

Bau- und Zonenordnung

Inhalt

1	Zonenordnung	5
1.1	Zoneneinteilung	5
1.2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	7
1.3	Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonenpläne	9
2	Kernzonen	11
2.1	Ziel und Zweck.....	11
2.2	Nutzweise	11
2.3	Gestaltungsgrundsätze	11
2.4	Fachgutachten	13
2.5	Besondere Bestimmungen in den Kernzonenplänen.....	13
3	Wohnzonen.....	21
3.1	Grundmasse	21
3.2	Nutzweise, besondere Nutzungsanordnungen	21
3.3	Dachgestaltung.....	23
4	Quartiererhaltungszonen.....	25
4.1	Zweck	25
4.2	Strukturmerkmale	25
4.3	Nutzweise	25
4.4	Bauliche Erweiterung	25
4.5	Abbruch und Ersatzbau.....	25
4.6	Gestaltung und Einordnung.....	27
4.7	Fachgutachten	27
5	Zonen für öffentliche Bauten	27
5.1	Bauvorschriften	27
5.2	Grenzabstände	27
6	Erholungszonen, Freihaltezone.....	27
6.1	Erholungszonen.....	27
6.2	Freihaltezone	27
7	Reservezone	27
8	Allgemeine Bauvorschriften	29
8.1	Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone	29
8.2	Grosser / kleiner Grenzabstand vor der Hauptwohnseite.....	29
8.3	Gebäudehöhe.....	29
8.4	Bauweise	29
8.5	Nutzung des 2. Dachgeschosses.....	31
8.6	Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	31

8.7	Umgebungsgestaltung	31
8.8	Besondere Gebäude	31
8.9	Abstellplätze, Abstellräume	33
8.10	Spiel- und Ruheflächen	35
8.11	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	35
9	Besondere Institute.....	37
9.1	Arealüberbauungen.....	37
9.2	Terrassenhäuser.....	39
9.3	Baumschutz.....	39
9.4	Aussichtsschutz.....	39
9.5	Wald- und Gewässerabstände	39
9.6	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	41
9.7	Geltungsbereich Sonderbauvorschriften	45
10	Inkrafttreten	47
10.1	Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung	47

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind viele planungs- und baurechtliche Vorschriften abschliessend geregelt, so insbesondere auch einheitliche Definitionen von Begriffen und Messweisen. Immerhin verbleibt den Gemeinden ein klar umschriebener Spielraum für den Erlass von Vorschriften, welche erlauben, die speziellen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Diese Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und zeigt deren Zusammenhang zum PBG und den zugehörigen Verordnungen auf. Sie hat keine Rechtswirkung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist deshalb auch nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Verwendete Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 07.09.1975 / Stand 01.01.2007
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22.06.1977 / Stand 01.01.2004
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 03.12.1997 / Stand 01.04.2008
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 06.05.1981 / Stand 01.01.2008
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26.08.1981 / Stand 01.10.1997
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 / Stand 01.07.2008
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stallikon

zu Ziffer 1.1.1

- Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) Art. 43 und 44 LSV

Den Nutzungszonen werden folgende Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet (Lärmschutzbedürfnis):

- ES I, erhöhtes Lärmschutzbedürfnis (z.B. Erholungszonen)
- ES II, keine störenden Betriebe zulässig (z.B. Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten)
- ES III, mässig störende Betriebe zulässig (z.B. Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen, Landwirtschaftszonen)
- ES IV, stark störende Betriebe zulässig (z.B. Industriezonen)

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lärmempfindlichkeit entsprechend den vorherrschenden Nutzungszonen (z.B. ES I für Ruhezone bzw. Zonen mit ausgeprägtem Lärmschutzbedürfnis; in Stallikon nicht vorhanden).

zu Ziffer 1.1.2

Diese gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen.

- Für das Waldareal gilt das Bundesgesetz über den Wald
- Landwirtschaftszone § 36 PBG

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Stallikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand 01.01.2007) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

1.1.2 Bauzonen

Kernzonen:

- | | | |
|---|----------------|--------|
| - Kernzone A
(Stallikon, Sellenbüren) | K _A | ES III |
| - Kernzone B
(Stallikon, Sellenbüren) | K _B | ES III |
| - Kernzone Weiler
(Gamlikon, Tägerst, Hinter-/
Vorderbuchenegg) | K _W | ES III |

Wohnzonen:

- | | | |
|--|--------|--------|
| - Eingeschossige Wohnzone mit
niedriger Ausnützung | W1/15 | ES II |
| - Zweigeschossige Wohnzone mit
niedriger Ausnützung | W2/30 | ES II |
| - Zweigeschossige Wohnzone | W2/35 | ES II |
| - Dreigeschossige Wohnzone | W3/50 | ES II |
| - Zweigeschossige Wohnzone
mit Gewerbeerleichterung | WG2/35 | ES III |

Quartiererhaltungszonen:

- | | | |
|-----------------------|----------------|-------|
| - Gütschli/Brunnenhof | Q _A | ES II |
| - Massholderen | Q _B | ES II |

Zonen für öffentliche Bauten:

- | | | |
|---------------------------------|------------------|--------|
| - Zone für öffentliche Bauten A | OeB _A | ES II |
| - Zone für öffentliche Bauten B | OeB _B | ES III |

Die Bauvorschriften der kommunalen Bauzonen haben sich an den im PBG umschriebenen Rahmen zu halten.

- | | | |
|--------------------------------|--------|-----|
| - Kernzonen | § 50 | PBG |
| - Wohnzonen | § 52 | PBG |
| - Quartierhaltungszonen | § 50 a | PBG |
| - Zonen für öffentliche Bauten | § 60 | PBG |

zu Ziffer 1.1.3 bis 1.1.5

Zonen die im PBG abschliessend geregelt sind:

- | | | |
|--------------------------------|-----------------|-----|
| - Erholungs- und Freihaltezone | §§ 39-44, 61-64 | PBG |
| - Reservezone | § 65 | PBG |

zu Ziffer 1.2.1

- | | | |
|------------------------------------|---------------|-----|
| - Gewerbezulässigkeit in Wohnzonen | § 52 Abs. 3 | PBG |
| - Besondere Nutzungsanordnungen | § 49 a Abs. 3 | PBG |

zu Ziffer 1.2.2

- | | | |
|--------------------------|-----------------|-----|
| - Waldabstandslinien | §§ 66, 262 | PBG |
| - Gewässerabstandslinien | §§ 67 | PBG |
| - Aussichtsschutz | §§ 69-73 | PBG |
| - Arealüberbauung | § 77 | PBG |
| - Terrassenhäuser | §§ 76, 203, 238 | PBG |
| - Baumschutz | § 75 | PBG |
| - Gestaltungsplanpflicht | §§ 48, 83-87 | PBG |
| - Sonderbauvorschriften | §§ 79-82 | PBG |

1.1.3 Erholungszone

- Erholungszone Sport (Stallikon, Sellenbüren) E_A ES III
- Erholungszone Friedhof (Stallikon) E_B ES II

1.1.4 Freihaltezone

- Freihaltezone F

1.1.5 Reservezone

- Reservezone R
sistiert, von Genehmigung ausgenommen

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

1.2.1 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise

Innerhalb der Zonen werden mit räumlichem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen:

- a) Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
- b) Besondere Nutzungsanordnungen

