

# Bau- und Zonenordnung

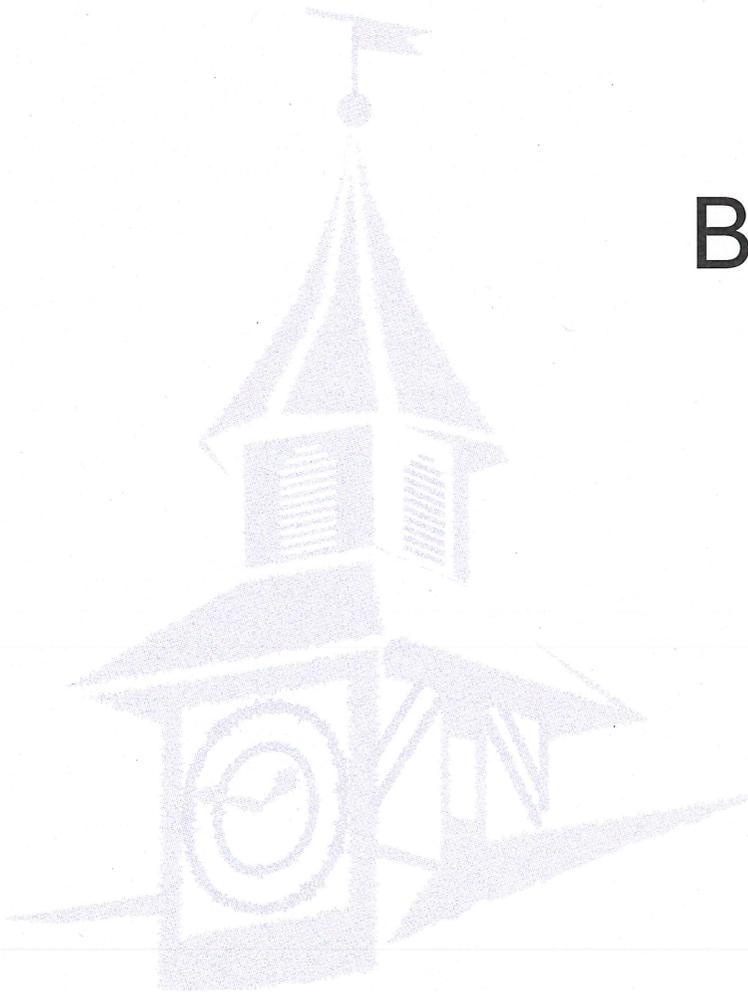
vom 16. September 2008

mit Teilrevisionen vom

17. April 2012

5. Juni 2013

4. Dezember 2013



## EINLEITUNG

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch gliedert sich in die eigentliche Bau- und Zonenordnung und in die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung.

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörenden Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen sind weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch die Baudirektion. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso wenig erheben die Erläuterungen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Verwendete Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich
BBV I	Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich
BBV II	Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
GschV	Gewässerschutzverordnung
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
SN	Schweizer Norm

## INHALT

	Seite
<b>I. ZONENORDNUNG</b>	<b>9</b>
Art. 1 Einteilung	9
Art. 2 Massgebliche Pläne	11
<b>II. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>A. Kernzonen</b>	<b>11</b>
Art. 3 Grundsätze	11
<b>a) Kernzone I</b>	<b>13</b>
Art. 4 Allgemeine Vorschriften	13
Art. 5 Stellung von Neubauten	15
Art. 6 Fassadengestaltung	15
Art. 7 Dachgestaltung	17
Art. 8 Umgebungsgestaltung	19
Art. 9 Abbruchbewilligungspflicht	19
<b>b) Kernzone II</b>	<b>21</b>
Art. 10 Massvorschriften für Neubauten	21
Art. 11 Bezug der Gebäude zum gewachsenen Boden	23
Art. 12 Fassaden	23
Art. 13 Dächer	23
<b>c) Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzone I und die Kernzone II</b>	<b>23</b>
Art. 14 Ergänzende Bestimmungen zur Gebäudehöhe	23
Art. 15 Bauweise	25
Art. 16 Ausbau des zweiten Dachgeschosses	25

	Seite	
Art. 17	Näherbauen an die Strassengrenze	25
Art. 18	Dachflächenfenster	25
Art. 19	Aussenrenovationen	25
Art. 20	Reklamen	25
Art. 21	Einfriedungen	27
<b>B.</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>27</b>
Art. 22	Grundmasse	27
Art. 23	Mehrlängenzuschlag	29
Art. 24	Wohnzone W1	29
Art. 25	Bauweise	31
Art. 26	Besondere Nutzungsanordnung	31
<b>C.</b>	<b>Gewerbezone</b>	<b>31</b>
Art. 27	Grundmasse	31
Art. 28	Nutzweise	33
Art. 29	Bauweise	33
<b>D.</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>33</b>
Art. 30	Rechtswirkungen	33
<b>E.</b>	<b>Erholungszone</b>	<b>35</b>
Art. 30 a	Allgemeine Bestimmungen	35
Art. 30 b	Besondere Bestimmungen für die Erholungszone Haldenhof	35
<b>III.</b>	<b>ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>35</b>
Art. 31	Abstände gegenüber Nichtbauzonen	35
Art. 32	Aussichtsschutz	37
Art. 33	Bäume	37

