



Kanton Zürich

Entwurf für die öffentliche
Auflage, Anhörung und
Vorprüfung

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Teilrevision Nutzungsplanung, Küssnacht
Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

IV. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN **53**

Art. 49 Inkrafttreten 53

Links: Gültige BZO Stand Juli 2019	Mitte: Beantragte neue BZO Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text	
	Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die rechtskräftige, als auch die vom Gemeinderat beantragten neuen Artikel zu beachten sind, wobei jeweils die strengeren Bestimmungen gelten. Diejenigen Artikel, die zu berücksichtigen sind, sind nachfolgend grau hinterlegt.	

Auftraggeberin

Gemeinde Küssnacht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind (Projektleitung)
Laura Wiederkehr (Sachbearbeitung)

Gültige Fassung	Neue Fassung	<i>Bemerkungen</i>
Die Gemeinde Küsnacht erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, diese Bau- und Zonenordnung (BZO).	Die Gemeinde Küsnacht erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, diese Bau- und Zonenordnung (BZO).	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
-----------------	--------------	-------------

I. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder es nicht übergeordneten Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Kernzonen			
2-geschossig	K2		III
3-geschossig	K3		III
Quartiererhaltungszone	QEZ		III
Eigenheimstrasse			
Wohnzonen			
2-geschossig	W2	1.00	II
2-geschossig	W2	1.15	II
2-geschossig	W2	1.20	II
2-geschossig	W2	1.30	II
2-geschossig	W2	1.40	II
2-geschossig	W2	1.50	II
2-geschossig	W2	1.75	II/III**
2-geschossig mit Gewerbeanteil	WG2	2.30	III
3-geschossig	W3	2.40	II/III**
3-geschossig	W3	2.75	II/III**
3-geschossig mit Gewerbeanteil	WG3	2.75	III
4-geschossig	W4	3.80	II/III**
4-geschossig ohne Baumassenziffer	W4	oB	II/III**

I. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder es nicht übergeordneten Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Kernzonen			
-	KA		III
-	KB		III
Quartiererhaltungszone	QEZ		III
Eigenheimstrasse			
Wohnzonen			
-	W1.00	1.00	II
-	W1.15	1.15	II
-	W1.20	1.20	II
-	W1.30	1.30	II
-	W1.40	1.40	II
-	W1.50	1.50	II
-	W1.75	1.75	II/III**
-	WG2.30	2.30	III
-	W2.40	2.40	II/III**
-	W2.75	2.75	II/III**
-	WG2.75	2.75	III
-	W3.80	3.80	II/III**
-	WoB	oB	II/III**

Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird ein Vollgeschoss erlaubt. Die Zonenbezeichnungen werden angepasst.

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen
Gewerbezone	G1	4.50	III	Gewerbezone	G4.50	4.50	III	
	G2	6.00	III		G6.00	6.00	III	
	G3	6.70	III		G6.70	6.70	III	
Zone für öffentliche Bauten	OeB		II/III*	Zone für öffentliche Bauten	OeB		II/III*	
Freihaltezone	F		*	Freihaltezone	F		*	
Erholungszone	E		*	Erholungszone	E		*	
Reservezone	R			Reservezone	R			
Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.				Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.				
* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.				* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.				
** In Gebieten mit zulässigen, mässig störenden Betrieben (im Zonenplan senkrecht schraffiert).				** In Gebieten mit zulässigen, mässig störenden Betrieben (im Zonenplan dunkelblau gepunktet).				
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen				-				
1	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen:			Aufhebung				
2	Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:			Aufhebung				
	a Zulassung von Dienstleistungen und Gewerbe in Wohnzonen							
	b Besondere Nutzungsanordnungen							
3	Weitere Festlegungen:			Aufhebung				
	a Waldabstandslinien							
	b Gewässerabstandslinien							
	c Aussichtsschutz							
	d Baumschutz							

Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 3 Massgebende Pläne</p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>2 Die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzbereiche sind in Ergänzungsplänen 1:500 dargestellt.</p> <p>3 Der Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf dem Bausekretariat eingesehen werden.</p> <p>Art. 4 Inventare des Natur- und Heimatschutzes</p> <p>Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf dem Bausekretariat eingesehen werden.</p>	<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <p>1 Folgende Pläne sind massgebend:</p> <p>a) Der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen;</p> <p>c) der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:500 für die Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse;</p> <p>d) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz.</p> <p>2 Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes sind bei der Baubehörde einsehbar.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Die Gewässerabstandslinien werden aufgehoben.</i></p> <p><i>Siehe neu Art. 2 Abs. 2.</i></p> <p><i>In Art. 2 integriert</i></p>

