

Fassung für die Gemeindeversammlung

## Revision Bau- und Zonenordnung

### Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Kloten, 6. Oktober 2022 / Hem, Wei



usio mitglied  
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung																																																
<p>Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 2009</p> <p><b>A. Zonenordnung</b></p> <p><b>Art. 1 Zonen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen</b> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</p> <table border="1" data-bbox="203 639 719 986"> <thead> <tr> <th><u>1. Bauzonen:</u></th> <th></th> <th><u>ES</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.2</td> <td>W1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.5</td> <td>W1.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.9</td> <td>W1.9</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="203 1034 719 1074"> <tbody> <tr> <td><u>2. Reservezone</u></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>	Kernzone	K	III	Wohnzonen			- Wohnzone 1.2	W1.2	II	- Wohnzone 1.5	W1.5	II	- Wohnzone 1.9	W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	<u>2. Reservezone</u>	R		<p>Bau- und Zonenordnung vom <del>9. Juni 2009</del>xx. Monat 20xx</p> <p><b>A. Zonenordnung</b></p> <p><b>Art. 1 Zonen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen</b> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</p> <table border="1" data-bbox="934 639 1449 986"> <thead> <tr> <th><u>1. Bauzonen:</u></th> <th></th> <th><u>ES</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.2</td> <td>W1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.5</td> <td>W1.5</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.9</td> <td>W1.9</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="934 1034 1449 1074"> <tbody> <tr> <td><del>2. Reservezone</del></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>	Kernzone	K	III	Wohnzonen			- Wohnzone 1.2	W1.2	II	- Wohnzone 1.5	W1.5	II	- Wohnzone 1.9	W1.9	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	<del>2. Reservezone</del>	R		<p>Die Reservezone wird aufgehoben, da diese ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt.</p>
<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>																																																
Kernzone	K	III																																																
Wohnzonen																																																		
- Wohnzone 1.2	W1.2	II																																																
- Wohnzone 1.5	W1.5	II																																																
- Wohnzone 1.9	W1.9	II																																																
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																
<u>2. Reservezone</u>	R																																																	
<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>																																																
Kernzone	K	III																																																
Wohnzonen																																																		
- Wohnzone 1.2	W1.2	II																																																
- Wohnzone 1.5	W1.5	II																																																
- Wohnzone 1.9	W1.9	II																																																
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																
<del>2. Reservezone</del>	R																																																	
<p><b>Art. 2 Massgebliche Pläne</b></p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>2 Für die Darstellung der Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:2'500. Dieser geht dem Zonenplan im Massstab 1:5'000 vor.</p>	<p><b>Art. 2 Massgebliche Pläne</b></p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. <del>Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.</del></p> <p>2 <del>Ergänzungspläne gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.</del></p>	<p>Präzisierung der Vorschriften</p> <p>Präzisierung der Vorschriften</p>																																																

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
<b>B. Bauzonen</b>	<b>B. Bauzonen</b>	
<b>B.1 Kernzone</b>	<b>B.1 Kernzonen</b>	
<b>Art. 3 Nutzweise</b>	<b>Art. 3 Zweck und Nutzweise</b>	
	1 Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitativ zu ergänzen.	<i>Der Zweck und die Nutzweise der Kernzone werden präzisiert.</i>
In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig.	2 In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig.	
