatz	15
	E2 Architektonischer und ortsbaulicher Massstab	15

Bau- und Zonenordnung (BZO)

E3	Einordnung und Gestaltung, Umgebung	15
E4	*Wichtige gestalterische Elemente	15
E5	Einzureichender Bericht.....	16
E6	Baubereiche	16
E7	Gebäudegrundrisse.....	16
E8	*Kubatur.....	16
E9	Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen	16
	Änderungstabelle – nach Ziffer bzw. Titel	17

Die Gemeinde Fehraltorf erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung ab dem ¹⁾1. März 2017 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Sprachregelung

Die Vorschriften der BZO gelten sowohl für weibliche als auch für männliche Personen, unabhängig davon, ob im Einzelnen weibliche oder männliche Formulierungen verwendet werden.

A. Zonenordnung

Ziff. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

*A. Bauzonen

		Empfindlichkeitsstufe (ES)
• Kernzone A	KA	III
• Kernzone B	KB	III
• Wohnzone 1.5	W 1.5	II
• Wohnzone 2.1	W 2.1	II / z. T. III
• Wohnzone 2.7	W 2.7	II / z. T. III
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.7	WG 2.7	III
• Gewerbezone	G1	III
• Gewerbezone	G2	III
• Industriezone	I	III / z. T. IV
• Zone für öffentliche Bauten	öB	III

B. Freihalte- und Erholungszonen

• Freihaltezone	F	
• Erholungszone	E	III

*Ziff. 2 Abgrenzung der Zonen

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend; für die Kernzonen gelten der Zonenplan und für die Kernzone Dorf sowie für die Aussenwachten die entsprechenden Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1'000. In den Gebieten ²⁾"Zelgli" und "Halden" gelten die am 14. April 2015 genehmigten Waldabstandslinien. Für die Gewässerabstandslinien gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1 : 2'500, ³⁾genehmigt am 7. Dezember 1994.

1) Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975

2) Waldabstandslinien ergänzt

3) Gewässerabstandslinien mit Genehmigungsdatum ergänzt

B. Bauzonen

B.a Massgebende Organe

***Ziff. 3 I. Organe**

¹ Am kommunalen Baubewilligungsverfahren sind folgende Organe beteiligt:

- a. die örtliche Baubehörde
- b. das Baukollegium
- c. eine Fachperson Denkmalpflege

² Die örtliche Baubehörde entscheidet abschliessend über Baugesuche.

Ziff. 4 II. Baukollegium

Der Gemeinderat bestimmt die Zusammensetzung des Baukollegiums im Organisationsreglement.

***Ziff. 5 Aufgaben**

¹ Das Baukollegium berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen. Insbesondere bezieht das Kollegium Stellung zu:

- a. Bauprojekten in ortsbaulich bedeutender Lage oder in empfindlicher Umgebung wie Kernzonen bzw. Bauzonen in empfindlichen Gebieten
- b. ortsbaulich wichtigen Vorhaben und Projekten im Berührungsbereich von Neubauten mit schützenswerten Objekten im Einvernehmen und nach Beratung mit der Fachperson Denkmalpflege

² Das Baukollegium kann auch Stellung nehmen zu:

- a. Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Arealüberbauungen sowie wichtige Einzelbauten
- b. wichtigen, das Ortsbild betreffenden Strassenprojekten
- c. der Anwendung von Ziff. 20
- d. anderen raumplanerischen Fragen

³ Das Baukollegium erlässt ein Geschäftsreglement.

***Ziff. 6 III. Denkmalpflege**

Die Fachperson Denkmalpflege berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulicher sowie in gestalterischer Hinsicht bei allen in den Kernzonen liegenden Bauvorhaben und solchen mit Gebäuden, die im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten enthalten oder die formell unter Schutz gestellt sind.

B.b Kernzonen

B.b.a Allgemeine Vorschriften

Ziff. 7 I. Zweck

¹ Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu verdichten, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.

Gestaltungsrichtlinien

² Für die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind die Richtlinien im Anhang zu beachten. Für die Beurteilung massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).

