



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2023
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschafterin:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0134/24 vom 18. Juli 2024

Für die Baudirektion:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1	Einleitung	4
2	Zoneneinteilung	5
3	Zonenordnung	7
3.1	Bauzonen	7
3.1.1	Kernzonen	7
3.1.2	Wohnzonen	14
3.1.3	Gewerbezone	17
3.1.4	Zone für öffentliche Bauten	18
3.1.5	Erholungszone	19
4	Weitere Festlegungen	21
4.1	Arealüberbauungen	21
4.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	23
4.3	Waldabstand und Aussichtsschutz	24
5	Ergänzende Bauvorschriften	25
	Abstandsvorschriften	25
	Lichtemissionen und Reklameanlagen	27
	Abstellplätze Autoabstellplätze	28
	Weitere Abstellplätze	31
	Kinderspielplätze und Ruheflächen	31
	Abgrabungen und Aufschüttungen	32
	Weitere Vorschriften	32
5B	Mehrwertausgleich	34
6	Schlussbestimmungen	34

<p>Links: Gültige BZO vom 28. Februar 1985</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Obfelden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Mirta Niederhauser, Ivan Reichmuth

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1 EINLEITUNG

¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes.

² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet.

³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

1 EINLEITUNG

¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes.

² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet.

³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 **mit seitherigen Änderungen** und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Mit der Ergänzung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1	III
Kernzone Dorf (4)	K2	III
Kernzone Zentrum (6)	K3	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3	III
Gewerbebezonen		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE	III
- Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
	F	*
3. Reservezone	RZ	---
4. Kommunale Landwirtschaftszone (2)	L	III

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1/36	III
Kernzone Dorf (4)	K2/36	III
Kernzone Zentrum (6)	K3/36	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1/26	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E/21	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2/23	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3/26	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2/21	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3/26	III
Gewerbebezonen		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE/3.0	III
- Gewerbezone	G/5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszonen		*
- Erholungszone Freibad	Ea	
- Erholungszone Hundesport	Eb	
- Erholungszone Reitsport	Ec	
2. Kommunale Freihaltezone	F	*
3. Reservezone	RZ	---
4. Kommunale Landwirtschaftszone (2)	L	III

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

Siehe Art. 26 ff.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung

Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2)

- a) Waldabstandslinien
- b) Aussichtsschutz

Art. 3 Pläne

Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Rangordnung von Plänen

² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor.

Einsichtnahme

³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)

Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung

Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2)

- a) Waldabstandslinien
- b) Aussichtsschutz

Art. 3 Pläne

Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Rangordnung von Plänen

² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor.

Einsichtnahme

³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3 ZONENORDNUNG

3.1 Bauzonen

3.1.1 Kernzonen

Art. 4 Grundsätze

¹ Die Kernzone K1 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind.

² Die Kernzone K2 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind.

³ ⁽⁶⁾ Die Kernzone K3 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

Art. 5 (4) Um- und Ersatzbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ sind Anbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird. ⁽³⁾

³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. ⁽³⁾

3 ZONENORDNUNG

3.1 Bauzonen

3.1.1 Kernzonen

Art. 4 Grundsätze

¹ Die Kernzone K1/**36** umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind.

² Die Kernzone K2/**36** umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld, Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind.

³ ⁽⁶⁾ Die Kernzone K3/**36** umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

Art. 5 (4) Um- und Ersatzbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

² In den Kernzonen K2/**36** und K3/**36** ⁽⁶⁾ sind **Erweiterungsbauten Anbauten** an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des **Gebäudes (Hauptgebäudes)** nicht nachteilig beeinflusst wird. ⁽³⁾

³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. ⁽³⁾

Klärung der Formulierung, IVHB: Der Begriff Hauptgebäude ist nicht definiert. Die IVHB verwendet lediglich "Gebäude". Um klarzustellen, was gemeint ist, wird Hauptgebäude in Klammer belassen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten

1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse		K1 und K2	K3 (6)
a)	Vollgeschosse	max.	2	3
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	1
c)	anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
d)	Gebäudehöhe	max.	7.5 m	10.5 m
e)	Grundabstände			
-	grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	8.0 m
-	kleiner Grundabstand	mind.	4.0 m	4.0 m
f)	Überbauungsziffer (2)			
-	Hauptgebäude	max.	36 % (6)	36 %
-	besondere Gebäude (zusätzlich)	max.	10 %	10 %
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II		+	+
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)		+7 %	+7 %
-	Gewerbe (6)			+5 %

² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.