	3 Vorbehalten von den nachstehenden Bestimmungen bleiben Unterschutzstellungen.	
	<b>Art. 4 Gestaltung und Einordnung</b>	
	1 Für sämtliche Bauvorhaben gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bauten, Anlagen und Umschwung.	<i>Präzisierung der Einleitung für die Gestaltung und Einordnung. Die erhöhten Anforderungen gelten in der Kernzone generell.</i>
	2 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	<i>Einfügen von Art. 6: Gestaltung, Einordnung</i>
	3 Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde den Gemeinderat bestimmt.	<i>Einfügen Art. 12: Fachgutachten Der Fachgutachter wird durch den Gemeinderat bestimmt.</i>
<b>Art. 4 Umbau und Ersatzbauten</b>	<b>Art. 5 Umbau und Ersatzbauten</b>	
1 Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.	1 Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.	<i>Präzisierung des Gebäudeprofils. Es ist vor allem die volumetrische Erscheinung relevant.</i>
2 Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseite belichtet werden kann.	2 Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseite belichtet werden kann.	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>																																							
3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.	3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.																																								
<b>Art. 5 Neubauten</b>	<b>Art. 6 Neubauten</b>																																								
1 Für anderen Bauten gelten folgende Grundmasse:	1 Für anderen Bauten gelten folgende Grundmasse:																																								
<table border="1"> <tr> <td>a) Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2 (Regelung wie Art. 4<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>f) Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5 m</td> </tr> </table>	a) Überbauungsziffer	max.	20 %	b) Vollgeschosse	max.	2	c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 <sup>2</sup> )	d) Gebäudehöhe	max.	7.5 m	e) Gebäudelänge	max.	30 m	f) Grenzabstand	mind.	5 m	<table border="1"> <tr> <td>a) Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2 (Regelung wie Art. 4<sup>2</sup> 5 Abs. 2)</td> </tr> <tr> <td>d) Traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)</td> <td colspan="2">Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30-m</td> </tr> <tr> <td>g) Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5-m</td> </tr> </table>	a) Überbauungsziffer	max.	20 %	b) Vollgeschosse	max.	2	c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 <sup>2</sup> 5 Abs. 2)	d) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m	e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.		f) Gebäudelänge	max.	30-m	g) Grenzabstand	mind.	5-m	Harmonisierung Baubegriffe
a) Überbauungsziffer	max.	20 %																																							
b) Vollgeschosse	max.	2																																							
c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 <sup>2</sup> )																																							
d) Gebäudehöhe	max.	7.5 m																																							
e) Gebäudelänge	max.	30 m																																							
f) Grenzabstand	mind.	5 m																																							
a) Überbauungsziffer	max.	20 %																																							
b) Vollgeschosse	max.	2																																							
c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 <sup>2</sup> 5 Abs. 2)																																							
d) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m																																							
e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.																																								
f) Gebäudelänge	max.	30-m																																							
g) Grenzabstand	mind.	5-m																																							
2 Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss Besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG, bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude sowie eingeschossiger Bauten für das Wohnen und Arbeiten auf 28 % erhöht werden.	2 Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss von <del>Besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG</del> Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sowie bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude <del>sowie Bauten mit einem Vollgeschoss für das Wohnen und Arbeiten</del> auf 28 % erhöht werden.	Harmonisierung Baubegriffe Präzisierung der Regelungen aufgrund der Praxis.																																							
3 Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	3 Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.																																								
4 Gebäude, die unter Art. 4 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die	4 Gebäude, die unter Art. 5 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die																																								

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.	Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.	
5 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.	5 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.	
<b>Art. 6 Gestaltung, Einordnung</b>	<b>Art. 6—Gestaltung, Einordnung</b>	
1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	<del>1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.</del>	Versoben Art. 4: Gestaltung und Einordnung
2 Das Erdgeschoss muss in der Regel vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen.	<del>2 Das Erdgeschoss muss in der Regel vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen.</del>	Es gilt die besonders gute Gestaltung.
3 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.	<del>3 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude</del>	Es gilt die besonders gute Gestaltung.
4 Sonnenkollektoren bzw. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche und die Fassadengestaltung einordnen.	<del>4 Sonnenkollektoren bzw. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche und die Fassadengestaltung einordnen.</del>	Geregelt über Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32b RPV; Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.
<b>Art. 7 Fassaden</b>	<b>Art. 7 Fassaden</b>	
1 Riegelfassaden und natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.	1 Riegelfassaden und natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.	