Inventarisierte/geschützte Gebäude

³ Inventarisierte oder formell geschützte Gebäude dürfen nur umgebaut oder erweitert werden, wenn die baulichen Massnahmen deren Schutzziel nicht wesentlich schmälern und keine anderweitigen Bestimmungen (Verfügung, Vertrag) entgegenstehen.

Einschränkungen

⁴ Die örtliche Baubehörde kann bei Neu-, An- oder Umbauten Einschränkungen verfügen, wenn schutzwürdige nachbarliche Interessen dies nötig machen.

***Ziff. 8 II. Neu-/Ersatzbauten und Baubereiche, Gebäudegrundrisse**

¹ Neu- und Ersatzbauten sind nur in den in den Kernzonenplänen eingetragenen Baubereichen oder innerhalb der Grundrisse bestehender Gebäude zulässig.

Kubatur

² Alle Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Kubatur und hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die bauliche Umgebung einzufügen. Die zulässige Kubatur aller Bauten und Anlagen ergibt sich aus der Gesamthöhe oder der Geschoszahl der baulichen Umgebung. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht höher sein als 13 m. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, wenn ein gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent ausgewiesen ist oder das Ortsbild dies erfordert.

³ Ein architektonischer Akzent ist dann nachgewiesen, wenn

Architektonischer Akzent

- a. dies bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium bestätigt oder
- b. dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht. Ist ein Mitglied des Baukollegiums Teil des Beurteilungsgremiums in einem Varianzverfahren, muss das obsiegende Projekt nicht mehr vom Baukollegium beurteilt werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Kleinbauten, Anbauten

⁴ Kleinbauten und Anbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse erstellt werden.

⁵ In den Kernzonen Mesikon und Rüti dürfen Kleinbauten und Anbauten nach § 273 PBG, die nach dem Erlass der BZO (9. September 2013) bewilligt wurden, nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt werden.

Ziff. 9 III. An-/Umbauten

Anbauten und Umbauten sind zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen den Anforderungen von Ziff. 8 Abs. 2 entsprechen.

Ziff. 10 IV. Nutzweise

Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig.

Ziff. 11 V. Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 erlaubt.

B.b.b Kernzone A

Ziff. 12 Gestalterische Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen müssen besonders gut gestaltet sein.

² Für die Beurteilung massgebend sind die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten

³ Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung resultiert und die Finanzierung des Ersatzbaus nachweislich gesichert ist.

B.b.c Kernzone B

***Ziff. 13 Gestalterische Anforderungen**

¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen sind ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten.

² Massgebend für die Beurteilung sind die gestalterischen Anforderungen von Ziff. 7 Abs. 2. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl.

Ersatzbauten

³ Nicht inventarisierte oder nicht formell geschützte bestehende Gebäude dürfen ersetzt werden. Es gelten die Vorschriften gemäss Ziff. 8.

B.b.d Abstandsvorschriften

Ziff. 14 Strassengrenze

¹ Bauen bis an die Weg- oder Strassengrenze ist unter den Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 zulässig.

Fassadenfluchten

² Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenfluchten sind bei Neu- oder Ersatzbauten zu beachten.

³ Bauten unter dem Boden dürfen bis an die Weg- oder Strassengrenze erstellt werden, wenn sie den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen nachweislich nicht behindern.

Bäume

⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. Gleiches gilt für die in den Kernzonenplänen eingetragenen, bei Neu- oder Ersatzbauten neu zu pflanzenden Bäume.