³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. (6)

Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten

1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse		K1/36 und K2/36	K3/36 (6)
a)	Vollgeschosse	max.	2	3
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	1
c)	anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
d)	Gebäude- Fassadenhöhe	max.	7.5 m	10.5 m
e)	Grundabstände			
-	grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	8.0 m
-	kleiner Grundabstand	mind.	4.0 m	4.0 m
f)	Überbauungsziffer (2)			
-	Gebäude (Hauptgebäude)	max.	36 % (6)	36 %
-	besondere Gebäude (zusätzlich) Klein- und Anbauten	max.	10 %	10 %
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II		+	+
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)		+7 %	+7 %
-	Gewerbe (6)			+5 %

² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.

³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten ~~Gesamtbruttoge-~~

Begriffsbereinigung gemäss IVHB, Aufgrund der neuen Messweise können Bauten rund 0.5 m höher werden.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss BBV II

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

Art. 8 (4) Stellung und Form der Bauten

¹ In der Kernzone K1 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung ⁽²⁾ so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.

² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortbildes berücksichtigen.

³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 9 Dachform und Neigung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° ⁽⁴⁾ alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. ⁽⁶⁾

~~schossfläche~~ massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 dauernd gewerblich genutzt wird. ⁽⁶⁾

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

Art. 8 (4) Stellung und Form der Bauten

¹ In der Kernzone K1/~~36~~ haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung ⁽²⁾ so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.

² In den Kernzonen K2/~~36~~ und K3/~~36~~ ⁽⁶⁾ müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortbildes berücksichtigen.

³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn ~~dadurch das Ortsbild bereichert~~ eine gute Eingliederung in das Ortsbild erreicht, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 9 Dachform und Neigung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

² Auf ~~Gebäuden~~ (Hauptgebäuden) sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° ⁽⁴⁾ alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3/~~36~~ sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. ⁽⁶⁾

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ⁽²⁾ und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1 ⁽⁶⁾ verboten. ⁽²⁾

Dachvorsprünge

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1 haben ⁽⁶⁾ Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.

Dacheindeckung

⁵ In der Kernzone K1 sind die Dächer mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2 und K3, ⁽⁶⁾ sowie für besondere Gebäude und Ökonomiegebäude aller ⁽⁶⁾ Kernzonen sind für Steildächer ⁽⁶⁾ Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. ⁽⁴⁾

Art. 10 ⁽⁴⁾ Dachaufbauten und Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage ⁽²⁾, Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.

² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.

³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.

³ Für ~~besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG Klein- und Anbauten~~ ⁽²⁾ und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1/~~36~~ ⁽⁶⁾ verboten. ⁽²⁾

Dachvorsprünge

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1/~~36~~ haben ⁽⁶⁾ Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.

Dacheindeckung

⁵ In der Kernzone K1/~~36~~ sind die Dächer ~~vorbehältlich von Art. 10 Abs. 5~~ mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2/~~36~~ und K3/~~36~~, ⁽⁶⁾ sowie für ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ und Ökonomiegebäude aller ⁽⁶⁾ Kernzonen sind für Steildächer ⁽⁶⁾ Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. ⁽⁴⁾

Art. 10 ⁽⁴⁾ Dachaufbauten und Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage ⁽²⁾, Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.

² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2/~~36~~ und K3/~~36~~ ⁽⁶⁾ und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.

³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen ~~einzeln nicht breiter als 3.5 m und~~ gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.