2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Grossflächig Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig	2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Grossflächig Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig	
<b>Art. 8 Dachform, Dacheindeckung</b>	<b>Art. 8 Dachgestaltung</b>	
1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40 n.T. (= 36° alte Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. <del>40 n.T. (= 36° alte Teilung)</del> aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	Präzisierung der Vorschriften

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.	2 Für <b>Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV</b> sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
3 Die Dächer sind einheitlich mit dunklen Ziegeln zu decken. Freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.	3 Die Dächer sind einheitlich mit dunklen Ziegeln zu decken. Freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und <b>Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV</b> können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
<b>Art. 9 Dachaufbauten Dacheinbauten Dacheinschnitte</b>	<b><del>Dachaufbauten Dacheinbauten Dacheinschnitte</del></b>	
1 Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	4 Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	
2 Die einzelnen Aufbauten und Einschnitte sind in ihrer Breite auf 1/6 der Fassadenlänge bzw. in ihrer Höhe auf 1/4 der Dachansicht beschränkt. Die Summe ihrer Frontmasse darf 1/4 der Fassadenlänge und 1/20 der Dachflächenansicht nicht übersteigen.	5 Die einzelnen <b>Dachaufbauten</b> und Einschnitte sind in ihrer Breite auf 1/3 der Fassadenlänge bzw. in ihrer Höhe auf 1/4 der Dachansicht beschränkt. <b>Die Summe ihrer Frontmasse darf 1/4 der Fassadenlänge und 1/20 der Dachflächenansicht nicht übersteigen.</b>	<i>Zur Schaffung einer zweckmässigen Wohnhygiene werden die Dachaufbauten neu auf 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.</i>
3 Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bei guter Anordnung zulässig, solange die Einheit des Daches nicht gestört wird. Sie dürfen zusammen höchstens 1/50 der Dachfläche betragen.	6 Einzelne, liegende Dachflächenfenster sind bei guter Anordnung zulässig, solange die Einheit des Daches nicht gestört wird. <b>Sie dürfen zusammen höchstens 1/50 der Dachfläche betragen.</b>	
<b>Art. 10 Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. 9 Umgebungsgestaltung</b>	
1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	1 <b>Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern diese im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben.</b>	<i>Abgrabungen und Aufschüttungen sollen grundsätzlich möglich sein, sofern diese im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Gesamtwirkung besonders gut sind.</i>
2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	
3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.	3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>																																																																		
4 Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.	4 Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.																																																																			
<b>Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche</b>	<b>Art. 10 Aussenrenovationen und Abbrüche</b>																																																																			
1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 6 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.	1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 7 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.																																																																			
2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und bei Wiederaufbau für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist	2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und beim Wiederaufbau für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist																																																																			
<b>Art. 12 Fachgutachten</b>																																																																				
Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.		Versoben Art. 4: Gestaltung																																																																		
<b>B.2 Wohnzonen</b>	<b>B.2 Wohnzonen / Wohn- und Gewerbezone</b>																																																																			
<b>Art. 13 Grundmasse</b>	<b>Art. 11 Grundmasse</b>	Harmonisierung Baubegriffe Einführung einer Grünflächenziffer zur Förderung von unbefestigten Flächen und als Ersatz der heute unklaren Regelung von Art. 28																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>W1.2</th> <th>W1.5</th> <th>W1.9</th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>1.2</td> <td>1.5</td> <td>1.9</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>6</td> <td>7.5</td> <td>8.5</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. m</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge bei Zusammenbau</td> <td>max. m</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			W1.2	W1.5	W1.9	WG	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.2	1.5	1.9	1.5	Gebäudehöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5	Firsthöhe	max. m	4	5	5	5	Gebäuelänge	max. m	25	30	30	30	Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30	Grenzabstände						<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>W1.2</th> <th>W1.5</th> <th>W1.9</th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td>max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>1.2</td> <td>1.5</td> <td>1.9</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td><del>Gebäudehöhe</del> Traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>6</td> <td>7.5</td> <td>8.5</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td><del>Firsthöhe</del> Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)</td> <td>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um: max. m</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>			W1.2	W1.5	W1.9	WG	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.2	1.5	1.9	1.5	<del>Gebäudehöhe</del> Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5	<del>Firsthöhe</del> Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um: max. m	4	5	5	5	
		W1.2	W1.5	W1.9	WG																																																															
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.2	1.5	1.9	1.5																																																															
Gebäudehöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5																																																															
Firsthöhe	max. m	4	5	5	5																																																															
Gebäuelänge	max. m	25	30	30	30																																																															
Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30																																																															
Grenzabstände																																																																				
		W1.2	W1.5	W1.9	WG																																																															
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.2	1.5	1.9	1.5																																																															
<del>Gebäudehöhe</del> Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5																																																															
<del>Firsthöhe</del> Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um: max. m	4	5	5	5																																																															

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>						<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>						<b>Bemerkung</b>			
grosser Grundabstand	min. m	9	9	9	9	Gebäuelänge	max. m	25	30	30	30				
kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5	5	Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30				
Grenzabstände						Grenzabstände									
grosser Grundabstand						grosser Grundabstand									
kleiner Grundabstand						kleiner Grundabstand									
Grünflächenziffer						Grünflächenziffer									
						min. %						40 %	40 %	40 %	40 %
2 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>2 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>						Bereits in § 13 Abs. 2 ABV geregelt. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.			