Kant. Abstandverschärfung

⁵ Die kantonale Abstandverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

B.c Wohnzonen

*Ziff. 15 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W 1.5	W 2.1	W 2.7	WG 2.7
Baummassenziffer max. m ³ /m ²	1.5	2.1	2.7	2.7
Baummassenziffer Kleinbauten, Anbauten max.	*0.2	*0.2	*0.2	*0.2
Gebäudelänge max.	30 m	40 m	40 m	40 m
Fassadenhöhe Traufseite max.	8.5 m	8.5 m	11.8 m	11.8 m
Fassadenhöhe Giebelseite max.	13.5 m	13.5 m	18.5 m	18.5 m
Grenzabstände:				
• kleiner Grundabstand min.	4 m	4 m	5 m	5 m
• grosser Grundabstand min.	7 m	7 m	8 m	8 m

*nur unter der Voraussetzung von Abs. 2

² Für Kleinbauten und Anbauten sowie für Gebäudeteile, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 1 m überragen, ist eine zusätzliche Baummassenziffer von 0.2 m³/m² zulässig. Diese kann für Garagen und Fahrzeugeinstellräume auch Hauptbauten zugeschlagen werden.

³ Die Anzahl der Geschosse ist frei.

Ziff. 16 Grosser/kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

***Ziff. 17 Mehrlängenzuschlag**

¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m ist der betreffende Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m heraufzusetzen. Beim grossen Grundabstand wird kein Mehrlängenzuschlag erhoben.

² Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide zusammengebaut wären.

³ Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Ansatz.

Ziff. 18 Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.7

¹ Mässig störende Betriebe sind gestattet.

² Die Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{5}$ der zonengemässen Grundziffer, wenn die zusätzliche Baumasse dauernd gewerblich genutzt wird.

Ziff. 19 Nutzweise

In den Wohnzonen ohne Gewerbeanteil sind nicht störende Betriebe gestattet. Sie dürfen keinen übermässigen Verkehr auslösen. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. Wo im Zonenplan bezeichnet, sind maximal mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig.

Ziff. 20 Wohnzone W 1.5

In der Wohnzone W 1.5 haben Gebäude als Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten gemäss § 32 ABV in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

Ziff. 21 Mobilfunksendeanlagen

~~{BZO 09.09.2013; hinfällig 20.8.2014}~~ aufgehoben 13.06.2022

B.d Gewerbe- und Industriezonen

***Ziff. 21 Grundmasse**

Es gelten folgende Massvorschriften:

<u>Zone</u>	G1	G2	I
Baumassenziffer m ³ /m ² max.	5.5	5.0	8.0
Grünflächenziffer min.	8 %	12 %	8 %
Gesamthöhe max.	18 m	14 m	20 m
Grenzabstand min.	3.5 m	5.0 m	3.5 m

***Ziff. 22 Nutzweise Gewerbebezonen**

¹ In der Gewerbezone G1 sind zulässig:

- a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- b. Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 200 m² je Betrieb. Verkaufsflächen von mehr als 200 m² sind erlaubt, wenn die Erzeugnisse bzw. Produktgruppen grosse Flächen beanspruchen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Quartier verträglich ist.
- c. nicht und mässig störende Betriebe

² In der Gewerbezone G2 sind zulässig:

- a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- b. nicht und mässig störende Betriebe

³ Nicht zulässig sind in beiden Gewerbebezonen Grossläden, Discounter, Einkaufszentren, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

***Ziff. 23 Nutzweise Industriezone**

¹ In der Industriezone I sind zulässig:

- a. Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- b. Läden für den täglichen Bedarf jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 200 m² je Betrieb. Verkaufsflächen von mehr als 200 m² sind erlaubt, wenn die Erzeugnisse bzw. Produktgruppen grosse Flächen beanspruchen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Quartier verträglich ist.
- c. nicht und mässig störende Betriebe; stark störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zulässig.

² Nicht zulässig sind Grossläden, Discounter, Einkaufszentren, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr.

***Ziff. 24 Bepflanzung**

Entlang von Strassen sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung durch Stauden, Sträucher, Bäume oder Bodendecker zu versehen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind solche Plätze mit Bepflanzungen gegen Einsicht abzuschirmen.

B.e Zone für öffentliche Bauten, Erholungszone

***Ziff. 25 Zone öB**

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

***Ziff. 26 Erholungszone**

¹ Die Erholungszone im Gebiet Neuwisen bezweckt die Anlage von Familiengärten.