	Seite	
Art. 34	Besondere Gebäude	37
Art. 35	Parkplätze	37
Art. 36	Kinderspiel- oder Ruheflächen	39
Art. 37	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfallentsorgung	39
Art. 38	Kompostierung	41
Art. 39	Einrichtungen für erneuerbare Energien	41
<b>IV.</b>	<b>WEITERE FESTLEGUNGEN</b>	<b>41</b>
<b>A.</b>	<b>Arealüberbauung</b>	<b>41</b>
Art. 40	Zulässigkeit	41
Art. 41	Mindestfläche	41
Art. 42	Besondere Bauvorschriften	41
<b>B.</b>	<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>43</b>
Art. 42 a	Gestaltungsplanpflicht	43
<b>V.</b>	<b>SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONE</b>	<b>45</b>
Art. 43	Geltungsbereich	45
Art. 44	Grundmasse	45
Art. 45	Nutzweise	45
Art. 46	Voraussetzungen	45
<b>VI.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNG</b>	<b>47</b>
Art. 47	Inkrafttreten	47

## Erläuterungen

Die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung, BZO zeigen die Zusammenhänge mit den Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz, PBG sowie mit weiteren übergeordneten Festlegungen auf. Die Erläuterungen entfalten keine Rechtswirkung; ebenso erheben sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### zu Art. 1

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

- Zulässige Zonen § 48 PBG
- Kernzonen § 50 PBG
- Wohnzonen § 52 PBG
- Industrie- und Gewerbezone § 56 PBG
- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG
- Freihalte- und Erholungszonen §§ 61, 62, 64 PBG

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen respektive Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten.

Die Bauvorschriften der kommunalen Freihaltezone sind im PBG abschliessend geregelt:

- Freihaltezone und Erholungszonen §§ 61, 62, 64, 39 - 44 PBG

Die Landwirtschaftszone und überkommunale Freihaltezone sind nicht Inhalt der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die in diesen Zonen geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

- Landwirtschaftszonen § 36 PBG
- Kantonale und regionale Freihaltezone §§ 39 - 44 PBG

Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen werden, was die Frage der Zonenkonformität und allfällige Ausnahmegewilligungen anbelangt, durch die Baudirektion erteilt (Art. 24 RPG).

## Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2008

*Erlass* Die Gemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### I. ZONENORDNUNG

*Einteilung*

#### Art. 1

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

Kernzone I	KI
Kernzone II	KII
Wohnzone 1	W1
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 2½	W2½
Wohnzone 3	W3
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten	Oe
Erholungszone <sup>1)</sup>	E
Freihaltezone	F

## zu Art. 2

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die weiteren Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplanes bzw. der Kernzonenpläne im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

- |                          |               |       |
|--------------------------|---------------|-------|
| • Kernzonen              | § 50          | PBG   |
| • Waldabstandslinien     | §§ 66, 262    | PBG   |
| • Gewässerabstandslinien | § 67          | PBG   |
| • Gewässerraum           | Art. 41a, 41b | GSchV |
| • Aussichtsschutz        | § 75          | PBG   |

Das Waldareal untersteht der Bundesgesetzgebung.

## zu Art. 3

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt und den Schutz des Dorfkerns sowie – unter Beachtung der Eigenart – dessen Erweiterung. Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen wird empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, damit Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen Rechnung tragen.

- |             |      |     |
|-------------|------|-----|
| • Kernzonen | § 50 | PBG |
|-------------|------|-----|

Grundsätzlich steht die ortsübliche Gestaltung im Vordergrund. Eine zeitgemässe Gestaltung ist gestattet. Dabei müssen jedoch höhere Gestaltungsanforderungen erfüllt werden.

## Massgebliche Pläne Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne 1:1000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan 1:500 (Forren).

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Kernzonen

## Grundsätze Art. 3

<sup>1</sup> Die Kernzonen bezwecken den Erhalt und die sinnrichtige Erweiterung des Dorfkerns durch gut gestaltete sowie gut eingeordnete Um- und Neubauten.

<sup>2</sup> In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.

<sup>3</sup> In dem im Kernzonenplan speziell bezeichneten Freiraum sind keine oberirdischen Bauten zulässig.

<sup>4</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<sup>5</sup> Unter der Voraussetzung einer besonders guten Einordnung und Gestaltung sind Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zulässig.

zu Art. 4

- Gestaltung § 238 PBG

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der BZO. Der Schutz erfolgt in der Regel durch eine Verfügung oder einen Vertrag.