Art. 3 Kommunale Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)^j erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
- 4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Siehe dazugehöriges Fondsreglement

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. KERNZONEN

Art. 5 Gestaltungsanforderungen

Bauten, Anlagen, Umschwung und der Übergang zum öffentlichen Raum sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter des betreffenden Kernzonengebiets gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. Bei Infrastrukturprojekten ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. KERNZONEN

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

- 1 Keine Änderung
- 2 Bauvorhaben werden insbesondere anhand folgender Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassadengestaltung (Gliederung, Struktur)
 - c) Fenster, Türen (Proportionen)
 - d) Dachgestaltung (Art und Neigung, Firstrichtung, Detailgestaltung)
 - e) Materialien und Farben
 - f) Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Bepflanzungen, Vorgärten, Bäume, ökologische Flächen, Erhalt wichtiger Elemente, Ausstattung, Abstellflächen)
 - g) Erschliessungslösung (Parkierung, Zugänge)

Wichtige Neuerungen:

- Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben.
- Die Gemeinde stellt eine Baubegleitung zur Verfügung.
- Die Kosten für den Beizug von Fachexperten im Baubewilligungsverfahren ist im Gebührenreglement geregelt.

Wegleitung wie folgt ergänzen:

Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubehörde ergänzende Unterlagen verlangen:

- a) konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration;
- b) Visualisierungen

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 6 Kernzonengebiet Dorf-Zentrum</p> <p>1 Das Kernzonengebiet Dorf-Zentrum umfasst das Zentrum des alten Dorfes Küsnacht, das vom Weinbau als wirtschaftlicher Grundlage, vom Warenums Schlag im Schiffsverkehr sowie vom ehemals mächtigen kirchlichen Zentrum der Komturei, der späteren Kantonsschule, geprägt ist.</p> <p>2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:</p> <p>Historische Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ehemaliger Klosterbezirk mit dominierenden Bauten, reformierte Kirche und Kantonsschule mit Hof und Rebland • Vormalige Durchgangsstrasse Alte Landstrasse–Obere Dorfstrasse–Untere Heslibachstrasse mit Gemeindehaus, alter Dorfschule (Jürgehus) und Einzelhäusern • Wiltisgasse als historische Stichstrasse zu Zehntenhaab mit Zehnten und Amtshaus • Rennweg als historische Stichstrasse zu Schiffflände mit Höchhus, Gasthof Sonne und Schiffhaab • Seestrasse mit repräsentativen Villen als neue Verkehrsachse aus dem 19. Jahrhundert • Alte Landstellen Zehntenhaab mit Trotte und Amtshaus, Steinburghaab und Schiffflände mit Gasthof Sonne 	<p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Der Gebietscharakter ist in den Ortsbildinventaren beschrieben.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Bauliche und landschaftliche Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leichte Hanglage beidseitig des Dorfbaches zwischen Tobelausgang und See • Zwei- und dreigeschossige Giebelhäuser, First in der Regel parallel zum Bachlauf • Oberdorf mit dichtgedrängten, ehemals wassergetriebenen Gewerbebauten (Mühlen, Fabrik) und kleinen Wohnhäusern • Dorfkern mit einzelstehenden Bürgerhäusern mit Ladeneinbauten und rückwärtigen Remisen, zwischen Strasse und Bach traditionell eingehagte und bepflanzte Gärten • Hoher Anteil befestigter Umgebungsflächen längs der Strassen, markante Einzelbäume • Stark begrünter Ufersaum mit freistehenden Patrizierhäusern und Hornanlage • Bahnlinie als starke Zäsur 	<p>Aufhebung</p>	