² In der Erholungszone im Gebiet Hüttenwis, Roswis, Barmatt sind Sport- und Erholungsanlagen sowie die erforderlichen Parkieranlagen zulässig. Die Zone dient auch der Grundwasserversorgung.

C. Besondere Institute

C.a Arealüberbauungen

***Ziff. 27 Zulässigkeit**

Arealüberbauungen sind in den Zonen W 1.5, W 2.1, W 2.7 und WG 2.7 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'000 m² umfassen.

***Ziff. 28 Massvorschriften**

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{10}$ der zonengemässen Grundziffer.

² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

³ In den Zonen W 2.1, W 2.7 und WG 2.7 kann die max. traufseitige Fassadenhöhe um 2.5 m vergrössert werden, wenn gleichzeitig die in Ziff. 15 festgelegte giebelseitige Fassadenhöhe um mindestens 2 m unterschritten wird.

***Ziff. 29 Baumassenverschiebungen**

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Verschiebungen der Baumassen die zusätzliche Baumasse in keinem Zonenteil $\frac{1}{5}$ der zonengemässen Baumassenziffer bei Regelbebauung übersteigen.

***Ziff. 30 Energetische Anforderungen**

Arealüberbauungen haben den Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards zu genügen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO₂-freie Lösungen.

C.b Aussichtsschutz

***Ziff. 31 Aussichtsschutz Haldenweg**

Entlang dem im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutz dürfen Klein- und Anbauten sowie Hecken keine geschlossene Wand bilden, die den Durchblick verhindert.

C.c *Naturschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

***Ziff. 32 Naturschutz**

¹ Alle Schutzobjekte gemäss dem kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar (Bäume, Gehölze, Biotope und Bachläufe) sind zu schonen und dürfen durch bauliche Vorkehrungen nicht beeinträchtigt werden. Hochstämmige Bäume sind zu erhalten bzw. mit Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

² Das Fällen von im kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar verzeichneten Bäumen ist bewilligungspflichtig.

***Ziff. 33 Begrünung Flachdächer**

Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Solaranlagen benützt werden, extensiv zu begrünen.

***Ziff. 34 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung ist ihrem Stellenwert entsprechend sorgfältig zu planen und fachgerecht auszuführen. Sie ist auf Gebäude und Umgebung abzustimmen. Gestalteter Boden ist

dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Anzustreben sind grosse Grünflächen und Gärten, wasserdurchlässige Beläge, eine Beachtung der einheimischen Materialien, der Flora und der Fauna sowie bedarfsgerechte Wegverbindungen und Plätze.

D. Ergänzende Vorschriften

D.a *Kleinbauten und Anbauten

***Ziff. 35 Reduzierter Grenzabstand**

Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit reduziertem Abstand an und bis an die Grenze zum benachbarten Grundstück gestellt werden, wenn die Länge max. 6.5 m beträgt oder als Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude gestellt wird. Die Grundfläche darf 50 m² nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf auf der Grenze nicht mehr als 2.7 m betragen und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigen.

D.b Motorfahrzeugabstellplätze

***Ziff. 36 Anzahl**

Die Anzahl der zu erstellenden Motorfahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Massnahme des Luft-Programms 1996).

***Ziff. 37 Ausführung Oberirdische**

Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

***Ziff. 38 Vorplatz**

Garagenvorplätze im Sinne von § 266 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze nicht angerechnet. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser oder vergleichbare Wohnungsarten.

D.c Übrige Abstellplätze

***Ziff. 39 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen**

Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).

***Ziff. 40 Kehrichtsammelplätze**

¹ An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.

² Die zuständige Behörde legt den Abholplatz fest.

³ Die Quartierkompostierung ist zu fördern. Bei grösseren Überbauungen kann ein Kompostierplatz verlangt werden.

D.d Spiel- und Ruheflächen

***Ziff. 41 Art und Bemessung**

¹ Bei Reiheneinfamilien- oder Mehrfamilienhäusern müssen abseits des Verkehrs gut besonnte Spiel- und Ruheflächen angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen pro Wohnung mit wenigstens 3½ Zimmern mindestens 10 m² betragen.

² Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

D.e Weitere Bestimmungen

***Ziff. 42 Geschlossene Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

***Ziff. 43 Strassenabstand, unterirdisch**

¹ Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelung in den Kernzonen haben unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

² Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die örtliche Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen.

***Ziff. 44 Terraingestaltung, Abgrabungen**

Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1.5 m verändert werden. Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen unter dem massgebenden Terrain dürfen maximal 1/3 des Gebäudeumfangs umfassen. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten sowie Haus- und Kellerzugänge.

***Ziff. 45 Emissionsbeschränkungen**

Emissionen von Licht, Lärm und Geruch sind soweit wie möglich zu begrenzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen, insbesondere zu Betriebszeiten, anordnen.

D.f Mobilfunksendeanlagen

Ziff. 46 Grundsatz

¹ Mobilfunksendeanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen.

² In den Industrie- und Gewerbebezonen können auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden. In der Zone für öffentliche Bauten, in denen mässig und stark störende Betriebe zulässig sind, können Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

Ziff. 47 Zulässigkeit

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbebezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten

Bau- und Zonenordnung (BZO)

- 3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
- 4. Priorität: Kernzonen

² Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunksendeanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

Ziff. 48 Nachweis

Die Betreiber erbringen bei visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunksendeanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Ziff. 49 Einordnung

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung vom Baukollegium zu begutachten.

D.g Gestaltungspläne

Ziff. 50 Gestaltungspläne, energetische Anforderungen

Gestaltungspläne haben die Beachtung der Anforderungen eines aktuellen Minergie-Standards vorzusehen, der höher einzustufen ist als der Basis-Standard. Erlaubt sind auch gleichwertige, weitgehend CO₂-freie Lösungen.

Ziff. 51 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

Fabrik; Zweck und Ziel

² Mit dem Gestaltungsplan Fabrik sind die Voraussetzungen für eine weitmöglichste Erhaltung der gesamten Anlage mit allen Gebäuden, den Wasseranlagen und Zwischenbereichen sowie den dazugehörigen Nutzungen zu schaffen.

D.h *Mehrwertabgabe

***Ziff. 52 Erhebung Mehrwertabgabe**

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

E. *Sonderbauvorschriften

***Ziff. 53 Industriezone**

¹ Grundstücke in der Industriezone können gemäss Bauordnung oder nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

- a. Es gelten die Grundmasse der Industriezone.
- b. Die zulässige Baumassenziffer kann um $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden, wenn mit Ausnahme der Besucherparkplätze mindestens 80 % der zu realisierenden Parkplätze unterirdisch auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung realisiert werden.

² Verpflichtungen für grundstückübergreifende Parkplätze sind im Grundbuch anzumerken.

F. Einführungs- und Schlussbestimmungen

***Ziff. 54 Aufhebung bisherigen Rechts**

Die BZO vom 9. September 2013 wird mit Ausnahme des Ergänzungsplans Gewässerabstandslinien im Massstab 1 : 2'500 vom 7. Dezember 1994, mit Ausnahme der Kernzonenpläne Fabrik, Mesikon und Rüti, alle vom 2. Dezember 2014, sowie mit Ausnahme der Waldabstandslinien vom 14. April 2015 aufgehoben.

Ziff. 55 Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Zonenordnung ist mit dem Publikationsdatum über die Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses sowie der Genehmigungsverfügung am 18. August 2023 in Kraft getreten.

² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Gemeindeversammlung Fehraltorf

Anton Muff
Gemeindepräsident

Marcel Wehri
Gemeindegemeinderat

Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen [RiK]

Präambel

Die wegleitenden Richtlinien dienen der Baubehörde und den Bauwilligen zur Ergänzung und Erläuterung der Kernzonenvorschriften. Sie haben wegweisenden, aber keinen rechtsetzenden Charakter. Sie dienen dazu, die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung weitmöglichst zu erhalten. Sie zeigen, dass an Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe gesetzt werden und bei jedem Projekt eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung erforderlich ist.