Die Besondere Bauverordnung II (BBV II) verlangt gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden einen Abstand von zehn Metern, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes regelt.

- Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden § 14 BBV II
- Geschosse § 275 PBG
- Gebäudelänge/ -breite § 49 PBG  
§ 28 ABV
- Begriff und Messweise des Grenzabstandes § 260 PBG  
§§ 21, 22 ABV

a) Kernzone I

Allgemeine Vorschriften

Art. 4

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Art. 4 Abs. 1 umgebaut bzw. unter Beibehaltung der bisherigen Lage und des bisherigen Gebäudeprofils oder durch Neubauten gemäss Art. 4 Abs. 6 ersetzt werden.

<sup>3</sup> Für die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Art. 4 Abs. 1 und 2 nur zulässig, wenn sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 4 Abs. 6.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

<sup>5</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.

<sup>6</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse zusätzlich	max.	2
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	28.0
Gebäudetiefe und Gebäudebreite	max. m	13.0
Grundabstand	min. m	3.5

### zu Art. 4 (Fortsetzung)

- |                               |            |     |
|-------------------------------|------------|-----|
| • Messweise der Fassadenlänge | § 27       | ABV |
| • Mehrlängenzuschlag          | § 260      | PBG |
|                               | §§ 23 - 25 | ABV |

### zu Art. 6

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung sowie die sinnrichtige Erweiterung der Dorfkerne. Alle Gebäude haben sich hinsichtlich Stellung, Ausmass, Dachschräge, Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung gut in die vorherrschende Bebauung einzuordnen.

Fenster, deren Form ein liegendes Rechteck bilden, sind im Ortskern untypisch. Die ortsübliche Gestaltung der Fenster trägt wesentlich zum Erhalt des herkömmlichen Erscheinungsbildes bei.

<sup>7</sup> Bei Fassadenlängen von mehr als 16 m sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 2.5 m zu erhöhen.

Stellung von Neubauten

### Art. 5

Die Stellung von Neubauten ist auf die ortsbildprägende Baustruktur in den Kernzonen abzustimmen.

Fassadengestaltung

### Art. 6

<sup>1</sup> Die Gliederung sowie der architektonische Ausdruck der im Kernzonenplan speziell bezeichneten wichtigen Fassaden sind bei Umbauten oder Ersatzbauten zu erhalten bzw. zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen oder Rekonstruktionen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt.

<sup>2</sup> Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffe sind unzulässig.

<sup>3</sup> Die Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. In der Regel sind zweiflügelige Fenster aus Holz mit Einfassungen vorzusehen. Bei Um- und Ersatzbauten sowie bei Renovationen sind die Fenster mit ausenliegenden Sprossen aus Holz zu gliedern. Zudem sind Läden mit beweglichen Jalousien vorzusehen.

<sup>4</sup> Traufseitig sind nur Balkone mit einer Ausladung von maximal 1.8 m über die Fassadenflucht gestattet. Traufseitige Balkone dürfen nicht über die Flucht der Giebelfassade hinausragen.

**zu Art. 7**

*Das Bild der Dächer prägt den Charakter eines Ortsbildes in grossem Masse. Dachneigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Ort- und Traufgesimse, Aufschieblinge usw. sind bedeutsam für das Erscheinungsbild der Dächer. Liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Bild der Dachflächen hingegen erheblich.*

- |                 |            |     |
|-----------------|------------|-----|
| • Dachform      | §§ 49, 252 | PBG |
| • Dachaufbauten | § 292      | PBG |
| • Gestaltung    | § 238      | PBG |

<sup>5</sup> Giebelseitig sind nur Balkone mit einer Ausladung von maximal 0.9 m über die Fassadenflucht und bis zu einer Breite von maximal ¼ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.

<sup>6</sup> Balkone und Loggien sind im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.

<sup>7</sup> Überdachungen von ausspringenden Balkonen dürfen nicht in Verbindung mit dem Hauptdach des jeweiligen Gebäudes stehen.

*Dachgestaltung* **Art. 7**

<sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 36° bis 46° alter Teilung gestattet. Bei besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

<sup>2</sup> Die Dächer von Hauptgebäuden sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. Sie sind mit Tonziegeln einzudecken, deren Struktur, Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern zusammenstimmen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. Kreuzgiebel, Quergiebel oder die Traufe durchbrechende Dachaufbauten sind nur unter der Voraussetzung einer besonders guten Einordnung zulässig.

<sup>5</sup> Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan zu entsprechen.

## zu Art. 8

Die Umgebung der Bauten, namentlich die Vorgärten und deren Einfriedungen sowie markante Einzelbäume oder Baumgruppen sind für ein intaktes Ortsbild besonders wichtig. Daher muss die Umgebung mit Sorgfalt gestaltet werden.