Berücksichtigung der Solaranlagen

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Dachflächenfenster

⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.50 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.

Art. 11 (4) Fassaden

¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten.

² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das Hauptgebäude nicht beeinträchtigt wird.

³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden.

⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen.

Art. 12 (4) Fenster

¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.

² In der Kernzone K1 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein

Dachflächenfenster und Solaranlagen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.70 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.

⁵ Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich genügend in die Baute und deren Umgebung einfügen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 11 (4) Fassaden

¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten.

² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das **Gebäude (Hauptgebäude)** nicht beeinträchtigt wird.

³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden.

⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen.

⁵ **Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig.**

Art. 12 (4) Fenster

¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.

² In der Kernzone K1/36 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zu-

Entspricht einem Dachfenster mit den Massen 0.66x1.18 m

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung

oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig.

³ In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden.

⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.

Schaufenster

⁵ In der Kernzone K1 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.

Art. 13 ⁽⁶⁾ Zeitgenössische Architektur

In der Kernzone K3 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.

Art. 14 ⁽⁶⁾ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiefelfrei sein.

Neue Fassung

lässig. ~~Fensterladen-Attrappen wie Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen sind unzulässig.~~

³ In den Kernzonen K2/~~36~~ und K3/~~36~~ ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden. ~~Wenn Fensterläden verlangt werden, dürfen diese nicht als Attrappen ausgeführt werden und es sind an diesen Fenstern keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen zulässig.~~

~~⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.~~

Schaufenster

⁵ In der Kernzone K1/~~36~~ sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.

Art. 13 ⁽⁶⁾ Zeitgenössische Architektur

In der Kernzone K3/~~36~~ können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.

~~Art. 14 ⁽⁶⁾ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie~~

~~Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiefelfrei sein.~~

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Wird im Art. 10 Abs. 5 behandelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 15 (6) Höhenlage

In der Kernzone K3 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

Art. 16 (4) Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden.

² In der Kernzone K1 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten.

³ In der Kernzone K1 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflastert oder mit einer Oberflächenbehandlung versehen werden, wenn der Charakter einer Ueberbauung dies erfordert.

⁴ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden.
(2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)

Art. 17 (4) Reklameanlagen

In den Kernzonen K1 und K2 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.

Art. 18 (4) Nutzweise

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Art. 15 (6) Höhenlage

In der Kernzone K3/36 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

Art. 16 (4) Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (~~ab ca. 1.50 m~~) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden.

² In der Kernzone K1/36 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten.

³ In der Kernzone K1/36 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflastert oder mit einer Oberflächenbehandlung versehen werden, wenn der Charakter einer Überbauung dies erfordert.

⁴ *Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.*

⁵ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden.
(2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)

Art. 17 (4) Reklameanlagen

In den Kernzonen K1/36 und K2/36 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.

Art. 18 (4) Nutzweise

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Anstelle einer Grünflächenziffer wird dieser Artikel neu eingeführt. Dadurch entsteht mehr Spielraum, um situativ auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren zu können.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3
a) Überbauungsziffer max. %						
- Hauptgebäude	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- bes. Gebäude	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 Kleinbau- te gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1/ 26	W2E/ 21	W2/ 23	WG2 /26	W3/ 26	WG3 /26
a) Überbauungsziffer max. %						
- Gebäude (Hauptgebäude)	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- bes. Gebäude Klein- und Anbauten	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+
b) Grünflächenziffer min.**	40 %	40 %	40 %	30 % *	40 %	30 % *
c) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl max.	1	1	2	2	2	2
e) Untergeschoss bei erreichter Vollgeschoszahl max.	1	1	1	1	1	1