1. Begriffsdefinitionen

B1 Akzent, ortsbaulicher und architektonischer

Unter einem gewünschten ortsbaulichen und architektonischen Akzent versteht man eine ausgewiesene und gewollte Abweichung von Form und Erscheinung von Gebäuden, die das Ortsbild (Neu- oder Ersatzbau) oder bestehende Bauten architektonisch aufwertet (Umbau).

B2 *Anbau

Als Anbau versteht man eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, mit dem der bestehende Gebäudegrundriss kubisch erweitert wird. Dazu gehören Anbauten gemäss § 273 PBG, aber auch die Vergrösserung von Hauptgebäuden. Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) sowie abgestützte Balkone fallen nicht unter den Begriff des Anbaus.

B3 Baubereiche

Die im Kernzonenplan gelb eingetragenen Flächen gelten als Baubereiche.

B4 *Baukollegium

Das Baukollegium ist ein vom Gemeinderat bestimmtes Fachgremium (Kommission ohne Verwaltungsbefugnisse), das sich aus dem Bauvorstand, der/die Gemeindepräsident/in sowie ortsunabhängigen Architekten/Architektinnen und anderen Fachpersonen zusammensetzt.

Das Baukollegium, oder ein/e Referent/in desselben, ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 5 frühzeitig einzubeziehen. Es erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten/Architektinnen beim Bau. Es delegiert Mitglieder zur Beurteilung von Projekten in einem Varianzverfahren.

B5 Bericht

Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind mit dem Baugesuch ein Bericht sowie allenfalls weitere Unterlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. einzureichen, aus denen die architektonische Absicht, die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten) und die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, -aufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung) ersichtlich sind.

B6 Kleinbauten und Anbauten

Für die Definition von Kleinbauten und Anbauten sind die entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, der ausführenden Verordnungen und der Rechtsprechung massgebend.

B7 Bestehende Gebäude

Als bestehende Gebäude gelten alle Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder rechtskräftig bewilligt wurden.

B8 *Denkmalpflege

Die Fachperson Denkmalpflege ist eine vom Gemeinderat bestimmte Fachperson mit kulturhistorischer Ausbildung. Sie beurteilt alle in den Kernzonen liegenden Projekte sowie solche, die im Inventar für schützenswerte Bauten der Gemeinde Fehraltorf enthalten oder formell unter Schutz gestellt sind.

Die Fachperson Denkmalpflege ist bei allen wichtigen Fragen gemäss Ziff. 6 frühzeitig einzubeziehen. Sie erstellt Fachgutachten und begleitet Bauwillige bzw. deren Architekten/Architektinnen beim Bau.

B9 Ersatzbau

Es wird zwischen Ersatzbau und Neubau unterschieden. Als Ersatzbau gilt ein Gebäude dann, wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen und ersetzt wird. Der Ersatzbau muss als solcher erkennbar sein. Er muss demnach das Erscheinungsbild, die Fassadengliederung, die Dachform und -landschaft des bestehenden Gebäudes im Wesentlichen übernehmen und mit denselben oder vergleichbaren Materialien wie das bestehende Gebäude erstellt werden. Abweichungen können aus wohnhygienischen und/oder feuerpolizeilichen Gründen bewilligt werden, wenn dies keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder damit eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht wird.

B10 Neubau

Es wird zwischen Neubau und Ersatzbau unterschieden. Als Neubau gilt ein Gebäude dann, wenn innerhalb eines im Kernzonenplan gelb markierten Baubereichs ein neues Gebäude erstellt wird oder ein bestehendes Gebäude abgebrochen und neu erstellt wird, ohne dass sich der Neubau hinsichtlich der Architektur, des Erscheinungsbilds und des Gebäudekubus an das bestehende Gebäude hält.

B11 Umbau

Als Umbau gilt, wenn ein bestehendes Gebäude im Innern umgebaut oder innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses aufgestockt wird. Auch Dachaufbauten oder freitragende Gebäudeteile (z. B. Erker usw.) und abgestützte Balkone sowie Fassadenveränderungen gelten als Umbau.