- Untergeschosse (Freilegung) § 293 PBG
- Gewachsener Boden § 5 ABV
- Gestaltung § 238 PBG

Natursteinmauern sind Betonmauern vorzuziehen. Bestehende Pflästerungen und Naturbeläge sind zu erhalten. Neue Beläge sind nach Möglichkeit als Pflästerungen oder mit einem Naturbelag auszuführen.

## zu Art. 9

- Bewilligungspflicht § 309 PBG  
§ 1 BVV
- Abbruchbewilligung für Gebäude in Kernzonen § 309 lit. c PBG
- Unterhaltspflicht von Bauten und Anlagen § 228 PBG

## Umgebungsgestaltung

## Art. 8

<sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wieder herzurichten.

<sup>2</sup> Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.

<sup>3</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Weitergehende Veränderungen sind nur für Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen unter der Voraussetzung einer guten Einordnung zulässig.

<sup>4</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

## Abbruchbewilligungspflicht

## Art. 9

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.

**zu Art. 10**

• Überbauungsziffer	§§ 49, 256, 259	PBG
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
	§ 29	ABV
• Geschosse	§ 275	PBG
• Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
• Mehrlängenzuschlag	§ 260	PBG
	§§ 23 - 25	ABV
• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
• Gebäudelänge/ -breite	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Begriff und Messweise des Grenzabstandes	§ 260	PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG

**b) Kernzone II**

Massvorschriften für Neubauten

**Art. 10**

<sup>1</sup> Überbauungsziffer	max.	22%
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
anrechenbare Untergeschosse*	max.	1
Grundabstand		
- kleiner Grundabstand	min. m	3.5
- grosser Grundabstand	min. m	7.0
zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge)	max. m	16.0
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge	
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	28.0
Gebäudetiefe und Gebäudebreite	max. m	13.0

\* Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn a) das Untergeschoss aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und b) für die Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden. Der Ausbau darf maximal einen Drittel der anrechenbaren Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses umfassen.

<sup>2</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite; der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

## zu Art. 11

- |                               |       |     |
|-------------------------------|-------|-----|
| • Untergeschosse (Freilegung) | § 293 | PBG |
| • Gewachsener Boden           | § 5   | ABV |
| • Gestaltung                  | § 238 | PBG |

## zu Art. 12

Alle Gebäude haben sich hinsichtlich Stellung, Ausmass, Dachschräge, Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung gut in die vorherrschende Bebauung einzuordnen. Fenster, deren Form ein liegendes Rechteck bilden, sind im Ortskern untypisch. Die ortsübliche Gestaltung der Fenster trägt wesentlich zum Erhalt des herkömmlichen Erscheinungsbildes bei.

## zu Art. 13

Das Bild der Dächer prägt den Charakter eines Ortsbildes in grossem Masse. Dachneigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Ort- und Traufgesimse, Aufschieblinge usw. sind bedeutsam für das Erscheinungsbild der Dächer. Liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Bild der Dachflächen hingegen erheblich.

- |                 |            |     |
|-----------------|------------|-----|
| • Dachform      | §§ 49, 252 | PBG |
| • Dachaufbauten | § 292      | PBG |
| • Gestaltung    | § 238      | PBG |

## zu Art. 14

- |               |              |     |
|---------------|--------------|-----|
| • Gebäudehöhe | §§ 278 - 280 | PBG |
|               | § 29         | ABV |

Bezug der Gebäude zum gewachsenen Boden

## Art. 11

Die Gebäude sind so anzusetzen und ihre Umgebung ist so zu gestalten, dass der gewachsene Boden nirgends mehr als 1.5 m verändert wird. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Fassaden

## Art. 12

<sup>1</sup> Reflektierende Materialien sowie grübe oder ausgefallene Farben sind unzulässig.

<sup>2</sup> Die Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen aus Holz kann verlangt werden.

Dächer

## Art. 13

Die Dächer von Hauptgebäuden sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. Es sind Eindeckungen zu verwenden, welche hinsichtlich Struktur, Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern zusammenstimmen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. Im Weiteren gelangen die Bestimmungen von Art. 7 Abs. 1, 3 und 4 zur Anwendung.

## c) Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzone I und die Kernzone II

Ergänzende Bestimmungen zur Gebäudehöhe

## Art. 14

Die massgebliche Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche darf in keinem Bereich mehr als 6.5 m über dem höchsten Punkt des überbauten gewachsenen Bodens liegen. Im Übrigen beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 7.5 m.

### zu Art. 15

- Geschlossene Überbauung §§ 286 - 291 PBG  
§ 31 ABV
- Grenzbau § 287 PBG

### zu Art. 16

- Geschosse § 275 PBG

### zu Art. 17

- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch SAV) §§ 264 - 267 PBG

### zu Art. 19

Auch bei Renovationen soll die Beeinträchtigung der herkömmlichen Bausubstanz durch unpassende Farb- und Materialgebung verhindert werden.