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss BBV II

Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie (Räumliches Entwicklungskonzept REK)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3		W1/ 26	W2E/ 21	W2/ 23	WG2 /26	W3/ 26	WG3 /26	
e) Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	8.1	10.5	10.5	f) Gebäudehöhe Fassadenhöhe max. m Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss	4.8	7.5	8.1	8.1	10.5	10.5	Begriffsbereinigung gemäss IVHB
f) Gesamtlänge Hauptgebäude max. m	24	24					g) Gesamtlänge Hauptgebäude max. m	24	24					Begriffsbereinigung gemäss IVHB
- Gesamtlänge inkl. bes. Gebäude max. m	36	36					- Gesamtlänge inkl. bes. Gebäude Klein- und Anbauten max. m	36	36					Begriffsbereinigung gemäss IVHB
g) Grundabstände							h) Grundabstände							
- Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5	6	6	- Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5	6	6	IVHB: effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden
- Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10	12	12	- Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10	12	12	
							<p>* Die Grünflächenziffer kann um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. In jedem Fall hat sie jedoch mindestens 10% zu betragen.</p> <p>** Spiel- und Ruheflächen können Teil der Grünfläche sein.</p>							
Art. 20 (2) Gewerbenutzung							Art. 20 (2) Gewerbenutzung							
¹ In den Zonen W1, W2E, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet.							¹ In den Zonen W1/26, W2E/21, W2/23 und W3/26 ist nicht störendes Gewerbe gestattet.							
² In den Zonen WG2 und WG3 ist auch mässig störendes Gewerbe gestattet.							² In den Zonen WG2/21 und WG3/26 ist auch mässig störendes Gewerbe gestattet.							
³ Die Gewerbenutzung ist in den Zonen W1 und W2E auf die Hälfte und in den Zonen W2 und W3 auf zwei Drittel der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche beschränkt. (2)							³ Die Gewerbenutzung ist in den Zonen W1/26 und W2E/21 auf die Hälfte und in den Zonen W2/23 und W3/26 auf zwei Drittel der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 beschränkt. (2)							Gleicher Begriff wie für die Parkplatzbemessung.

Gültige Fassung

Art. 21 (2) Gewerbe-Erleichterung

¹ In den Zonen WG2 und WG3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

Art. 22 (4) Dachform und -gestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig. Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

³ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5)

⁴ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5)

Neue Fassung

Art. 21 (2) Gewerbe-Erleichterung **WG2/21 und WG3/26**

¹ In den Zonen WG2/21 und WG3/26 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten ~~Gesamtbruttogeschossfläche~~ massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 dauernd gewerblich genutzt wird.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

Art. 22 (4) Dachform und -gestaltung

¹ Auf ~~Gebäuden~~ (Hauptgebäuden) sind ~~nur~~ Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig. ~~Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.~~

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens ~~der Hälfte~~ der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

³ ~~Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5)~~

⁴ ~~Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5)~~

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Präzisierung

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Das Attikageschoss ist unter §275 Abs. 4 PBG neu und abschliessend definiert.

Wird im Art. 19 lit. f) behandelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.1.3 Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 24 (4) Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		GE	G
a) Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	4 m ³ / m ²
b) Freiflächenziffer	mind.	15 %	10 %
c) Vollgeschosse	max.	2	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2
e) Gebäudehöhe	max.	9.5 m	13.5 m
f) Grundabstand innerhalb der Gewerbezone		3.5 m	3.5 m
g) Grundabstand gegenüber Wohnzonen		10.0 m	10.0 m

3.1.3 Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 24 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		GE/3.0	G/5.0
a) Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	4 m³ / m² 5 m ³ / m ²
b) Freiflächenziffer	mind.	15 %	10 %
c) Vollgeschosse	max.	2	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2
b) Gebäude- Fassadenhöhe	max.	9.5 m	13.5 m
		Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.	
c) Grundabstand innerhalb der Gewerbezone		3.5 m	3.5 m
d) Grundabstand gegenüber Wohnzonen		10.0 m	10.0 m

Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da die Grünflächenziffer zu stark einschränken würde, wird jedoch auf eine Festlegung verzichtet wird.