1.2.2 Besondere Institute

- a) Waldabstandslinien (Ziffern 1.3.2 und 9.5)
- b) Gewässerabstandslinien (Ziffern 1.3.2 und 9.5)
- c) Aussichtsschutz (Ziffern 1.3.2 und 9.4)
- d) Arealüberbauungen (Ziffer 9.1)
- e) Terrassenhäuser (Ziffer 9.2)
- f) Baumschutz (Ziffer 9.3)
- g) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Ziffer 9.6)
- h) Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften (Ziffer 9.7)

zu Ziffer 1.3.1

Der gedruckte Zonenplan hat keine Rechtsverbindlichkeit (vgl. auch Ziffer 1.3.4).

zu Ziffer 1.3.2

Der Ergänzungsplan setzt sich zusammen aus:

- Plan-Nr. 1. Ortsplanung 1986 mit Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz, M 1:2'500, rev. 09.06.1994
- Plan-Nr. 2. Ortsplanung 1986 mit Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz, M 1:2'500, rev. 10.12.1985

zu Ziffer 1.3.3

Es bestehen folgende Kernzonenpläne (M 1:1'000):

- Kernzonenplan Sellenbüren
- Kernzonenplan Stallikon
- Kernzonenplan Gamlikon
- Kernzonenplan Tägerst
- Kernzonenplan Hinterbuchenegg
- Kernzonenplan Vorderbuchenegg

1.3 Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonenpläne

1.3.1 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan M 1:5'000 massgebend.

1.3.2 Ergänzungsplan

Die Waldabstandslinien, die Gewässerabstandslinien und der Aussichtsschutz sind im Ergänzungsplan M 1:2'500 dargestellt.

1.3.3 Kernzonenpläne

Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten die speziellen Kernzonenpläne M 1:1'000.

1.3.4 Verbindlichkeit

Der Ergänzungsplan und die Kernzonenpläne gehen, soweit sie Anordnungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan, der Ergänzungsplan und die Kernzonenpläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

zu Ziffer 2.1

- Kernzonen § 50 PBG

Die Kernzonen A und W bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der für die Erscheinung des Dorfkernes und der Weiler bedeutsamen Bauten mit- samt ihrem Umschwung. Sie sollen ortsbildgerechte Neubauten sowie die gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglichen. Die Kernzone B bildet den störungsarmen, das engere Ortsbild umschliessenden Bereich. Ihr kommt auch eine Bindegliedfunktion zwischen dem engeren Ortsbild und den angren- zenden Wohnzonen sowie weiteren Zonen zu. Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne der §§ 203 ff PBG bleiben vorbehalten.

zu Ziffer 2.2

- Nutzweise §§ 49 und 253 PBG

Durch die angestrebte Mischnutzungen sollen die Ortskerne belebt bleiben. Mas- sagesalons, Bordelle und andere Betriebe von welchen ideelle Immissionen ausgehen, können im öffentlichen Interesse untersagt werden, wenn diese den Ortscharakter beeinträchtigen. Eine baurechtliche Definition der Begriffe «nicht störendes Gewerbe» und «mässig störendes Gewerbe» besteht nicht. Massgebend ist die Praxis der Rechtssprechung. Beispiele für nicht stören- des Gewerbe: Bäckerei, Schuhmacher, Coiffeur, Ateliers für technische und grafische Berufe, Praxisräume, Quartierläden, Gaststätten, Lagerräume ohne Umschlagsverkehr usw. Beispiele für mässig störendes Gewerbe: Schreinerei, Sägerei, Zimmerei, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Speng- lerei usw.

- Verkaufsflächen § 3 BBV II
- Besondere Nutzungsordnungen § 49 a Abs. 3 PBG

Mit dieser besonderen Nutzungsanordnung wird ein ansehnlicher Anteil Ge- werbe ermöglicht, gleichzeitig jedoch das Wohnen geschützt.

- Übertragung von Nutzweisen

Über die Zulässigkeit solcher Übertragungen von Nutzungsarten enthält das PBG keine ausdrückliche Regelung. Diese werden in der Regel eher geneh- migt, als Übertragungen von Ausnützungen.

zu Ziffer 2.3

Gemäss § 14 BBV II können für Gebiete mit ländlicher Bauweise und für Kern- zonen Erleichterungen vorgesehen werden. Es sollen die kantonalen Brand- schutzvorschriften gelten.

2 Kernzonen

2.1 Ziel und Zweck

In den Kernzonen A (K_A) und Weiler (K_W) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen.

Die Kernzone B (K_B) bildet den harmonischen Hintergrund der K_A und das Ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.

2.2 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Eine gute Nutzungsdurchmischung ist anzustreben. Nicht gestattet sind sexgewerbliche oder ähnliche Einrichtungen sowie stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m².

Es dürfen höchstens 60% aller Geschossflächen zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, soweit die Gebäude nicht der Öffentlichkeit oder der Landwirtschaft dienen oder Gründe der Wohnhygiene dagegen sprechen. Die Übertragung von Nutzweisen ist gegen Revers gestattet, sofern die betroffenen Liegenschaften im gleichen Kernzonenplan erfasst sind.

2.3 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung in den Kernzonen A (K_A) und Weiler (K_W) sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung erreicht werden. Diese Anforderungen gelten auch für die Materialwahl und die Farbgebung.

Eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Formgebung oder einzelne solche Elemente können bei nachweislich guter Gestaltung und Einordnung oder zurückhaltender Erscheinung bewilligt werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung in der Kernzone B (K_B) sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A (K_A) eine Ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben.

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

zu Ziffer 2.3

Veränderungen dürfen die schützenswerten Dorfkerne und Weiler grundsätzlich nicht beeinträchtigen.

Mögliche Kriterien bei der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
- Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach
- Gestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Vorgärten
- Umfang, Art und Weise der Terrainveränderung

zu Ziffer 2.4

Die Beurteilung durch externe Fachleute unterstützt einen einheitlichen Vollzug der Baubehörde.

zu Ziffer 2.5.1

Gemäss § 50 PBG bezwecken Kernzonen allgemein die Erhaltung der Erscheinung, der Eigenart und der Struktur bestehender Dorfkerne und Weiler. Die Bestimmungen zu den ortsbaulich wichtigen Gebäuden sowie den privilegierten Gebäuden bezwecken die Erhaltung bzw. den Wiederaufbau von Bauten, welche für das Ortsbild wichtig sind, aber allenfalls gegen die Vorschriften der Regelbauweise nach Ziffer 2.5.2 verstossen. Die besondere Bezeichnung bedeutet hingegen keine Unterschutzstellung! Diese hat durch Schutzverfügung des Gemeinderates zu erfolgen (§ 205 PBG). Die Klassierung der Gebäude ist den Kernzonenplänen gemäss Ziffer 1.3.3 zu entnehmen.

- Abbruch von Bauten in den Kernzonen bedürfen einer Bewilligung § 309 Abs. 1 lit. cPBG
- Besondere Gebäude §§ 49, 273 PBG

Die Zulässigkeit der Vergrösserung bestehender Gebäudevolumen soll eine zeitgemässe Anpassung der Bauten an die jeweiligen Bedürfnisse ermöglichen. Eine gute Einordnung ins Ortsbild muss dabei stets gewährleistet bleiben.

2.4 Fachgutachten

Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.