						<b>Art. 12 Nutzweise Wohnzonen W</b>									
						Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens <del>20 %</del> <b>1/5 der Geschossfläche der Gesamtnutzfläche für Arbeiten und Wohnen Geschossfläche des ganzen Gebäudes</b> betragen darf.						Einfügen Art. 15 Flächen in den Dach- und Untergeschossen sind auch zu berücksichtigen.			
						<b>Art. 13 Nutzweise Wohn- und Gewerbezone WG</b>									
						1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.						Einfügen Art. 16			
						2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf <b>in der WG Zone</b> – die zulässige Baumasse um <del>1/5</del> <b>20 %</b> der zonengemässen Grundziffer erhöht werden;						Präzisierung der Vorschriften Lockerung gegenüber Nachbargrundstücken.			

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
	<p>– der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.</p> <p><del>Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.</del></p>	
<b>Art. 14 Gemeinsame Bestimmungen</b>	<b>Art. 14B2.1 Gemeinsame Bestimmungen</b>	
<b>Besondere Gebäude</b>	<b>Art. 14 Kleinbauten und Anbauten Besondere Gebäude</b>	
<p>1 Besondere Gebäude mit einer überbauten Fläche bis 40 m<sup>2</sup> oder bei Parzellen über 500 m<sup>2</sup> bis 8% der Grundfläche zählen nicht zur Baumassenziffer. Erfolgt die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich in der W1.2, W1.5 und WG die Baumassenziffer um einen Zehntel.</p>	<p>1 <b>Kleinbauten und Anbauten</b> gemäss § 2a ABV mit einer <b>gesamthaft</b> überbauten Fläche bis 50 m<sup>2</sup> oder bei Parzellen über 500 m<sup>2</sup> bis 10 % der <b>anrechenbaren Grundstücksfläche</b> zählen nicht zur Baumassenziffer.</p> <p>2 Erfolgt die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich in der W1.2, W1.5 und WG die Baumassenziffer <del>um</del> <b>maximal um die anrechenbare Baumasse der Parkierung. Dabei darf die Erhöhung die zulässige Baumassenziffer um maximal 1/10 überschreiten.</b></p>	<p><i>Erhöhung der Flächen für Kleinbauten und Anbauten in Anlehnung an das maximale Mass gemäss § 2 a. ABV. Die Kleinbauten und Anbauten sind abschliessend in der ABV definiert. Zudem wird aber geregelt, dass auch bei mehreren Klein- und/oder Anbauten maximal 50 m<sup>2</sup> bzw. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche überbaut werden darf.</i></p> <p><i>Präzisierung der Regelung bezüglich der Erhöhung der Baumasse aufgrund der Parkierung.</i></p>
<b>Dachform</b>	<b>Art. 15 Dachgestaltung</b>	
<p>2 Die Bauten haben sich bezüglich Dachform gut in die Umgebung einzuordnen. Für Hauptgebäude sind einzelne Flachdächer nicht zulässig.</p>	<p>1 Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen, sofern sich diese gut in die Umgebung einordnen.</p> <p>2 <del>Attikageschosse sind nicht zulässig.</del></p> <p><del>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Die dürfen insgesamt nicht grösser als ein Drittel der Dachlänge sein. Dieses Mass kann auf 40 % erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.</del></p>	<p><i>Die Bauten haben sich bezüglich Dachform gut in die Umgebung einzuordnen.</i></p> <p><i>Für Hauptgebäude sind Flachdächer nicht zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anbauten und Erweiterungen, welche auch Räume für den dauernden Aufenthalt aufweisen, sind Flachdächer zulässig. Attikageschoss sind nicht zulässig.</i></p> <p><i>Untergeordnete Gebäudeteile zeichnen sich dadurch aus, dass diese gegenüber dem Hauptgebäude weniger in Erscheinung treten.</i></p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
		<i>Dachaufbauten werden nicht weiter beschränkt. Dachaufbauten sind auf maximal der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig.</i>
<b>Dachaufbauten Dacheinschnitte</b>		
3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Die dürfen insgesamt nicht grösser als ein Drittel der Dachlänge sein. Dieses Mass kann auf 40% erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.		