B12 Gebäudegrundriss

Unter Gebäudegrundriss versteht man die senkrecht auf den Boden projizierte Fläche von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen.

B13 *Varianzverfahren

Bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur ist die Durchführung eines Varianzverfahrens unter mehreren Planungsteams sinnvoll und führt in der Regel zu guten Lösungen. Das Ziel dieses Verfahrens ist, die "beste und zweckmässigste Lösung" zu finden. Es wird zwischen offenen (Anzahl der Teilnehmenden unbestimmt) und eingeladenen Wettbewerben (Anzahl der Teilnehmenden bestimmt) unterschieden. Eingeladene Wettbewerbe werden auch als Studienauftrag bezeichnet. Das Varianzverfahren beinhaltet z. B. folgende Wettbewerbsarten:

- Ideenwettbewerb
- Städtebaulicher, ortsbaulicher Wettbewerb
- Architekturwettbewerb
- Gesamtleistungswettbewerb
- Studienaufträge
- Testplanung
- Entwicklungsplanung

2. Massgebende Erläuterungen für die Beurteilung von Bauvorhaben zu den Kernzonenvorschriften (EzKV)

E1 Grundsatz

Das Gebiet des historischen Dorfkerns in der Kernzone A und die der Kernzone B zugewiesenen Weilerkernzonen "Rüti" und "Mesikon" orientieren sich am Bild des ländlichen Dorfes. Die der Kernzone B zugeteilte Kernzone "Fabrik" orientiert sich am Bild der frühindustriellen Fabriksiedlung. Die Kernzone B im Dorf zeigt das aufstrebende und zukunftsorientierte Fehraltorf.

E2 Architektonischer und ortsbaulicher Massstab

An Neu-, Um- und Ersatzbauten sind hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe zu setzen. Bei jedem Projekt ist eine intensive ortsbauliche Auseinandersetzung mit den umliegenden Bauten und der Umgebung erforderlich.

E3 Einordnung und Gestaltung, Umgebung

Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen massgebend sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung).

E4 *Wichtige gestalterische Elemente

¹ In allen Kernzonen bilden das Schrägdach, die Fensterbänder, die Dachrandabschlüsse, aber auch Lochfassaden verputzt oder aus Holz und Riegelfassaden sowie innerdörfliche Vorgärten und Plätze herkömmlicher Art die wesentlichen, einzuhaltenden Elemente des Bilds des ländlichen Dorfes.

² Abweichungen können nur für untergeordnete Anbauten und für untergeordnete Hauptgebäudeerweiterungen oder nur dann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss RiK Lit. B1 und Ziff. 8 Abs. 2 und 3 BZO erfüllt sind.

E5 Einzureichender Bericht

Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden sind Unterlagen gemäss RiK Lit. B5 mit dem Baugesuch einzureichen.

E6 Baubereiche

Bestehende Gebäude in Baubereichen dürfen am selben Ort umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden. Sie können aber auch lageverschoben und vergrössert neu gebaut werden, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich des kubischen Ausmasses gemäss Ziff. 8 Abs. 2 BZO und der gestalterischen Anforderungen gemäss Ziff. 7 BZO einhalten; vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

E7 Gebäudegrundrisse

Ist im Kernzonenplan kein gelber Baubereich ausgeschieden, dürfen bestehende Gebäude am selben Ort, d. h. innerhalb der bestehenden Gebäudegrundrisse, umgebaut, ersetzt oder neu gebaut werden; vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Es ist demnach nicht möglich, ein Gebäude im Rahmen eines Ersatz- oder Neubaus zu verschieben. Anbauten und Umbauten sind jedoch zulässig, wenn sie die Vorgaben hinsichtlich der Kubatur gemäss E8 und der gestalterischen Anforderungen gemäss E3 einhalten.