### zu Art. 20

Als unaufdringlich werden unter anderem derartige Reklameanlagen eingestuft, welche nicht ausgeleuchtet sind.

### Bauweise

### Art. 15

Die geschlossene Überbauung ist bis auf eine Bautiefe von 14 m bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

### Ausbau des zweiten Dachgeschosses

### Art. 16

Im zweiten Dachgeschoss ist der Einbau einer selbständigen Wohnung nicht gestattet. Zulässig sind lediglich Einzelräume, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und in Zusammenhang mit einer Wohneinheit innerhalb des gleichen Gebäudes stehen.

### Näherbauen an die Strassengrenze

### Art. 17

Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### Dachflächenfenster

### Art. 18

Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Dabei darf pro Dachflächenfenster eine Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

### Aussenrenovationen

### Art. 19

Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Kernzonenbestimmungen.

### Reklamen

### Art. 20

Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

**zu Art. 22**

• Wohnzonen	§ 52	PBG
• Geschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
• Ausnützungsziffer	§§ 254, 255, 259	PBG
	§§ 9, 10	ABV
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
	§ 29	ABV
• Gebäudelänge	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
• Firsthöhe	§ 281	PBG
• Begriff und Messweise des Grenzabstandes	§ 260	PBG
• Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
• Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
• Mehrlängenzuschlag	§ 260	PBG
	§§ 23 - 25	ABV
• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV

Die Skizzen im Anhang zur ABV stellen die Mess- und Berechnungsweise grafisch dar.

**Einfriedungen Art. 21**

Einfriedungen sind in der ortsüblichen Form auszugestalten.

**B. Wohnzonen**

**Grundmasse Art. 22**

		W1	W2	W2½	W3
1					
Vollgeschoss	max.	1	2	2	3
Dachgeschoss zusätzlich	max.	1	1	2*	2*
Gebäudehöhe	max. m	5.0	6.0	7.5	10.5
Überbauungsziffer	max.	22%	22%	22%	20%
Grundabstand					
- kleiner Grundabstand	min. m	6.0	5.0	5.0	5.0
- grosser Grundabstand	min. m	12.0	10.0	10.0	10.0
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	25.0	25.0	35.0	35.0
Firsthöhe	max. m	5.0	6.0	6.0	6.0

\* Im zweiten Dachgeschoss ist der Einbau einer selbständigen Wohnung nicht gestattet. Zulässig sind lediglich Einzelräume, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und in Zusammenhang mit einer Wohneinheit innerhalb des gleichen Gebäudes stehen.

**zu Art. 23**

- Messweise der Fassadenlänge § 27 ABV
- Mehrlängenzuschlag § 260 PBG  
§§ 23 - 25 ABV
- Gebäudelänge § 49 PBG  
§ 28 ABV

**zu Art. 24**

- Offene und geschlossene Überbauung §§ 286 - 291 PBG  
§ 31 ABV
- Geschosse §§ 275, 276, 293 PBG

<sup>2</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen der Wohnzonen W1 und W2 gelten abweichend von Abs. 1 folgende Grundmasse:

		W1	W2
anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
Gebäudehöhe	max. m	6.0	7.0
Grundabstand			
- kleiner Grundabstand	min. m	5.0	keine Abweichung gegenüber Abs. 1
- grosser Grundabstand	min. m	10.0	keine Abweichung gegenüber Abs. 1

<sup>3</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Gebäude-seite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäu-deseiten.

<sup>4</sup> Es sind lediglich Schrägdächer gestattet. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie bei besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

Mehrlängen-zuschlag

**Art. 23**

Bei Gebäudelängen von mehr als 20 m ist der Grundab-stand um einen Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Wohnzone W1

**Art. 24**

<sup>1</sup> In der Wohnzone W1 sind Gebäude in offener Über-bauung zu erstellen.

<sup>2</sup> In Hanglagen ist zusätzlich zum Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

## zu Art. 25

- Offene und geschlossene Überbauung §§ 286 - 291 PBG  
§ 31 ABV

## zu Art. 26

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Immissionen verursachen als aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte.

## zu Art. 27

- Industrie- und Gewerbebezonen § 56 PBG
- Baumassenziffer §§ 49, 254, 258, 259 PBG
- Gewachsener Boden § 5 ABV
- Gebäudehöhe §§ 58, 278 - 280 PBG
- Firsthöhe § 281 PBG
- Begriff und Messweise des Grenzabstandes § 260 PBG

## Bauweise

### Art. 25

In den Wohnzonen W2, W2½ und W3 ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

## Besondere Nutzungsanordnung

### Art. 26

In allen Wohnzonen sind Büros und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche die Hälfte (½) der zulässigen Geschossflächen nicht überschreitet.