2.5 Besondere Bestimmungen in den Kernzonenplänen

2.5.1 Um- und Ersatzneubauten

Die in den Kernzonenplänen kreuzgerasterten, ortsbaulich wichtigen Gebäude dürfen nur umgebaut und mit deutlich untergeordneten Anbauten oder Besonderen Gebäuden ergänzt werden. Dabei sind Gebäudeprofil und Erscheinung weitgehend zu wahren. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den gesicherten Ersatzneubau eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird.

Die in den Kernzonenplänen schwarz bandierten, privilegierten Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden.

Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut oder erweitert, abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 ersetzt werden. Bei Umbauten und Erweiterungen von Wohnbauten kann das bestehende Gebäudevolumen angemessen vergrössert werden, wenn damit nachweislich wohngygienische oder ortsbauliche Verbesserungen erreicht und keine überwiegenden nachbarlichen und öffentlichen Interessen entgegen stehen. Der ersatzlose Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur bewilligungsfähig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt.

Vorbehalten bleibt in allen Fällen eine Unterschutzstellung des ganzen Objektes oder einzelner Teile mit Verfügung.

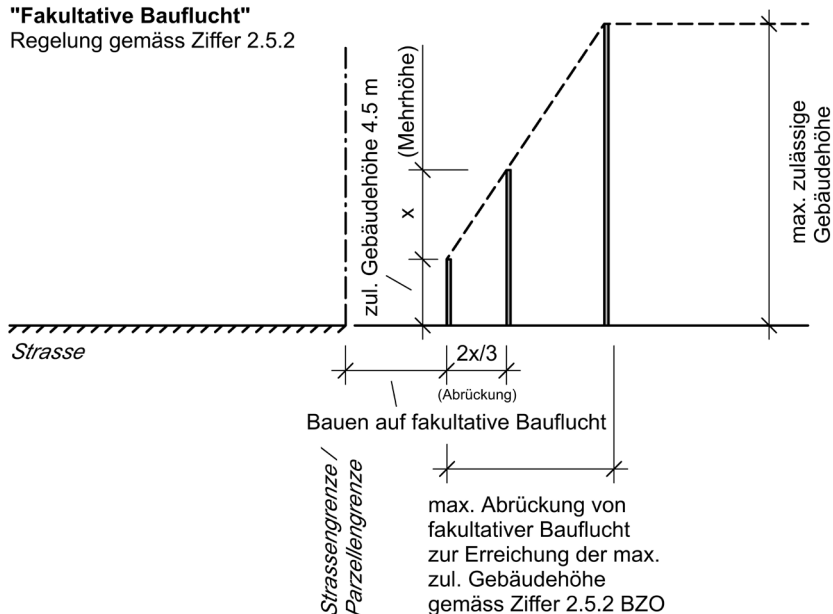
zu Ziffer 2.5.2

Gemäss § 50 PBG bezwecken Kernzonen allgemein die Erhaltung der Erscheinung, der Eigenart und der Struktur bestehender Dorfkerne und Weiler. Neubauten können erhebliche Wirkungen in historisch gewachsenen Strukturen entfalten (positiv wie negativ). Die Kernzonenpläne gemäss Ziffer 1.3.3 enthalten ergänzende Bestimmungen zu den Grundmassen.

Als «übergeordnete Zielsetzungen» gelten die Ziel- und Zweckbestimmungen gemäss Ziffer 2.1 BZO und die Gestaltungsgrundsätze gemäss Ziffer 2.3 BZO.

"Fakultative Bauflucht"

Regelung gemäss Ziffer 2.5.2



Weitere Darstellungen finden sich im Anhang der Allgemeinen Bauverordnung (ABV): «Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)».

2.5.2 Neubauten

Ist auf einem Grundstück ein Baubereich für Neubauten ausgeschieden, bestimmt sich die überbaubare Fläche nach diesem, ungeachtet allfälliger Abstandsvorschriften. Die maximalen Grundmasse für Neubauten sind einzuhalten.

Neubauten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gestaltungsbaufuchten zu stellen; ausgenommen sind Besondere Gebäude. Allfällig vorgegebene Firstrichtungen sind für neue Hauptgebäude verbindlich.

Das Bauen auf die fakultativen Baufluchten bedingt eine reduzierte Gebäudehöhe von 4.5 m. Eine Erhöhung der reduzierten Gebäudehöhe ist dann möglich, wenn von der fakultativen Bauflucht um $\frac{2}{3}$ der vorgesehenen Mehrhöhe abgerückt wird.

Neubauten und insbesondere Ersatzneubauten im Bereich der in den Kernzonenplänen bezeichneten Hofraumbildung haben diese zu unterstützen und zu wahren. Die entsprechende Wirkung ist nachzuweisen.

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung im Kernzonenplan nicht vorgegeben ist, kann eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die überwiegenden öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoss bis zu 4 m Gebäudehöhe, deren Länge die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten, dürfen den massgeblichen grossen Grenzabstand um max. 1.5 m unterschreiten.

zu Ziffer 2.5.2 (Fortsetzung)

- Ausnützungsziffer	§§ 254-255, 259	PBG
- Voll-, Dach- und Untergeschosse	§§ 275, 276	PBG
- Dachform	§§ 49, 252	PBG
- Messweise Gebäudehöhe	§ 278-280	PBG
- Gebäudelänge und -breite	§ 28	ABV
- Grenzabstand	§ 260	PBG
- Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes	§§ 21, 22	ABV
- Mehrlängenzuschlag	§§ 23, 24	ABV

Definition des grossen und kleinen Grenzabstandes gemäss Ziffer 8.2.

Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der maximalen Grundmasse. Insbesondere in den Kernzonen K_A und K_W haben die übergeordneten Zielsetzungen gemäss den Ziffern 2.1 und 2.3 BZO bzw. die Massstäblichkeit (Orientierung am Bestand) Priorität.

Als maximale Grundmasse gelten ferner:

Zonen	K _A	K _B	K _W
a) Ausnutzungsziffer	– ¹⁾	40%	– ¹⁾
b) Vollgeschosse	2	2	2
c) Dachgeschosse	2 ²⁾	1	2 ²⁾
d) anrechenbare Untergeschosse	1	1	1
e) Dachneigung	Satteldächer min. 35° ³⁾	0° bis 45° ⁴⁾	Satteldächer min. 35° ³⁾
f) Gebäudehöhe	9 m	9 m	7.5 m
g) Gebäudelänge	40 m ⁵⁾	40 m	30 m ⁵⁾
h) Gebäudebreite	16 m ⁵⁾	16 m	16 m ⁵⁾
i) Grosser Grenzabstand	6 m	6 m ⁶⁾	5 m
k) Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m ⁶⁾	3.5 m
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max 3.5 m		

¹⁾ In der Kernzone A (K_A; schützenswertes Ortsbild) und in den Weilerkernzonen (K_W) wird gemäss § 50 Abs. 2 PBG auf eine Nutzungsziffer verzichtet. In diesen Zonen hat die Massstäblichkeit Priorität (Orientierung am Bestand).

²⁾ Ziffer 8.5 gilt in den Kernzonen K_A und K_W sinngemäss auch für das erste Dachgeschoss, wobei untergeordnet Dachflächenfenster und Aufbauten für die ergänzende Belichtung zugelassen werden können. Dacheinschnitte sind ausgeschlossen.

³⁾ Konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil sind gestattet.

⁴⁾ Dachgestaltung gemäss Ziffer 3.3.