<b>Bauweise</b>	<b>Art. 16 Geschlossene Überbauung Bauweise</b>	
4 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	4-Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	
<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>	<b>Art. 17 Grosser und kleiner Grundabstand</b>	
5 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	5-Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	<b>Art. 18 Mehrlängenzuschlag</b>	
6 Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet.	6Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet.	
<b>Herabgesetzter Grundabstand</b>	<b><del>Herabgesetzter Grundabstand</del></b>	
7 Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe das Mass von 6.0 m nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Zugängen beschränken. Die Zone W1.2 ist von diesen Bestimmungen ausgeschlossen.	<del>7-Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe das Mass von 6.0 m nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Zugängen beschränken. Die Zone W1.2 ist von diesen Bestimmungen ausgeschlossen.</del>	<i>Die Vorschrift wird aufgehoben, da diese in den letzten Jahren nie angewendet wurde und daher keine Praxis besteht. Die Vorschrift ist zudem sehr komplex in der Auslegung.</i>
<b>Freilegung von Untergeschossen</b>	<b>Art. 19 Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
8 Die Freilegung des Untergeschosses ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	Das Freilegen von Fassaden ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Solche Abgrabungen dürfen im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.	Harmonisierung Baubegriffe
<b>Art. 15 Wohnzonen W</b>	<del><b>Art. 15 Wohnzonen W</b></del>	
Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/5 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	<del>Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/5 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.</del>	Versoben nach Art. 12
<b>Art. 16 Wohn- und Gewerbezone WG</b>	<del><b>Art. 16 Wohn- und Gewerbezone WG</b></del>	
1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	<del>1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.</del>	Versoben nach Art. 13
2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf – die zulässige Baumasse um 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden; – der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.	<del>2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf – die zulässige Baumasse um 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden; – der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.</del>	
<b>C. Weitere Festlegungen</b>	<b>C. Arealüberbauung</b>	
<b>C.1 Arealüberbauung</b>	<del><b>C.1 Arealüberbauung</b></del>	
<b>Art. 17 Zulässigkeit Arealfläche</b>	<del><b>Art. 20 Zulässigkeit Arealfläche</b></del>	
Mit Ausnahme der W1.2 sind in allen Wohnzonen einschliesslich der WG Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	Mit Ausnahme der W1.2 sind in allen Wohnzonen einschliesslich der WG Arealüberbauungen im Sinne von §§ <del>69</del> 71 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	Aktualisierung Verweis auf das PBG
<b>Art. 18 Besondere Vorschriften</b>	<del><b>Art. 21 Besondere Vorschriften</b></del>	
1 Die Baumassenziffer erhöht sich um 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	1 Die Baumassenziffer erhöht sich um 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	
2 Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	2 Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<b>C.2 Baumschutz</b>	<del>C.2 Baumschutz</del>	
<b>Art. 19 Baumschutz</b>	<del>Art. 19 Baumschutz</del>	
1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.	<del>1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.</del>	Verschoben nach Art. 29
2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	<del>2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</del>	
<b>D. Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>D. Ergänzende Bauvorschriften</b>	
<b>Art. 20 Besondere Gebäude (An- und Neben-Bauten)</b>	<b>Art. 22 Kleinbauten und Anbauten</b>	
1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.	<del>1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.</del>	Über das PBG geregelt
2 In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Besondere Gebäude erlaubt, sofern diese der Landwirtschaft dienen oder nicht grösser sind als 5 % der massgeblichen Grundfläche. Andernfalls gilt, sofern kein Näherbaurecht begründet wird, ein Grenzabstand von 3.5 m.	<del>In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Besondere Gebäude erlaubt, sofern diese der Landwirtschaft dienen oder nicht grösser sind als 5 % der massgeblichen Grundfläche. Andernfalls gilt, sofern kein Näherbaurecht begründet wird, ein Grenzabstand von 3.5 m.</del>  1 Kleinbauten und Anbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.	Minimalabstand von 3.5 m ist einzuhalten.