<p>Art. 7 Kernzonengebiet Dorf-Umgebung</p> <p>1 Das Kernzonengebiet Dorf-Umgebung umfasst die Kernzonen: Karrenstrasse; Gartenstrasse; Obere Heslibachstrasse; Giesshübel; Allmend; Chuesen; Bogleren; Goldbacherstrasse; See- strasse; Goldbach.</p> <p>2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:</p> <p>Historische Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche, vom Weinbau geprägte Häusergruppen aus dem 16.–18. Jahrhundert 	<p>- Aufhebung Aufhebung</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Bauliche und landschaftliche Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage beidseitig historischer, abfallender Strassen oder in Seenähe • In Falllinie übereinander gestaffelte, zum See gerichtete Giebelbauten • Zweigeschossige, gemauerte Wohnhäuser und variationsreiche, holzverschalte Ökonomiegebäude • Herkömmliche Materialien • Traditionelle Vorgärten und Einfriedungen 	<p>Aufhebung</p>	
<p>Art. 8 Kernzonengebiet Itschnach und Berg</p>	<p>-</p>	
<p>1 Das Kernzonengebiet Itschnach und Berg umfasst die Kernzonen: Itschnach; Schmalzgrueb; Limberg; Wangen; Chaltenstein; Forch.</p>	<p>Aufhebung</p>	
<p>2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:</p>	<p>Aufhebung</p>	
<p>Historische Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Häusergruppen aus dem 16.-19. Jahrhundert • Siedlungskern entlang der historischen Strassenzüge 		
<p>Bauliche und landschaftliche Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herkömmliche Aufteilung in zweigeschossige gemauerte Wohnhäuser, grosse holzverschalte Scheunen und kleinere Ökonomiegebäude • Rhythmische Abfolge von zusammengebauten Giebelbauten mit massstäblichen Freiräumen • Herkömmliche Baumaterialien • Traditionelle Umgebung mit eingefriedeten Nutz- und Blumengärten, offenem Wiesland, Obstbaumkulturen und prägenden Einzelbäumen 	<p>Aufhebung</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 9 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden</p> <p>1 Für Um- und Ersatzbauten der im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse; geringfügige Abweichungen von Standort, Stellung, Form und Volumen solcher Gebäude sind zulässig, sofern dadurch wesentlich verbesserte verkehrstechnische oder wohngyienische Verhältnisse geschaffen werden und der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>2 Von dieser Regelung abweichende Neubauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebenso gut wahrnehmen.</p> <p>3 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und Artikel 9a.</p>	<p>Art. 5 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden</p> <p>1 Keine Änderung</p> <p>2 Von dieser Regelung abweichende Erweiterungen der bestehenden Gebäude oder Neubauten können zugelassen werden, sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt und sich eine für das Ortsbild gute Lösung ergibt.</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Es gelten die Bestimmungen des PBG.</i></p>