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB
 Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
h) Gebäudebreite	max.	14.0 m	25.0 m	<p>h) Gebäudebreite max. 14.0 m 25.0 m</p> <p>² Die Anordnung der anrechenbaren Geschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.</p> <p>Art. 24.1 Bepflanzungen</p> <p>Pro 5 oberirdische Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.</p> <p>3.1.4 Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 25 (2) Bauweise</p> <p>Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Abstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.</p>
				<p>¹ Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p> <p>² Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Abstände den Grenzabstand (Grundabstand inkl. allfälliger Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.</p> <p><i>Hinweis: Der Begriff Abstand wird durch "Grenzabstand" ersetzt. Der Grenzabstand setzt sich gemäss §21 ABV aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhen- sowie Mehrlängenzuschlag zusammen. D.h. Wenn längere öffentliche Gebäude erstellt werden, muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Wohnnutzungen.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.1.5 Erholungszone

Art. 25.1 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea Freibad sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Freibades sowie den Restaurationsbetrieb zulässig. Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

² In der Erholungszone Eb Hundesport sind Bauten und Anlagen für den Hundeschulbetrieb sowie die Nutzung des Hundesports zulässig. Es dürfen keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) angeordnet werden. Die Beleuchtung ist auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Es sind nur diejenigen Flächen zu beleuchten, die Licht benötigen. Lampen sind dicht über dem Boden anzubringen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite erfolgt. Diese sind zeitlich zu beschränken. Es sind die Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. die Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgefleichen ist zu gewährleisten.

³ In der Erholungszone Ec Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung, der pferdegestützten Therapie sowie dem Pferdesport dienen.

Für besondere Erholungsgebiete, das heisst für Erholungsanlagen, die auf eine Ausstattung mit Bauten und Anlagen angewiesen sind, müssen die Nutzungen über zweckgebundene Bestimmungen eingegrenzt werden.

Hinweis: Vorgesehene Nutzung gilt nicht als Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN)

<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/the-men/elektrosmog/fachinformationen/massnahmen-elektrosmog/orte-mit-empfindlicher-nutzung--omen-.html>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25.2 Grundmasse

¹ Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

² In der Erholungszone Ea Freibad gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer	max. 5%
Fassadenhöhe	max. 7.50 m

Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a. Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung.
- b. Sicherstellung der erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.
- c. Sicherstellung des Schutzes der Bauten und Anlagen vor Hochwasser.

³ In der Erholungszone Eb Hundesport sind nur ein Ersatzbau des bestehenden Gebäudes sowie Klein- und Anbauten zulässig. Die Klein- und Anbauten dürfen in der Summe eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

⁴ In der Erholungszone Ec Reitsport gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer	max. 10%
Fassadenhöhe	max. 7.50 m

Zudem sind die Anforderungen gemäss Art. 26.2 BZO zu erfüllen.

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Fassadenhöhe gem. aktuell gültigem GP max. 7.0m, Überbauungsziffer Bestand = ca 8%; eine Überbauungsziffer von 10% ermöglicht Ausbauten von rund 20% des Bestands.

4 WEITERE FESTLEGUNGEN

4 WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 Arealüberbauungen

Verdichtung und Qualität im Neubaufall oder (Ersatzneubau)

Art. 25.3 Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E/21, W2/23, WG2/21, W3/26 und WG3/26 zulässig.

Art. 25.4 Arealfläche

² Die erforderliche Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

Art. 25.5 Arealüberbauungsbonus

¹ Kriterien

Für Projekte, die die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten sowie eine fortschrittliche Energielösung und eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen, kann die Überbauungsziffer um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden.

² Die zulässige maximale Überbauungsziffer erhöht sich um 15% des Grundmasses der jeweiligen Zone.

³ Zur Schaffung von ortsbaulichen Akzenten kann die maximale Fassadenhöhe unter Einhaltung der maximal zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossflächen um 3.3 m erhöht werden.