	2 Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 1 BVV gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2.0 m.	Für untergeordnete bzw. bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gelten reduzierte Grenzabstände von 2.0 m. Mit 4.0 m wird der minimale Brandschutzabstand für Nebenbauten eingehalten.
3 Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden ausserhalb der Kernzone für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.	<del>3 Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden ausserhalb der Kernzone für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.</del>	Korrektur aufgrund Probleme in der Praxis

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
<b>Art. 21 Strassenabstand</b>	<b>Art. 23 Strassen und Wegabstand</b>	
1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische bzw. abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG beträgt der Abstand gegenüber Staatsstrassen 3 m, im Übrigen 2 m.	Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische <b>Bauten sowie Unterniveaubauten bzw. abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG</b> beträgt der Abstand <b>gegenüber Staatsstrassen 3 m, im Übrigen mindestens 2 m.</b>	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
2 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbaulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Vorbehalten bleiben Abstände gegenüber Staatsstrassen.	<del>2 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbaulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Vorbehalten bleiben Abstände gegenüber Staatsstrassen.</del>	<i>Nicht notwendig geregelt über PBG</i>
<b>Art. 22 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</b>	<b>Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</b>	
Der Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone) beträgt mindestens 5.0 m. Dieser Abstand kann nicht mittels Näherbaurecht unterschritten werden.	<del>Der Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone) beträgt mindestens 5.0 m. Dieser Abstand kann nicht mittels Näherbaurecht unterschritten werden.</del>	<i>Fehlende Grundlage</i> <i>In § 263 PBG der Vernehmlassung PBG Justierung wird eine Abstandsregelung bezüglich der Bauzonengrenze vorgeschlagen. Oberirdische Gebäude in Bauzonen sollen künftig gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 3.5 m aufweisen. Bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten verringert sich das Mass auf 1.5 m.</i>
<b>Art. 23 Gebäudehöhe</b>	<b>Art. 24 Fassadenhöhe</b>	
Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der <b>Fassadenhöhe</b> nicht zu beachten.	<i>Harmonisierung Baubegriffe</i>
<b>Art. 24 Fahrzeugabstellplätze</b>	<b>Art. 25 Fahrzeugabstellplätze</b>	
1 Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:	1 Es sind <b>mindestens</b> folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:	<i>Präzisierung</i>
<u>Wohnnutzung</u>	<u>Wohnnutzung</u>	

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>		<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>		<b>Bemerkung</b>
pro Wohnung bis 2.5 Zimmer	1 Parkplatz	pro Wohnung bis 2.5 Zimmer	1 <del>Parkplatz</del> <b>Abstellplatz</b>	
pro Wohnung über 2.5 Zimmer	2 Parkplätze	pro Wohnung über 2.5 Zimmer	2 <del>Parkplätze</del> <b>Abstellplätze</b>	
pro 3 Wohnungen für Besucher	1 Parkplatz	pro 3 Wohnungen für Besucher	1 <del>Parkplatz</del> <b>Abstellplatz</b>	
pro Einfamilienhaus	2 Parkplätze	pro Einfamilienhaus	2 <del>Parkplätze</del> <b>Abstellplätze</b>	
pro Einfamilienhaus für Besucher	1 Parkplatz	pro Einfamilienhaus für Besucher	1 <del>Parkplatz</del> <b>Abstellplatz</b>	
<u>Andere Nutzungen</u> Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.		<u>Andere Nutzungen</u> Bei anderen Bauten und Anlagen wird der <del>Parkplatzbedarf</del> <b>Pflichtbedarf</b> fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.		