⁵⁾ In begründeten Fällen, d.h. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung ortsbaulicher Aspekte wie Massstäblichkeit und Orientierung am Bestand kann die Baubehörde in den Zonen K_A und K_W die max. zulässige Gebäudelänge um bis zu 5 m und die max. zulässige Gebäudebreite um bis zu 3 m verringern.

⁶⁾ Die Baubehörde kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu Gunsten des schützenswerten Ortsbildes der K_A grössere Grenzabstände festlegen (Maximalwert grosser Grenzabstand in der K_B gegenüber K_A = 10 m; Maximalwert kleiner Grenzabstand in der K_B gegenüber K_A = 5 m).

Zu Ziffer 2.5.3

Die in den Kernzonenplänen gemäss Ziffer 1.3.3 bezeichneten Flächen können bei guter Gestaltung lediglich zweckgebunden entsprechend den Normen über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormen) als Strassen, Wege, Abstellplätze oder unterirdische Zugänge ausgebildet und genutzt werden. Gebäude, Überdachungen und dergleichen gelten als Bauten und Anlagen (vgl. §§ 1 und 2 ABV), die massgeblich oberirdisch in Erscheinung treten und sind damit nicht zulässig. Ausrüstungen wie Parkuhren oder baulich-technisch erforderliche Elemente wie Stützbauwerke sind – solange sie lediglich untergeordnet oberirdisch in Erscheinung treten (auf das technisch Notwendige beschränkt) – zulässig, da sie dem Zweck der vorgesehenen Nutzung dienen (Parkierung oder Erschliessung).

Gegenüber Vorrangflächen gelten keine eigentlichen Abstände; vorbehaltlich der weiteren und vorgehenden Abstandsvorschriften gemäss PBG und BZO.

Zu Ziffer 2.5.4

Gemäss § 50 PBG bezwecken Kernzonen allgemein die Erhaltung der Erscheinung, der Eigenart und der Struktur bestehender Dorfkerne und Weiler. Strassen- und Aussenräume können ortsbildbestimmend sein. Solche, das Ortsbild prägende Raumstrukturen sollen weitgehend erhalten bleiben.

Zu Ziffer 2.5.5

Gemäss § 50 PBG bezwecken Kernzonen allgemein die Erhaltung der Erscheinung, der Eigenart und der Struktur bestehender Dorfkerne und Weiler. Kultur- wie Naturobjekte bilden oftmals eine Einheit mit der Umgebung und sollen wenn möglich nicht beseitigt werden.

- Künstliche Objekte: z.B. Brunnen
- Natürliche Objekte: z.B. Bäume, Hecken, Feldgehölze

2.5.3 Vorrangflächen Erschliessung oder Parkierung

Die in den Kernzonenplänen Vorderbuchenegg und Tägerst bezeichneten Vorrangflächen Erschliessung oder Parkierung dürfen nur dem vorgesehenen Zweck entsprechend genutzt und baulich ausgestaltet werden.

Mit der Vorrangfläche Erschliessung ist zwingend die gemeinsame Erschliessung der beiden Grundstücke östlich der Bucheneggstrasse zu gewährleisten. Entsprechende Anlagen sind gut und möglichst naturnah sowie versiegelungsarm zu gestalten.

Die grossflächige, öffentliche Parkieranlage nördlich der Bucheneggstrasse dient ausschliesslich den Erholungssuchenden im Wandergebiet am Albis mit überörtlicher Bedeutung sowie der Erschliessung der östlich angrenzenden Liegenschaft.

Massgeblich oberirdisch in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen sind innerhalb beider Vorrangflächen nicht zulässig.

2.5.4 Im Ortsbild wichtige Strassen- und Aussenräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten, im Ortsbild wichtigen Strassen- und Aussenräume sind möglichst zu erhalten. Unvermeidbare Eingriffe oder der Einbezug in grossräumige Umgestaltungsvorhaben haben den ortstypischen Charakter weitgehend zu wahren.

Die gleichwertige Wirkung der bezeichneten Räume im Ortsbild nach deren Veränderung ist vorgängig nachzuweisen.

2.5.5 Ortsbaulich wichtige Objekte

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten, ortsbaulich wichtigen Objekte sind als Bestandteile des Ortsbildes möglichst zu erhalten.

Wird durch deren Erhaltung die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so sind bei künstlichen Objekten Umplatzierungen möglich. Natürliche Objekte sind bei unvermeidbarem Abgang zu ersetzen.

Die gleichwertige Wirkung des Objekts im Ortsbild nach der Veränderung ist vorgängig nachzuweisen.

zu Ziffer 3.1

- Ausnützungsziffer §§ 254-255, 259 PBG
- Voll-, Dach- und Untergeschosse §§ 275, 276 PBG
- Dachform §§ 49, 252 PBG
- Messweise Gebäudehöhe § 278-280 PBG
- Gebäudelänge und -breite § 28 ABV
- Grenzabstand § 260 PBG
- Begriff und Messweise des kommunalen
Grenzabstandes §§ 21, 22 ABV
- Nichtbauzonen §§ 36, 39, 61-65 PBG
- Mehrlängenzuschlag §§ 23, 24 ABV

Definition des grossen und kleinen Grenzabstandes gemäss Ziffer 8.2.

zu Ziffer 3.2.1

- Arbeitsräume in Wohnungen § 52 Abs. 1 PBG

Dem Wohnen werden auch Arbeitsräume zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.

- Gewerbezulässigkeit in Wohnzonen § 52 Abs. 3 PBG

Eine baurechtliche Definition der Begriffe «nicht störendes Gewerbe» und «mässig störendes Gewerbe» besteht nicht. Massgebend ist die Praxis der Rechtsprechung. Beispiele für nicht störendes Gewerbe: Bäckerei, Schuhmacher, Coiffeur, Ateliers für technische und grafische Berufe, Praxisräume, Quartierläden, Gaststätten, Lagerräume ohne grossen Umschlagsverkehr usw. Beispiele für mässig störendes Gewerbe: Schreinerei, Sägerei, Zimmerei, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Spenglerei usw.

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43, 44 LSV

3 Wohnzonen

3.1 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zonen	W1/15	W2/30	W2/35	W3/50	WG2/35
a) Ausnützung	15%	30%	35%	50%	35%
b) Vollgeschosse	1	2	2	3	2
c) Dachgeschosse	2 ¹⁾	1	1	1	1
d) anrechenbare Untergeschosse	1	1 ²⁾	1 ²⁾	–	1
e) Dachneigung	–	0 - 35°			
f) Gebäudehöhe	5.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8 m
g) max. Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m
h) max. Gebäudebreite	16 m				16 m ³⁾
i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	4 m	5 m	5 m ³⁾
k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ³⁾
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m				

¹⁾ vgl. Ziffer 8.5

²⁾ Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist nur bis maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche erlaubt.

³⁾ vgl. Ziffer 3.2.2

3.2 Nutzweise, besondere Nutzungsanordnungen

3.2.1 Gewerbeerlaubnis

In der Wohnzone W1/15 sind nur Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

In den übrigen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. In den diagonal schraffierten Gebieten der Zonen W2/35 und W3/50 ist auch mässig störendes Gewerbe zugelassen, wobei die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung gilt.

zu Ziffer 3.2.2

- Besondere Nutzungsanordnungen § 49 a Abs. 3 PBG

Mit der Festsetzung eines Wohnanteils wird das Wohnen bevorzugt, das Gewerbe jedoch nicht ausgeschlossen.