Art. 9a Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten

- 1 Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, im Zonenplan schwarz oder nicht schwarz bezeichneten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist bis zu max. 80 % des oberirdischen Altbauvolumens zulässig. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.
- 2 Beim Ersatz von im Zonenplan schwarz bezeichneten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen dürfen max. 80 % des oberirdischen Altbauvolumens zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ Baumasse können ersetzt und vollständig zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

Art. 6 Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten

- 1 Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist bis zu max. 80 % des ~~oberirdischen Altbauvolumens~~ **rechtmässig erstellten Gebäudevolumens** zulässig. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ **rechtmässig erstellten Gebäudevolumen** können vollständig umgenutzt werden.
- 2 **Die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 6 Abs. 1 gilt auch für den Ersatz von schwarz bezeichneten Ökonomiegebäuden.**

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen
Art. 10 Grundmasse für Neubauten				Art. 7 Grundmasse für Neubauten				
1	Zone	K2	K3	1	Zone	KA	KB	
	Vollgeschosszahl	max. 2	3		Vollgeschosszahl	max. 3	4	Anstelle eines aUG wird ein VG erlaubt (IVHB)
	Dachgeschosszahl anr.	max. 1	1		Dachgeschosszahl anr.	max. 1	1	
	Untergeschosszahl anr.	max. 1*	1*		Untergeschosszahl anr.	max. 1*	1*	Anstelle eines aUG wird ein VG erlaubt (IVHB)
	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	9.0 m		Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 7.5 m	9.0 m	Die Dachneigung ist in Art. 10 geregelt. Die giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich gemäss § 281 Abs. 1 PBG um max. 7m.
	Grundgrenzabstand	min. 3.5 m	3.5 m		Grundgrenzabstand	min. 3.5 m	3.5 m	
	Gebäuelänge	max. 25.0 m	25.0 m		Gebäuelänge	max. 25.0 m	25.0 m	
	Gebäudebreite	max. 14.0 m	14.0 m		Gebäudebreite	max. 14.0 m	14.0 m	
	* UG zulässig gemäss Artikel 37 Abs. 1				-			
2	Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung			2	Keine Änderung			
3	Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.			3	Kleinbauten dürfen seitlich wie rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.			
4	Werden Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, wiederaufgebaut, so gilt der bisherige Abstand.			4	Keine Änderung			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 10a Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itschnach</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Sonderbauvorschriften sind umgesetzt. Sie hatten zum Ziel, einen Quartierladen mit Abmessungen zu ermöglichen, die von den Grundmassen der damaligen K2 abweichen.</i></p>
<p>1 Der Zweck der Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone K2 in Itschnach ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Quartierladen zur Versorgung der Quartierbewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs zu schaffen.</p>		
<p>2 Die Sonderbauvorschriften erlauben, den bestehenden Quartierladen auf Kat.-Nr. 12'982, Ecke Sonnenrain/Zumikerstrasse, zu erhalten bzw. einen allfälligen Neubau zu ermöglichen.</p>		
<p>3 Neubauten müssen den Gestaltungsanforderungen nach Art. 5 und 17 entsprechen und eine gute Dachgestaltung aufweisen. Davon ausgenommen ist das bestehende Gebäude.</p>		
<p>4 Die Gebäudelänge darf höchstens 44.0 m und die Gebäudebreite höchstens 22.0 m betragen.</p>		
<p>5 Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 7.0 m. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 11 wird nicht angewendet.</p>		
<p>6 Der zulässige Baubereich ist aus dem Ergänzungsplan zu diesen Sonderbauvorschriften ersichtlich</p>		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 11 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Misst eine Fassadenlänge mehr als 12.0 m, so ist der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge bis auf das Maximalmass von 9.0 m zu vergrössern. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht in Bezug auf die Strassengrenze.</p> <p>Art. 12 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>Art. 8 Nutzweise</p> <p>Keine Änderung.</p>	<p>Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben</p>
<p>Art. 13 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen</p> <p>Das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Art. 9 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen</p> <p>Das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze ist gestattet, wenn das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Das Näherbauen an die Strassen- oder Weggrenze darf nicht zu einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche führen.</p>	<p><i>Dies entspricht der bisherigen Genehmigungspraxis. In der Wegleitung wird präzisiert, dass zur Beurteilung ein Vergleichsprojekt zu erstellen ist.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 14 Dachgestaltung, Dachformen</p> <p>1 Es sind nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung dem Stil des Gebäudes entsprechen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>4 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von 0.5 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des Dachgeschosses nicht genügt.</p> <p>5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten und sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche zu integrieren.</p>	<p>Art. 10 Dachgestaltung, Dachformen</p> <p>1 Es sind nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung dem Stil des Gebäudes entsprechen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>3 Keine Änderung</p> <p>4 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von 0.5 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Grössere Dachflächenfenster können bewilligt werden, sofern dies für die Dachgestaltung zu einer besseren Lösung führt. Entlang des Dachfirstes sind schmale Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des Dachgeschosses nicht genügt.</p> <p>5 Keine Änderung</p>	<p><i>Anpassung aufgrund IVHB</i></p> <p><i>Es entsteht mehr Flexibilität für Dachflächenfenster ohne eine Ausnahmegewilligung erteilen zu müssen.</i></p> <p><i>Wegleitung wie folgt ergänzen: In PV-Anlagen integrierte grössere Dachflächenfenster können bewilligt werden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 15 Fassadengestaltung 1 Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben. 2 Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile) beizubehalten. 3 Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.	Art. 11 Fassadengestaltung 1 Keine Änderung 2 Keine Änderung 3 Keine Änderung	
Art. 16 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309 Abs. 1 lit. c PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt.	Art. 12 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen Keine Änderung	
Art. 17 Umgebungsgestaltung und Parkierung 1 Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst zu übernehmen oder zu verbessern. 2 Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.	Art. 13 Umgebungsgestaltung und Parkierung Keine Änderung Aufhebung	<i>Hinweis: Die Einhaltung der Anforderungen gemäss § 238a PBG wird im Einzelfall beurteilt. Es gilt § 244 Abs. 3 PBG</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen

Art. 18 Reklamen

Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf die Umgebung und den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