2 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere: - Ortsbildschutz - ungenügende Strassenkapazität - verkehrstechnische Probleme.		2 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert <del>oder erhöht</del> , eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere: - Ortsbildschutz - ungenügende Strassenkapazität - verkehrstechnische Probleme.		
3 Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (wasserdurchlässige Beläge) versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen.		3 Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (wasserdurchlässige Beläge) versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen.		
<b>Art. 25 Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen, Nebenräume</b>		<b>Art. 26 Abstellflächen für <del>Fahrräder zweirädrige Fahrzeuge</del> und Kinderwagen, <del>Nebenräume</del></b>		
Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen. <del>Bezüglich Nebenräumen ist § 297 PBG und § 39 BBV I zu beachten.</del>		Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für <del>zweirädrige Fahrzeuge</del> <b>Fahrräder</b> und Kinderwagen bereitzustellen.		

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
<b>Art. 26 Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>Art. 27 Spiel- und Ruheflächen</b>	
1 Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.	1 Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen mindestens 20 % der <del>zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche</del> Gesamtnutzfläche für Wohnen betragen.	
2 Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung gewährleisten.	2 Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung <b>zu</b> gewährleisten.	
<b>Art. 27 Abfallbeseitigung Kompostierung</b>	<b>Art. 28 Abfallbeseitigung <del>Kompostierung</del></b>	
Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.	Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. <del>Für Abfallcontainer sind an geeigneter Lage Flächen auszuweisen und zu sichern. Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.</del>	<i>Korrektur aufgrund der Praxis.</i>
<b>Art. 28 Begrünung</b>	<b>Art. 29 Begrünung und Umgebungsgestaltung</b>	
Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten	<del>Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten</del>	<i>Aufhebung, dafür Einführung Grünflächenziffer.</i>
	1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.	<i>Einfügen Art. 19</i>
	2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	<i>Einfügen Art. 19</i>
<b>Art. 29 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden</b>	<b>Art. 30 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden</b>	
Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
<b>E. Inkrafttreten</b>	<b>E. Inkrafttreten</b>	
<b>Art. 30 Inkrafttreten</b>	<b>Art. 31 Inkrafttreten</b>	
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.	Die im Rahmen der Gesamtrevision von der Gemeindeversammlung am xx. Monat 20xx beschlossenen Änderungen der BZO werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.	
<b>Art. 31 Aufhebung</b>	<b><del>Art. 31 Aufhebung</del></b>	
Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon vom 3. Oktober 1994 aufgehoben	<del>Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon vom 3. Oktober 1994 aufgehoben</del>	
Teilrevision 1994, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Oktober 1994. Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1522 vom 24. Mai 1995 genehmigt.	<del>Teilrevision 1994, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Oktober 1994. Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1522 vom 24. Mai 1995 genehmigt.</del>	
Teilrevision 2009 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2009.	<del>Teilrevision 2009 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2009.</del>	
Von der Baudirektion genehmigt am 1. Oktober 2009 mit Verfügung BDV Nr. 133/09. Publikation im kantonalen Amtsblatt und im Furttaler vom 9. Oktober 2009.	Von der Baudirektion am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: xx. Monat 20xx	
<i>Gemeindeversammlung Hüttikon</i>	<i>Gemeindeversammlung Hüttikon</i>	
<i>Markus Imhof</i>	<i>Beatrice Derrer</i>	<i>Claudia Santos López</i>
<i>Thomas Lüssi</i>	<i>Gemeindepräsidentin</i>	<i>Gemeindeschreiberin</i>
<i>Gemeindepräsident</i>		
<i>Gemeindeschreiber</i>		