- Verkaufsflächen § 3 BBV II

Dauernde gewerbliche Nutzungen profitieren von einer höheren Ausnützung.

zu Ziffer 3.3

- Dachaufbauten § 292 PBG

Dacheinschnitte sind im selben Ausmass beschränkt wie Dachaufbauten.

3.2.2 Gewerbeerleichterung

In der Zone WG2/35 ist ein Wohnanteil von maximal 60% zulässig, wobei stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m² nicht gestattet sind.

~~Abweichend davon gilt für die Kleinbauzone Eichmatt gesamthaft ein reduzierter Wohnanteil von maximal 20%.~~

sistiert, von Genehmigung ausgenommen

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in der Zone WG2/35 gilt eine Ausnützung von max. 45%. Für solche Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, sowie entweder ein Flachdach haben oder die Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt

- a) allseits ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag,
- b) eine Gebäudebreite von 20 m und
- c) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von max. 20 m.

3.3 Dachgestaltung

Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden.

Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge.

zu Ziffer 4.1

- Quartiererhaltungszonen § 50 a PBG

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die erhalten oder erweitert werden sollen.

zu Ziffer 4.2

Die Strukturmerkmale bezeichnen jene prägenden Elemente der baulichen Gliederung, welche bei einer Erneuerung oder Erweiterung weitgehend erhalten bzw. erkennbar bleiben sollen.

zu Ziffer 4.3

- Gewerbezulässigkeit in Wohnzonen § 52 Abs. 3 PBG

Eine baurechtliche Definition des Begriffes «nicht störendes Gewerbe» besteht nicht. Massgebend ist die Praxis der Rechtssprechung. Beispiele für nicht störendes Gewerbe: Bäckerei, Schuhmacher, Coiffeur, Ateliers für technische und grafische Berufe, Praxisräume, Quartierläden, Gaststätten, Lagerräume ohne grossen Umschlagsverkehr usw.

zu Ziffer 4.4

Die Zulässigkeit der Vergrösserung bestehender Gebäudevolumen bzw. die Aufgabe einer Ausnutzungsziffer sollen die zeitgemässe Erneuerung und verträgliche Erweiterung ermöglichen und fördern.

zu Ziffern 4.5 und 4.6

Veränderungen dürfen die in sich geschlossenen Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität nicht beeinträchtigen.

4 Quartiererhaltungszonen

4.1 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen Gütchli/Brunnenhof (Q_A) und Massholderen (Q_B) bezwecken die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen.

4.2 Strukturmerkmale

Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form, Stellung und äussere Erscheinung der Bauten, die Geschosszahl sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume.

Die beiden Quartiererhaltungszonen sind wie folgt charakterisiert:

Gütchli/Brunnenhof (Q_A)

- zum Teil geschwungene Zeilen und mehrheitlich versetzt angeordnete Reiheneinfamilienhäuser
- überwiegend intime, private Freiräume sowie einzelne, grössere Gemeinschaftsflächen
- 2-geschossige Gebäude, mit flach geneigten Satteldächern ohne Aufbauten
- auf einheitlichem Raster aufgebaute Fassadengestaltung mit zum Teil markanten, vorstehenden Brandmauern in Sichtbackstein

Massholderen (Q_B)

- in quadratischer Grossform angeordnete, zusammengebaute Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen
- Innenhof-/Atriumssituation sowie ausserhalb angelegte, stark durchgrünte Privatgärten
- leicht nach innen geneigte Dächer ohne Aufbauten

4.3 Nutzweise

Die Quartiererhaltungszonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist auch ohne direkten Bezug zur Wohnnutzung zulässig.

4.4 Bauliche Erweiterung

Um-, Aus- und Anbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur heutigen Volumetrie und Gestaltung stehen. Der typische Gebietscharakter ist zu wahren.

4.5 Abbruch und Ersatzbau

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn das bisherige Erscheinungsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.

zu Ziffer 4.6

Unter kubischer Gliederung und architektonischem Ausdruck sind analoge Merkmale wie unter Ziffer 4.2 gelistet zu verstehen (vgl. Siedlungsstruktur).

Mögliche Kriterien bei der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
- Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach
- Gestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Vorgärten
- Umfang, Art und Weise der Terrainveränderung

zu Ziffer 4.7

Die Beurteilung durch externe Fachleute unterstützt einen einheitlichen Vollzug der Baubehörde.

zu Ziffer 5.1

- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG

zu Ziffer 5.2

- Grenzabstand § 260 PBG
- Begriff und messweise des kommunalen Grenzabstandes § 9, 21, 22 ABV

zu Ziffer 6

- Erholungs- und Freihaltezonen §§ 39-40, 61-64 PBG

zu Ziffer 7

- Reservezone § 65 PBG

4.6 Gestaltung und Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung die Einheitlichkeit und die gute Gesamtwirkung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume. Die nachbarlichen Interessen sind zu wahren.

4.7 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.

5 Zonen für öffentliche Bauten

5.1 Bauvorschriften

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

5.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, der das Gebäude in seinen Abmessungen entspricht, unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags.

6 Erholungszonen, Freihaltezone

6.1 Erholungszonen

In der Erholungszone Sport (E_A) sind nur Sportanlagen zulässig.

In der Erholungszone Friedhof (E_B) sind nur Friedhofanlagen zulässig.

Allgemein sind nur dem Zonenzweck dienende Betriebsgebäude gestattet. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 4 m beschränkt. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

6.2 Freihaltezone

In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.

7 Reservezone

In der Reservezone gilt § 65 PBG.

zu Ziffer 8.1

- Grenzabstände von Nachbargrundstücken § 270 PBG

Gemäss Schreiben der Baudirektion Zürich vom 20. Dezember 2007 sind die Gemeinden aufgefordert, die verfügte «Praxisänderung betreffend Parzellenteilung an der Bauzonengrenze» umzusetzen.

zu Ziffer 8.2

- Grenzabstand, Gebäudeabstand § 260 PBG
- Begriff und messweise des kommunalen Grenzabstandes §§ 21, 22 ABV
- Grenzabstände von Nachbargrundstücken § 270 PBG

Die Ausrichtung des grossen Grundabstandes orientiert sich an der Grundrissgestaltung und nicht an der Himmelsrichtung. Dabei ist § 301 PBG zu beachten, wonach Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein dürfen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs der Strassen infolge Baulinien beziehungsweise Strassenabstand.

zu Ziffer 8.4

Gemäss § 278 Abs. 1 PBG soll eine allfällige Verkehrsbauline keinen Einfluss auf die zulässige Gebäudehöhe haben.

zu Ziffer 8.4.1

- Geschlossene Bauweise § 286 PBG

zu Ziffer 8.4.2

- Grenzbau § 287 PBG

zu Ziffer 8.4.3

- Terrassen- und ähnliche Überbauungen § 77 PBG

Die Zulässigkeit von Flachdächern in Kernzonen setzt die Erfüllung der Anforderungen nach Ziffer 2.3 voraus (ortsuntypische Formgebung).

8 Allgemeine Bauvorschriften

8.1 Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone

Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

8.2 Grosser / kleiner Grenzabstand vor der Hauptwohnseite

Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten. Wenn der grosse Grenzabstand strassenseitig liegt, wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt.

8.3 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

8.4 Bauweise

8.4.1 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.