### C. Gewerbezone\*

\* Es gelten auch Sonderbauvorschriften.

## Grundmasse

### Art. 27

		G
1		
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0
Gebäudehöhe	max. m	8.5
Firsthöhe	max. m	5.0
Grenzabstand	min. m	5.0
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	40.0

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist der Grenzabstand der jeweiligen Wohnzone einzuhalten.

<sup>3</sup> Es sind nur Satteldächer zulässig. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Bereichen sind auch andere Dachformen gestattet.

### zu Art. 28

Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf. Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte im jeweiligen Zeitpunkt.

- Ausschluss von Betrieben, die unverhältnismässig Verkehr auslösen § 57 PBG
- Schutz gegen Einwirkungen §§ 226, 227 PBG

### zu Art. 29

- Offene und geschlossene Überbauung §§ 286 - 291 PBG  
§ 31 ABV

### zu Art. 30

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen solche Bauten und Anlagen erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG
- Kantonalrechtliche Mindestmasse sind:
- Grenzabstand 3.5 m § 270 PBG
  - Gebäudeabstand 7.0 m § 271 PBG
  - Bau von Alterswohnungen § 60 PBG

### Nutzweise

### Art. 28

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Nutzweisen mit verkehrsintensiven Auswirkungen sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.

### Bauweise

### Art. 29

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 40 m zulässig.

## D. Zone für öffentliche Bauten

### Rechtswirkungen

### Art. 30

<sup>1</sup> Es ist eine Gebäudehöhe von 12 m und eine Firsthöhe von 6 m zulässig; im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

## zu Art. 30 a

- Erholungszone §§ 61, 62, 64 PBG
- Empfindlichkeitsstufen Art. 43 LSV

## zu Art. 30 b

Es werden die planerischen Voraussetzungen für einen gewerblichen Pferdebetrieb (vergl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2011, Wegleitung "Pferd und Raumplanung", aktualisierte Version 2011, S.12) geschaffen.

Das Mass der zulässigen Wohnnutzung stützt sich auf Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens darf 30% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht übersteigen. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

## zu Art. 31

- Näherbaurecht § 270 Abs. 3 PBG

## E. Erholungszone <sup>2)</sup>

### Art. 30 a

<sup>1</sup> In der Erholungszone E müssen sich Bauten und Anlagen besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

<sup>3</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

### Art. 30 b

Im Gebiet der Erholungszone Haldenhof gelten zusätzlich die folgenden Nutzungs- und Bauvorschriften:

- Zulässig sind Bauten und Anlagen für einen gewerblichen Pferdebetrieb.
- Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen vollständig für die zulässige Nutzweise verwendet bzw. hierfür umgebaut werden.
- Die Errichtung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
- Die Nutzweise Wohnen bedingt den Erlass eines Gestaltungsplanes. Dabei darf für die Nutzweise Wohnen das Mass gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV nicht überschritten werden.

## III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 31

Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m zur Zonengrenze einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Allgemeine Bestimmungen

Besondere Bestimmungen für die Erholungszone Haldenhof

Abstände gegenüber Nichtbauzonen

**zu Art. 32**

- *Aussichtsschutz* §§ 75, 203 PBG

**zu Art. 34**

- *Besondere Gebäude* § 273 PBG

**zu Art. 35**

- *Zahl der Parkplätze und ergänzend dazu* § 242 SN Normen PBG
- *Erstellungspflicht* § 243 PBG
- *Lage und Gestaltung* § 244 PBG
- *Geometrie* SN Normen
- *Gemeinschaftsanlagen* § 245 PBG

*Aussichtsschutz*

**Art. 32**

Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan 1:500 zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.

*Bäume*

**Art. 33**

Der im Zonenplan und im Kernzonenplan besonders gekennzeichnete Baumbestand darf durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen für eine angemessene Neu- und Ersatzpflanzung zu sorgen.

*Besondere Gebäude*

**Art. 34**

<sup>1</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

<sup>2</sup> Sie werden nicht in die Berechnung der Überbauungsziffer einbezogen.

<sup>3</sup> Für besondere Gebäude gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

*Parkplätze*

**Art. 35 <sup>3)</sup>**

<sup>1</sup> Es sind mindestens folgende Parkplätze erforderlich:

a) für Bewohner

pro Wohneinheit ein Parkplatz

Wohneinheiten mit mehr als 3½ Zimmern, zusätzlich 0.5 Parkplätze

b) für Besucher

ist ab 4 Wohneinheiten für je 6 Wohneinheiten ein Parkplatz zu erstellen und zu kennzeichnen.

### zu Art. 35 (Fortsetzung)

Die Ermittlung des Bedarfes an Parkplätzen für die Bewohner sowie die Besucher soll in zwei Schritten erfolgen und getrennt, nach mathematischen Grundsätzen gerundet werden.