E8 *Kubatur

¹ Neubauten, Ersatz- und Umbauten, Hauptgebäudeerweiterungen sowie Anbauten an bestehende Gebäude haben sich in Form, Erscheinung und Körnung, d. h. hinsichtlich der Länge und Breite sowie der Fassaden- und Firshöhe, insbesondere aber hinsichtlich der Geschlossenheit und der Proportionen der Gebäude sowie der Lage der Bauten, ins Ortsbild einzuordnen.

² Abweichungen vom Grundsatz gemäss E1 können bewilligt werden, wenn ein für das Ortsbild gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent nachgewiesen ist. Ein solcher Akzent ist dann nachgewiesen, wenn bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium dies bestätigt oder dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht.

E9 Reklamen, Energiegewinnungsanlagen und technische Anlagen

Reklamen, Anlagen zur Gewinnung von Energie und technische Anlagen sind so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht wesentlich stören.

Änderungstabelle – nach Ziffer bzw. Titel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung
Erlass Totalrevision	09.09.2013 GV	30.01.2015	totalrevidiert
Erlass Teilrevision	13.06.2022 GV	18.08.2023	teilrevidiert
Ziff. 1	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	ergänzt
Ziff. 3 Abs. 1 lit c.	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 5 Abs. 1 lit b + lit. c	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 6	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 8 Abs. 2	02.08.2014 GRB	30.01.2015	geändert
Ziff. 8 Abs. 4 + Abs. 5	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 13 Abs. 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	korrigiert
Ziff. 15 Abs 1 + Abs. 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 17 Abs 3	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 18	02.09.2014 GRB	30.01.2015	geändert
Ziff. 19	02.08.2014 GRB	30.01.2015	geändert
Ziff. 20	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 21	20.08.2014 BRGE	30.01.2015	hinfällig
Ziff. 21 bisher	13.06.2022 GV	18.08.2023	aufgehoben
Ziff. 21 bisher Ziff. 22	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 21	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 22 bisher Ziff. 23	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 22 Abs 1	13.06.2022 GV	18.08.2023	aufgehoben
Ziff. 22 Abs. 1 bisher Abs. 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 22 Abs. 1 b	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 22 Abs. 2 bisher Abs. 3	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 22 Abs. 3 bisher Abs. 4	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 22 Abs. 3	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 23 bisher Ziff. 25	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 23 Abs 1	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 23 Abs 1 b und Abs. 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 25 bisher Ziff. 26	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 26 bisher Ziff. 27	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 27 bisher Ziff. 28	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 27	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 28 bisher Ziff. 29	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 28 Abs. 3	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 29 bisher Ziff. 30	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 30 bisher Ziff. 31	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 31 bisher Ziff. 32	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
C. c Titel	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 32 bisher Ziff. 33	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 32 Abs 1 + 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 33 bisher Ziff. 34	13.06.2022 GV	18.08.2023	Neue Ziffernfolge
Ziff. 33	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 34 bisher Ziff. 35	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
D. a Titel	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 35 bisher Ziff. 36	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 36 bisher Ziff. 37	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Ziff. 37 bisher Ziff. 38	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 38 bisher Ziff. 39	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 39 bisher Ziff. 40	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 40 bisher Ziff. 41	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 40 Abs. 3	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 41 bisher Ziff. 42	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 41 Abs. 1	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 42 bisher Ziff. 43	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 43 bisher Ziff. 44	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 43 Abs. 1	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 44 bisher Ziff. 45	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 44	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 45 bisher Ziff. 46	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 45	13.06.2022 GV	18.08.2023	eingefügt
D. h Titel	13.06.2022 GV	18.08.2023	eingefügt
Ziff. 52	13.06.2022 GV	18.08.2023	eingefügt
E Titel	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 53 bisher Ziff. 52	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 54 bisher Ziff. 53	13.06.2022 GV	18.08.2023	neue Ziffernfolge
Ziff. 54	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
Ziff. 54 bisher	13.06.2022 GV	18.08.2023	aufgehoben
RiK B2	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
RiK B4	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
RiK B8	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
RiK B13	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
EzKV E4 Abs 2	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert
EzKV E8	13.06.2022 GV	18.08.2023	geändert

14.09.2023