8.4.2 Grenzbau

Der Grenzbau ist erlaubt:

- a) in allen Zonen, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird;
- b) in der Zone WG2/35 überdies, wenn freistehende Brandmauern verputzt oder mit Materialien verkleidet werden, welche den übrigen Fassaden entsprechen.

8.4.3 Terrasse

Als Terrasse ausgebildete Anbauten an Hauptgebäuden, deren Höhe das Mass abstandsprivilegierter besonderer Bauten nicht überschreiten, dürfen in allen Zonen mit einem Flachdach überdeckt werden.

zu Ziffer 8.5

- Besondere Nutzungsanordnungen § 49 a Abs. 2, 3 PBG

zu Ziffer 8.6

- für Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge § 27 ABV

zu Ziffer 8.7

- Abgrabungen, Freilegungen von Untergeschossen § 293 PBG

Allgemein gilt, dass Terrainveränderungen wenn immer möglich gering zu halten sind (betrifft Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Ausgestaltung von Böschungen und Mauern auf das minimal erforderliche Mass). Abgrabungen an anrechenbaren und nicht anrechenbaren Untergeschossen dürfen an allen Gebäudeseiten vorgenommen werden, solange sie im Durchschnitt aller Fassaden gesamthaft nicht mehr als 0.75 m betragen (Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet). Vorbehalten bleibt § 293 PBG betreffend Erscheinung nicht anrechenbarer Untergeschosse.

zu Ziffer 8.8

- Besondere Gebäude § 49 Abs. 3, 273 PBG

Gemäss Weisung der Baudirektion haben die Gemeinden den Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festlegen und ein Näherbaurecht ausschliessen (vgl. Hinweis zu Ziffer 2.5.2).

8.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses

Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raumteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Räumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder.

8.6 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, zusammengerechnet, und
- b) besondere Gebäude sowie Anbauten mit nur einem Vollgeschoss von max. 4 m Gebäudehöhe bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

8.7 Umgebungsgestaltung

Die Höhenlage von Gebäuden sowie die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Veränderungen des gewachsenen Terrains bewirken.

Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind einzelne, wenige Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen, welche möglichst zusammenzulegen sind. Die Abgrabungen dürfen auf den gesamten Gebäudeumfang gerechnet im Durchschnitt nicht mehr als 0.75 m betragen (Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet).

Allfällige Aufschüttungen sind minimal zu halten und dürfen bei guter Gestaltung in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.

8.8 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt § 273 PBG.

Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie

- a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und
- b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

zu Ziffer 8.9.1

- Abstellplätze §§ 242-244 PBG

Der Pflichtbedarf an Parkplätzen für in der BZO nicht geregelte Nutzungsarten werden nach der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt (Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute, VSS).

Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser u.dgl. werden bei der Ermittlung der Pflichtparkplätze als Einfamilienhäuser und nicht als Mehrfamilienhäuser behandelt.

zu Ziffer 8.9.2

- Örtliche Verhältnisse § 242 PBG

zu Ziffer 8.9.3

Nebenräume

- Erstellungspflicht § 297 PBG
– Grösse § 39 BBV I
– Kehrichtbeseitigung § 249 PBG

Zu beachten ist, dass für Abfuhrgut Abstellplätze zu schaffen sind und mit der baurechtlichen Bewilligung Räume für Kehrichtbehälter (Container) verlangt werden können.

Die Dimensionierung der Abstellplätze für Zweiräder usw. richtet sich nach der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Leichter Zweiradverkehr–Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» (Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute, VSS).

8.9 **Abstellplätze, Abstellräume**

8.9.1 **Motorfahrzeugabstellplätze**

Für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten je nach Nutzungsart die folgenden Minima als Pflichtparkplätze (PP):

EFH

- Bewohner: 1 PP pro 75 m² Nutzfläche, min. 2 PP
- Besucher: 1 PP (Garagenvorplatz anrechenbar)

MFH / Wohnungen

- Bewohner: 1 PP pro 75 m² Nutzfläche, min. 1 PP pro Wohnung
- Besucher: 10% der Bewohner-PP, min. 1 PP pro 4 Wohnungen

Als Nutzfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer inklusive solche in Dach- und Untergeschossen. Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

Der Pflichtbedarf für weitere Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe oder Spezialnutzungen wird gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt.

8.9.2 **Mehrfachnutzung**

Wo z.B. die Art der Nutzung, die Parkplatz-Bewirtschaftung oder spezielle örtliche Verhältnisse eine zeitlich verschobene Benützung der Personenwagen-Parkplätze ermöglicht oder ein gesichertes und anerkanntes Car-Sharing-Angebot vorgesehen wird, kann die Baubehörde die Zahl der Pflichtparkplätze in angemessener Weise verringern.

Ein entsprechendes Parkierungskonzept ist im Planungs- oder Baugebungsverfahren aufzuzeigen.

8.9.3 **Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen und Velo-Anhänger**

Bei Mehrfamilienhäusern und kundenorientierten Nutzungen wie Verkaufsgeschäften, Gaststätten oder entsprechenden Dienstleistungsbetrieben sind an zweckmässiger Stelle hinreichend grosse, überwiegend witterungsgeschützte Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen. Die Bemessung und Dimensionierung richtet sich nach der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfsermittlung».

Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Velo-Anhänger usw. anzuordnen.

zu Ziffer 8.10.1

- | | | |
|--|-------|-----|
| - Erstellungspflicht für Mehrfamilienhäuser | § 248 | PBG |
| - Erhöhte Anforderungen an Arealüberbauungen | § 71 | PBG |

zu Ziffer 8.11

- | | | |
|---|--------------------|-----|
| - Konformität von Solaranlagen | § 18a | RPG |
| - Erleichterte Nutzung der Sonnenenergie | § 49 Abs. 2 lit. e | PBG |
| | § 292 | PBG |
| - Gestaltung, befriedigende Einordnung | § 238 | PBG |
| - Erhöhte Anforderung an Gestaltung und Einordnung in Kernzonen | § 50 | PBG |

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes von kantonaler oder nationaler Bedeutung ist beim Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie besondere Rücksicht zu nehmen. In begründeten Fällen kann die Erstellung einer solchen Anlage an Bedingungen gebunden oder untersagt werden. Das kantonale Merkblatt «Solaranlagen ausserhalb der Bauzone» enthält allgemeine Hinweise zu Anordnung und Gestaltung von Solaranlagen.

8.10 Spiel- und Ruheflächen

8.10.1 Erstellungspflicht

Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt für Mehrfamilienhäuser mit 4 oder mehr Wohnungen, sowie auch für Einfamilienhausgruppen und Reiheneinfamilienhäuser bei Arealbauweise.

8.10.2 Grösse

Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15%, bei Mehrfamilienhäusern als Arealüberbauung mindestens 20%, bei Einfamilienhausgruppen und Reiheneinfamilienhäusern als Arealüberbauung mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen, welche für Wohnzwecke genutzt wird.

8.11 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Bei der Planung von Bauten ist auf eine für die aktive und passive Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Wohnzonen bei Erreichung einer befriedigenden und in den Kernzonen bei Erreichung einer guten Einordnung grundsätzlich gestattet.

Es dürfen nachweislich keine unzumutbaren Blendwirkungen gegenüber Dritten auftreten.