### zu Art. 36

- Spiel- und Ruheflächen

§ 248

PBG

### zu Art. 37

Bei Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen mit mehr als einer Wohneinheit wird empfohlen, pro Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze zu erstellen. Für Wohneinheiten mit mehr als 3½ Zimmern wird die Erstellung eines zusätzlichen Fahrradabstellplatzes pro Wohneinheit empfohlen.

<sup>2</sup> Bruchteile von Parkplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet. Der Bedarf an Parkplätzen für die Bewohner sowie derjenige für die Besucher werden separat gerundet.

<sup>3</sup> Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Parkplätze auf der Grundlage der einschlägigen Normen und Wegleitungen.

<sup>4</sup> In der Kernzone KI kann die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Parkplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder Verkehrs dies erfordern. Die Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen, sich in solche einzukaufen oder eine Ersatzabgabe zu leisten.

Kinderspiel-  
oder Ruhe-  
flächen

### Art. 36

Bei Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Fläche zweckmässig als Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Abstellflächen  
für Kinderwa-  
gen, Fahrrä-  
der, Motor-  
fahrräder und  
Abfallentsor-  
gung

### Art. 37 <sup>4)</sup>

Bei Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen mit mehr als einer Wohneinheit sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche, gedeckte oder witterungsgeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

## zu Art. 38

- *Kehrichtbeseitigung und Kompostierung* § 249 PBG

## zu Art. 39

- *Gestaltung und Einordnung* § 238 PBG

## zu Art. 40 - 42

Mit Arealüberbauungen wird eine bessere Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen jedoch erhöhte Anforderungen entgegen. Abweichungen von der Regelbauweise sind nur im Rahmen der aufgeführten Bestimmungen zulässig.

- *Zulässigkeit und Mindestarealfläche* § 69 PBG
- *Begriff und Messweise der massgeblichen Grundfläche* § 8 ABV
- *Qualitative Anforderungen und Beurteilungskriterien* § 71 PBG
- *Sicherung* § 73 PBG

*Kompostierung*

## Art. 38

Es sind an geeigneten Standorten Kompostierungsmöglichkeiten einzurichten.

*Einrichtungen für erneuerbare Energien*

## Art. 39

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In den Kernzonen gelten diesbezüglich erhöhte Anforderungen.

## IV. WEITERE FESTLEGUNGEN

### A. Arealüberbauung

*Zulässigkeit*

## Art. 40

Arealüberbauungen sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen zulässig.

*Mindestfläche*

## Art. 41

Die Mindestfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.

*Besondere Bauvorschriften*

## Art. 42

<sup>1</sup> Eine Arealüberbauung ist nur zulässig, wenn zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG der Minergiestandard eingehalten wird.

<sup>2</sup> Die Überbauungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

<sup>3</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen gestattet. Dabei darf die Mehrausnützung in keinem Zonenteil mehr als der doppelte Überbauungszifferzuschlag gemäss Abs. 2 betragen.

<sup>4</sup> Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.

**Zu Art. 42 a**

- |   |             |     |
|---|-------------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässige Zonen und Zonenzuweisung;<br/>Teilbereiche mit Gestaltungsplanpflicht</li> </ul>             | § 48        | PBG |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungspläne</li> </ul>  | §§ 83 - 87  | PBG |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inhalt des Gestaltungsplanes;<br/>Möglichkeit zur Beschränkung<br/>auf einzelne Anordnungen</li> </ul> | § 83 Abs. 4 | PBG |

**B. Gestaltungsplanpflicht <sup>5)</sup>**

*Gestaltungs-  
planpflicht*

**Art. 42 a**

<sup>1</sup> Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet muss ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan ist auf das nachstehende gebietsspezifische Ziel auszurichten: Der Gestaltungsplan hat die Begrenzung von Bauten und Anlagen festzulegen, welche Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV beinhalten. Dabei sind die Anlagegrenzwerte gemäss Art. 16 NISV zu berücksichtigen, welche sich aufgrund der 380/110 kV Leitung Obfelden - Birmensdorf ergeben.

**zu Art. 43**

In der Gewerbezone ist in beschränktem Mass die Nutzweise Wohnen gestattet. Hiefür sind die Anforderungen von zusätzlichen Sonderbauvorschriften zu erfüllen.

- Sonderbauvorschriften §§ 79 - 82 PBG

**zu Art. 44**

- Abstandsregelungen in der Wohnzone W2½ Art. 22 BZO
- Grundmasse der Gewerbezone G Art. 27 BZO

**zu Art. 45**

Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf. Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte im jeweiligen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen §§ 226, 227 PBG

**zu Art. 46**

- Qualitative Anforderungen und Beurteilungskriterien § 71 PBG
- Gestaltungspläne §§ 83 - 87 PBG

**V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONE**

Geltungsbereich

**Art. 43**

Die Grundstücke in der Gewerbezone G können alternativ zu den Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

Grundmasse

**Art. 44**

- <sup>1</sup> Es gelten die zonengemässen Grundmasse.
- <sup>2</sup> Vor Fassaden und Fassadenteilen mit Räumen, die dem Wohnen dienen, sind die Abstände der Wohnzone W2½ einzuhalten.