Art. 25.6 Besondere Bauvorschriften

¹ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

² Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25.7 Ausnutzungsverschiebung

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

Art. 25.8 Bestehende Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 26 (6) Gestaltungsplanpflicht

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

4.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 26.1 (6) Gestaltungsplanpflicht Postareal

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

Art. 26.2 Gestaltungsplanpflicht Lötschenmatt

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Lötschenmatt“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Der Gestaltungsplan hat die direkt mit dem Reitsportzentrum Lötschenmatt in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher zu ordnen und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Waldabstand

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

Art. 28 (2) Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.

4.3 Waldabstand und Aussichtsschutz

Art. 27 Waldabstand

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

Art. 28 (2) Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsvorschriften

Art. 29 (2) Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ 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.

² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind angebaute besondere Gebäude zu berücksichtigen.

³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). ⁽⁴⁾

⁴ Kleinbauten, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 5 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. ⁽²⁾

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsvorschriften

Art. 29 (2) Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ 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.

² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind **besondere Gebäude Klein- und Anbauten** zu berücksichtigen.

³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). ⁽⁴⁾

⁴ **Bauten und Anlagen**, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. ⁽²⁾

*gem. § 2a rev. ABV
Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 32 (4) Maximale Gebäudelänge</p> <p>In den Wohnzone W1 und W2E sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.</p>	<p>Art. 32 (4) Maximale Gebäudelänge</p> <p>In den Wohnzone W1/26 und W2E/21 sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.</p>	
<p>Art. 33 Grundabstand von besonderen Gebäuden</p> <p>¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2)</p> <p>² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)</p>	<p>Art. 33 Grundabstand von besonderen Gebäuden Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV</p> <p>¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2)</p> <p>² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)</p>	<p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p> <p><i>Wird abschliessend in ABV geregelt.</i></p> <p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>
<p>Art. 34 (4) Abstand von unterirdischen Gebäuden</p> <p>Unterirdische Gebäude haben gegenüber ⁽⁶⁾ Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.</p>	<p>Art. 34 (4) Abstand von unterirdischen Gebäuden Bauten und Unterniveaubauten</p> <p>Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber ⁽⁶⁾ Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.</p>	<p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p> <p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>
<p>Art. 36 (4) Bauten mit brennbaren Aussenwänden</p> <p>Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.</p>	<p>Art. 36 35 (4) Bauten mit brennbaren Aussenwänden</p> <p>Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 35 (4) Reklameanlagen

Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.

Lichtemissionen und Reklameanlagen

Art. 36.1 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

Art. ~~35~~-36.2 (4) Reklameanlagen

Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Abstellplätze

Art. 37 Motorfahrzeuge:

Anzahl

¹ In Anwendung der §§ 242 bis 245 PBG sind für jede Wohnung 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu schaffen. Für Einfamilien- und Reihenhäuser sind je 2 Abstellplätze anzulegen.

Besucherparkplätze

² Bei Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sind 20 % ⁽²⁾ der nach Absatz 1 nötigen Anzahl Plätze, mindestens aber ein Abstellplatz, zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

Besondere Verhältnisse

³ Bei anderen, insbesondere gewerblichen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen, bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (Norm SNV 641 400) resp. bezüglich Reduktion für durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete nach der Wegleitung der kantonalen Baudirektion. Bei Abweichungen von mehr als 100 % zwischen beiden Berechnungsarten nach Norm SNV setzt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze fest. ⁽⁴⁾

⁴ Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

Abstellplätze Autoabstellplätze

Art. 37 – Motorfahrzeuge

Art. 37.1 Grenzbedarf

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
¹ Wohnen		
Wohnen (Mehrfamilienhäuser)	1.5 PP/Wohnung	+10 % der PP für Wohnungen
Wohnen (Einfamilien- und Reihenhäuser)	2 PP/Wohnung	-
² Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1PP/30 m ² mGF (b)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1PP/70 m ² mGF (b)
³ Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (a)		
publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe (c)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF

Der Grenzbedarf wurde in Anlehnung an die Tabelle "Grenzbedarf" der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 festgelegt.

Gemäss Wegleitung ist Obfelden eine Gemeinde Typ 1. In Gemeinden vom Typ 1 ist eine Reduktion des Pflichtbedarfs aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte vorgesehen.