Entsprechende Anlagen an oder auf Gebäuden sind zurückzubauen, sobald sie nicht mehr der Energiegewinnung dienen.

zu Ziffer 9.1.1

- | | | |
|-------------------------|------|-----|
| - Zulässigkeit | § 69 | PBG |
| - Messweise Arealfläche | § 8 | ABV |

Arealüberbauungen sollen gute ortsbauliche und gestalterische Lösungen ermöglichen, welche allenfalls gegen Bestimmungen der Regelbauweise verstossen können.

Bei Inanspruchnahme zusätzlich gestatteter Vollgeschosse ergeben sich folgende zulässige Gebäudehöhen (vgl. § 278 PBG):

- bei 1 Vollgeschoss sind 5.5 m Gebäudehöhe zulässig
- bei 2 Vollgeschossen sind 7.5 m Gebäudehöhe zulässig
- bei 3 Vollgeschossen sind 10.5 m Gebäudehöhe zulässig

zu Ziffer 9.1.2

- | | | |
|--|------|-----|
| - Erhöhte Anforderungen an Arealüberbauungen | § 71 | PBG |
| - Abweichung von der Regelbauweise | § 72 | PBG |
| - Ausnützungsverschiebungen | § 72 | PBG |
| - Sicherungen | § 73 | PBG |

Mögliche Kriterien bei der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
- Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach
- Gestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Vorgärten
- Umfang, Art und Weise der Terrainveränderung

zu Ziffer 9.1.3

- | | | |
|---------------------|-------|-----|
| - Mehrhöhenzuschlag | § 260 | PBG |
| | § 26 | ABV |

zu Ziffer 9.1.4

Die Beurteilung durch externe Fachleute unterstützt einen einheitlichen Vollzug der Baubehörde.

9 Besondere Institute

9.1 Arealüberbauungen

9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen

Zulässig sind Arealüberbauungen in allen Zonen – mit Ausnahme der Kernzonen – ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse nicht überschritten werden darf:

Zonen	minimale Arealfläche	max. Zahl Vollgeschosse
W1/15	4'000 m ²	1
W2/30	4'000 m ²	2
W2/35	4'000 m ²	3
WG2/35	4'000 m ²	3
W3/50	5'000 m ²	3

9.1.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Werden die in § 71 PBG geforderten, ortsbaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten erfüllt, sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise gestattet:

- a) Der Ausnützungszuschlag von $\frac{1}{10}$ wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Wird die Zertifizierung nicht erreicht, kann die Baubewilligung im Ausmass des gewährten Ausnützungszuschlags widerrufen werden, womit die aufgrund des Zuschlages erstellten Flächen bis zur abgeschlossenen Zertifizierung nicht genutzt werden dürfen.
- b) Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und feuerpolizeiliche Vorschriften zulassen.
- c) Die maximale Gebäudelänge darf überschritten werden.

9.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrhöhenzuschlages einzuhalten.

9.1.4 Fachgutachten

Zur Beurteilung von Arealüberbauungen kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.

zu Ziffer 9.2.1

- Terrassenhäuser § 77 PBG

Die Beschränkung der Anzahl Stufen sowie die gestalterischen Vorschriften bezwecken eine gute Einordnung terrasserter Bauten in das Landschafts- und Quartierbild.

zu Ziffer 9.2.2

- Abweichungen von der Regelbauweise § 72 PBG

Die Ziffer 9.1.4 Fachgutachten zur Beurteilung von Arealüberbauungen gilt sinngemäss für Terrassenhäuser bei Arealüberbauungen gemäss Ziffer 9.2.2.

zu Ziffer 9.2.3

Die Anrechenbarkeit des Garagengeschosses an die Gebäudelänge ergibt sich aus der Regelung gemäss § 269 PBG.

zu Ziffer 9.3

- Baumschutz §§ 76, 203, 238 PBG

zu Ziffer 9.4

- Aussichtsschutz §75 PBG
- Ergänzungsplan (Ziffer 1.3.2)

zu Ziffer 9.5

- Waldabstand kantonal § 262 PBG
- Festsetzung kommunal § 66 PBG
- Gewässerabstand kantonal § 263 PBG
- Festsetzung kommunal § 67 PBG
- Ergänzungsplan (Ziffer 1.3.2)

9.2 Terrassenhäuser

9.2.1 Zulässigkeit, Bedingungen

Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mehr Stufen aufweisen, als in der entsprechenden Zone Vollgeschosse gestattet sind, zuzüglich einer Stufe für ein Garagengeschoss.

9.2.2 Terrassenhäuser bei Arealüberbauungen

Bei Arealüberbauungen sind die folgenden Anzahl Stufen, ebenfalls zuzüglich einer Stufe für ein Garagengeschoss, gestattet:

Zonen	W1/15	W2/30	W2/35
Anzahl Stufen	2	3	4

9.2.3 Stufen für ein Garagengeschoss

Ragt ein Garagengeschoss ganz oder teilweise über das gewachsene Terrain, so ist es für die Bemessung der zulässigen Gebäudelänge voll anrechenbar.

9.2.4 Gestalterische Anforderungen allgemein

Die Terrassen sind räumlich wirksam zu begrünen, damit die mehrgeschossige Erscheinung vermieden bzw. reduziert wird. Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.

9.3 Baumschutz

Die innerhalb der Bauzonen bestehenden Bachgehölze, soweit es sich nicht um Wald handelt, sind zu erhalten.

9.4 Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan M 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist die Aussicht freizuhalten. Der für die Freihaltung gültige Sichtwinkel bezüglich der horizontalen Ebene ist in diesem Plan festgelegt.

9.5 Wald- und Gewässerabstände

Für Wald- und Gewässerabstände gilt der Ergänzungsplan M 1:2'500.

zu Ziffern 9.6.1 bis 9.6.5

- | | | |
|--------------------------|--------------|-----|
| - Gestaltungsplanpflicht | § 48 Abs. 3 | PBG |
| - Gestaltungspläne | §§ 83-87 | PBG |
| - Zustimmung / Erlass | § 86 | PBG |
| - Verfahren | §§ 88 und 89 | PBG |

Mit dem Planungsinstrument des Gestaltungsplans soll im öffentlichen Interesse eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohngygienischen sowie landschaftlichen Aspekt her optimale Überbauung einer Fläche gesichert werden.

zu Ziffer 9.6.2

Durch breit abgestützte Studienaufträge oder städtebauliche Wettbewerbe – bearbeitet von verschiedenen Planerteams – sollen Umnutzungs- und Erneuerungsideen entwickelt und von der Gemeinde in geeigneter Weise koordiniert werden.

9.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

9.6.1 Rainächer Sellenbüren

Das Gebiet Rainächer ist für eine Mischnutzung mit differenzierter baulicher Dichte bestimmt. Mit dem Überbauungskonzept ist ein guter ortsbaulicher Übergang vom überwiegend gewerblich genutzten Gebiet Diebis zur angrenzenden Wohnzone nachzuweisen und eine qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Wohnnutzung zu gewährleisten. Teil-Gestaltungspläne sind nicht zulässig. Ersatzweise kann eine Arealüberbauung gemäss Ziffer 9.1 BZO vorgesehen werden, wenn zusätzlich zu § 71 PBG die vorgehenden Gestaltungsplanzielsetzungen umgesetzt werden (Pflicht zur Gesamtplanung).