Nutzweise

**Art. 45**

Zulässig sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie Wohnen. Darin eingeschlossen sind insbesondere Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportanlagen, Sporthallen und Mehrzweckräume. Der Wohnanteil darf maximal die Hälfte (½) der zulässigen Nutzung betragen.

Voraussetzungen

**Art. 46**

- <sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) es werden Neubauten erstellt
  - b) es werden die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllt
  - c) das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten.

### zu Art. 46 (Fortsetzung)

- |                           |              |     |
|---------------------------|--------------|-----|
| • Gestaltungspläne, Arten | §§ 83 - 87   | PBG |
| • Belastungsgrenzwerte    | Art. 40 - 44 | LSV |

<sup>2</sup> Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, eingeschlossen die Regelungen gemäss den vorliegenden Sonderbauvorschriften, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

<sup>3</sup> Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzung ist mindestens ein volumenmässig gleich grosser gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNG

*Inkrafttreten*

### Art. 47

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 1. Juni 1994 / 21. September 1994 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. September 2008.

Von der Baudirektion mit BDV Nr. 24/09 genehmigt am 26. Februar 2009.

1) Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2013

2) Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2013

3) Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013

4) Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013

5) Eingefügt durch Beschluss des Gemeinderates vom 17. April 2012, gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung (Kompetenzdelegation) vom 28. September 2011

### Wichtige Gesetze und Verordnungen betreffend das Bauwesen

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Bau- recht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975  Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 2. April 1911
BBV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
ABV	Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverord- nung) vom 22. Juni 1977
BBV I	Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I), vom 6. Mai 1981
BBV II	Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Be- sondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981  Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen (Natur- und Heimatschutz- verordnung) vom 20. Juli 1977  Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedigun- gen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverord- nung) vom 19. April 1978  Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangs- normalien) vom 9. Dezember 1987  Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssi- cherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Ver- kehrssicherheitsverordnung) vom 15. Juni 1983

Verordnung über die private Inanspruchnahme öffentlichen  
staatlichen Grundes (Sondergebrauchsverordnung) vom  
24. Mai 1978

Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene vom  
20. März 1967

Ausführungsvorschriften der Direktion des Gesundheitswe-  
sens zur Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene  
vom 9. Juni 1967

VVB  
Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom  
8. Dezember 2004

Brandschutzarbeitshilfe, Parkhäuser und Einstellräume für  
Motorfahrzeuge vom 6. August 2003 bzw. 1. Januar 2005;  
Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen

Weisung; Feuerpolizeiliche Bewilligungen für wärme-  
technische Anlagen und gefährliche Stoffe vom  
15. September 2005

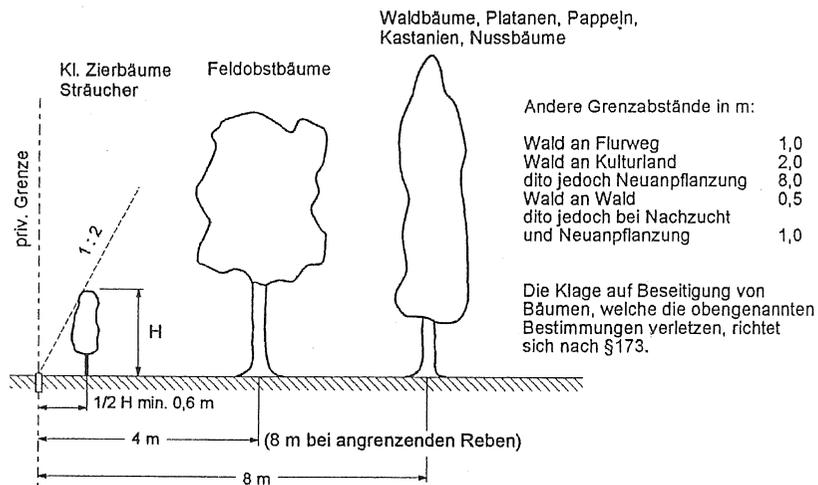
Brandschutzrichtlinie, Wärmetechnische Anlagen, vom  
10. Juni 2004; Vereinigung Kantonalen Feuerversicherun-  
gen

## Vorschriften für Pflanzen und Mauern

Gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch sowie Planungs- und Baugesetz (Strassenabstandsverordnung)

A. Pflanzen von Bäumen sowie Einfriedungen auf Privatgrundstücken (§§169 - 179 EG ZGB).

§§ 169 - 172 EG ZGB Pflanzen von Bäumen



§§ 177 - 179 EG ZGB Einfriedungen