Keine Besucher-PP für EFH und REFH, da diese in den zwei geforderten PP inbegriffen sind.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	- (b)
⁵ Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(d)	(d)
<p>PP = Parkplatz</p> <p>(a) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern</p> <p>(b) Güterumschlag separat</p> <p>(c) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro</p> <p>(d) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 400)</p>		
<p>⁶ Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).</p> <p>⁷ Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden</p>		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 37.2 Massgeblicher Bedarf

¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
ÖV-Güteklasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	100	45	50
Klasse D	100	60	70
Keine Güteklasse	100	90	90

² Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 37.3 Gestaltung der Parkplätze

Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

Die Faktoren wurden in Anlehnung an die Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs (Fassung Oktober 1997) festgelegt.

Da keine ÖV Güteklassen A und B bestehen und auch nicht absehbar sind, wird auf die Reduktionsfaktoren gemäss Güteklassen A und B verzichtet.

Förderung Langsamverkehr und ÖV durch Einschränkung der PP Zahlen (Maximum), REK Parkierung regeln

Gemäss REK soll Rücksicht auf die gewachsene Freiraumstruktur der Kernzonen bei der Platzierung der Parkierungsanlagen genommen werden

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen

In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.

Kinderspielplätze und Ruheflächen

Art. 39 Grösse

¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2)

² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.

Weitere Abstellplätze

Art. 37.4 Veloabstellplätze

¹ Für Velos und Elektro-Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Es sind mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro 40 m² massgebliche Geschossfläche (mGF)
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

² In der Regel sind die Hälfte der Abstellflächen für Velos und Elektrovelos (Motorfahrräder) oberirdisch und in der Nähe des Eingangsbereichs bereitzustellen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen

In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge **oder im Untergeschoss in Liftnähe** genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.

Kinderspielplätze und Ruheflächen

Art. 39 Grösse

¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern **mit 3 und mehr Wohnungen** mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2)

² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.

³ Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

Gemäss Protokoll der Baukommission Obfelden vom 13. Juli 2009

Gemäss Protokoll der Baukommission Obfelden vom 13. Juli 2009

Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 40 (2) Abgrabungen

Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab gewachsenem Boden betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassadenabwicklung freigelegt werden.

Art. 41 (4) Aufschüttungen

Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 40 (2) Abgrabungen

Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab ~~gewachsenem Boden~~ **massgebendem Terrain** betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassadenabwicklung freigelegt werden.

Art. 41 (4) Aufschüttungen

¹ Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen **und haben sich gut in das Ortsbild einzuordnen. Aufschüttungen sind maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain gestattet. Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.**

² Ungestaffelte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab massgebendem Terrain gestattet.

³ Höhere Mauern sind vertikal zu staffeln. Auf 1.5 m Höhe ist ein Versatz von mindestens 1.0 m zu erstellen und zu begrünen. Die Gesamthöhe darf max. 3.0 m nicht übersteigen.

Weitere Vorschriften

Art. 41.1 Begrünung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt werden. Oblichter sind zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Die Fläche der begrüneten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Begrünungspflicht gilt auch dann, wenn auf dem Dach eine Solaranlage installiert wird. Ausnahmen werden vom Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin geprüft.

² Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die schwarze Liste der Stiftung Info Flora.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Förderung der Siedlungsökologie

Neophytenverhinderung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 41.2 Siedlungsrand

Die Siedlungsråder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern sollen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 41.3 Massgebliche Geschossfläche

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Die Aussenwände eines Gebäudes zählen nicht dazu.

Art. 41.4 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Umsetzung Siedlungsrand gemäss REK

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 (4) Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. 248 / 2012 auf den 01. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

5B MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 (4) Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. xx / xx auf den xx.xxxx.xxxx in Kraft gesetzt.

Teil der separaten MAG-Revision

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
(1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989	(1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989	
(2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997	(2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997	
(3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999	(3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999	
(4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004	(4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004	
(5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009	(5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009	
(6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012	(6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012	
	(7) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 01.01.2013	