9.6.2 Zentrum Stallikon / Restaurant Rose

Der Dorfkern Stallikon dient neben dem Wohnen für alle Generationen vor allem der Ansiedlung von zentrums- und publikumsorientierten Nutzungen (Versorgung des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleistungen usw.). An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Einbindung von Inventarobjekten, Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). Im Rahmen der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen. Teil-Gestaltungspläne sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'500 m² umfassen. Ebenfalls möglich ist ein separater Gestaltungsplan für die Liegenschaft Rose, welcher den Umgang mit dem Aussenraum zur Erzielung einer besseren Lösung abweichend zu den Festlegungen im Kernzonenplan regeln kann.

9.6.3 Bohli Stallikon

Das Gebiet in der Kernzone B am Rand des alten Dorfkerns soll bei einer allfälligen Überbauung aufgrund eines Gesamtkonzeptes einerseits haushälterisch und andererseits unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen genutzt werden. Dazu gehören namentlich eine funktional und gestalterisch einwandfreie Erschliessung, eine hohe Qualität von Bauten und Freiräumen sowie eine angemessene Mischung von Nutzweisen und Wohnformen.

9.6.4 Langfuren-Weid Stallikon

Das Gebiet Langfuren-Weid ist für eine Mischnutzung mit differenzierter baulicher Dichte bestimmt. Mit dem Überbauungskonzept ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Kernzone Dorf (K_A), zur oberhalb liegenden Überbauung WeidSicht sowie zum feingliedrigen Ortsteil Aegerten nachzuweisen und eine qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Wohnnutzung zu gewährleisten. Mit Fuss- / Radwegverbindungen durch das zu bebauende Gebiet ist eine direkte Anbindung zwischen den Ortsteilen Stallikon Dorf–Langfuren-Weid–Aegerten zu schaffen. Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Ziffer 9.1 BZO sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 4'000 m² umfassen und zusätzlich zu § 71 PBG die vorgehenden Gestaltungsplan-Zielsetzungen nachweislich umgesetzt werden.

9.6.5 Eichmatt *sistiert, von Genehmigung ausgenommen*

Im Gebiet Eichmatt sind zwei altrechtliche Gewerbebetriebe und ein Mehrfamilienhaus einer Kleinbauzone zugewiesen worden. Aufgrund der Exponiertheit wird mittels Gestaltungsplan sichergestellt, dass sich Neubauten, Erweiterungen und Umbauten gut ins Landschaftsbild einordnen, unerwünschte Betriebsarten ausgeschlossen und für Wohnnutzungen eine angemessene Wohnqualität gesichert werden (Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung ohne Lärmschutzwände). Ferner sind eine zweckmässige und sichere Erschliessung sowie allfällige Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu gewährleisten. Teil-Gestaltungspläne sind nicht zulässig.

zu Ziffer 9.7

- Sonderbauvorschriften §§ 79-82 PBG
- Verfahren §§ 88 und 89 PBG

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter Gebiete oder sie können die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.

zu Ziffer 9.7.1

- Ausnützungsziffer §§ 254-255, 259 PBG
- Voll-, Dach- und Untergeschosse §§ 275, 276 PBG
- Dachform §§ 49, 252 PBG
- Messweise Gebäudehöhe § 278-280 PBG
- Gebäudelänge und -breite § 28 ABV
- Grenzabstand § 260 PBG
- Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes §§ 21, 22 ABV
- Nichtbauzonen §§ 36, 39, 61-65 PBG
- Mehrlängenzuschlag §§ 23, 24 ABV
- Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) Art. 43 und 44 LSV

Definition des grossen und kleinen Grenzabstandes gemäss Ziffer 8.2.

9.7 Geltungsbereich Sonderbauvorschriften

9.7.1 Sonderbauvorschriften «Gewerbeförderung»

Innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/35 Diebis sind alternativ zu den geltenden Bestimmungen und ohne gleichzeitige Inanspruchnahme der Arealbauweise folgende Nutzung und Bauweise zulässig:

Zweck und Nutzung: Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erweiterte Gewerbeerleichterung bei Verzicht auf Wohnnutzung und dem Nachweis eines genügenden Schutzes gegenüber Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte.

Sie gelten in erster Linie für Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Nicht anwendbar sind diese für immissionsträchtige, verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen wie reine Lagerhaltung, Logistik oder Transportwesen sowie für landwirtschaftliche Betriebe.

Die Wohnnutzung ist nur für nachweislich standortgebundenes Betriebspersonal gestattet.

Grundmasse:

a) Ausnützungsziffer	60%
b) Vollgeschosse	3
c) Dachgeschoss	1
d) Untergeschosse	1 ¹⁾
e) Dachneigung	0° ²⁾
f) Gebäudehöhe	11 m
g) Gebäudelänge	frei
h) Gebäudebreite	frei
i) Grenzabstand	5 m
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4m
m) Empfindlichkeitsstufe	ES III

¹⁾ Die Abgrabungsregelungen gemäss Ziffer 8.8 gelangen nicht zur Anwendung.

²⁾ Extensive Begrünung zwingend.

zu Ziffer 9.7.2

- Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen Behindertengleichstellungsgesetz, (BehiG)
- Behindertenkonferenz des Kantons Zürich

Verein seit 1983. Dachorganisation von Menschen, welche direkt oder indirekt von Behinderung betroffen sind, von Organisationen und Institutionen für Menschen mit Behinderung.

Unter «zentral» werden jene Gebiete berücksichtigt, die in maximal 300 m Entfernung von einer Versorgungsmöglichkeit des täglichen Bedarfs sowie einer fussgängerfreundlich erreichbaren Bushaltestelle liegen. Diese Sonderbauvorschriften sollen nicht in Kern- und Quartiererhaltungszonen sowie den Wohnzonen W1/15 und W3/50 angewendet werden (Verträglichkeit).

9.7.2 Sonderbauvorschriften «Verdichtung in zentralen Lagen»

Innerhalb der bezeichneten, zentral gelegenen Gebiete des Ortsteils Sellenbüren kann – ohne gleichzeitige Inanspruchnahme der Arealbauweise – zusätzlich zu den zonengemässen Bestimmungen wie folgt gebaut werden:

Zweck und Nutzung: Im Sinne der inneren Verdichtung bezwecken die Sonderbauvorschriften die Erstellung von alters- bzw. behindertengerechten, Einliegerwohnungen im bereits überbauten Wohngebiet.

Wirkung/Vorschriften: Unter Erfüllung der nachstehenden Bedingungen werden bis max. 40 m² einer eigenständig erschlossenen, hinderisfreien Einliegerwohnung nicht an die Ausnützung angerechnet:

- Qualitative Anforderungen entsprechend § 71 PBG (Arealüberbauung)
- weitere Anforderungen entsprechend der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich

Zur Beurteilung des Bauvorhabens kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen sowie die Projektüberprüfung durch die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich veranlassen.

10 Inkrafttreten**10.1 Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung**

Auf diesen Zeitpunkt werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Stallikon vom 1. November 1995 samt den Änderungen vom 28.5.2003 aufgehoben.

Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2009 bis 28. August 2009.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Walter Ess

Der Schreiber:

Roberto Brunelli

Vom Regierungsrat genehmigt am 23. Mai 2012 (RRB Nr. 531/2012) mit Ausnahme von Ziff. 1.1.2 Kernzone Weiler (Tobel), Ziff. 1.1.5 Reservezone, Ziff. 3.2.2 Abs. 2 Gewerbeerleichterung Eichmatt und Ziff. 9.6.5 Gestaltungsplanpflicht Eichmatt