Art. 14 Reklamen

Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>B. QUARTIERERHALTUNGSZONE EIGENHEIMSTRASSE</p> <p>Art. 18a Grundmasse</p> <p>Die bestehenden Bauten dürfen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Zulässig sind ein nicht anrechenbares Untergeschoss (Sockelgeschoss), drei Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dachgeschoss. Für besondere Gebäude gelten Art. 19 Abs. 1a lit. d und Abs. 3.</p> <p>Art. 18b Bestehende Bauten</p> <p>Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 3. Februar 2012 bewilligt worden sind.</p> <p>Art. 18c Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>B. QUARTIERERHALTUNGSZONE EIGENHEIMSTRASSE</p> <p>Art. 15 Grundmasse</p> <p>Die bestehenden Bauten dürfen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Zulässig sind ein nicht anrechenbares Untergeschoss (Sockelgeschoss), drei Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dachgeschoss. Für Anbauten und Kleinbauten gelten Art. 19 Abs. 2 lit. c und Abs. 3.</p> <p>Art. 16 Bestehende Bauten</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Nicht Gegenstand Teilrevision</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 18d Gestaltung und Einordnung</p> <p>1 Bauten und Anlagen sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung müssen die wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen.</p> <p>2 Die bestehenden Dachgeschosse dürfen erhöht werden, wobei die Kniestockhöhe höchstens 0.9 m messen darf.</p> <p>3 Gestützt auf eine von den Grundeigentümern zu erstellende Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier dürfen:</p> <p>a die bestehenden Bauten um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden, oder</p> <p>b Ersatzbauten an gleicher Lage erstellt werden. Für Ersatzbauten gelten die durch das Gebäudeprofil im Sinne von Art. 18d Abs. 3 lit. a gebildeten Masse.</p> <p>4 Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung und Dachneigung sind zu übernehmen.</p> <p>b Auf den bestehenden Bauten dürfen Dachaufbauten erstellt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Bei Aufstockungen und Ersatzbauten sind keine Dachaufbauten zulässig</p> <p>c Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>d Untergeordnete Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.</p> <p>e Zur Erhaltung der Freiraumqualität können gestützt auf ein von der Gemeinde zu erstellendes Strassenraumkonzept Pflichtparkplätze gemäss Art. 38 Abs. 5 auf der Eigenheimstrasse bewilligt werden.</p>	<p>Art. 18 Gestaltung und Einordnung</p> <p>1 Keine Änderung</p> <p>2 Keine Änderung</p> <p>3 Gestützt auf eine von den Grundeigentümern zu erstellende Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier dürfen:</p> <p>a die bestehenden Bauten um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden, oder</p> <p>b Ersatzbauten an gleicher Lage erstellt werden. Für Ersatzbauten gelten die durch das Gebäudeprofil im Sinne von Art. 18d Abs. 3 lit. a gebildeten Masse.</p> <p>4 Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung und Dachneigung sind zu übernehmen.</p> <p>b Auf den bestehenden Bauten dürfen Dachaufbauten erstellt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Bei Aufstockungen und Ersatzbauten sind keine Dachaufbauten zulässig</p> <p>c Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>d Untergeordnete Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.</p> <p>e Zur Erhaltung der Freiraumqualität können gestützt auf ein von der Gemeinde zu erstellendes Strassenraumkonzept Pflichtparkplätze gemäss Art. 38 37 Abs. 5 auf der Eigenheimstrasse bewilligt werden.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>f Im Interesse des Quartierbildes und zur Erhaltung der quartiertypischen Vorgärten gelten gemäss § 11 der kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit.</p>	<p>f Im Interesse des Quartierbildes und zur Erhaltung der quartiertypischen Vorgärten gelten gemäss § 11 der kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge § 6 lit. b Verkehrserschliessungsverordnung geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
-----------------	--------------	-------------

C. WOHNZONEN								C. WOHNZONEN								
Art. 19 Grundmasse								Art. 19 Grundmasse								
1 Grundmasse								1 Grundmasse								
Zone	W2	W2	W2	W2	W2	W2	W2	Zone	W	W	W	W	W	W	W	
									1.00	1.15	1.20	1.30	1.40	1.50	1.75	
Baumassenziffer Hauptbauten	1.00	1.15	1.20	1.30	1.40	1.50	1.75	Baumassenziffer Hauptbauten	1.00	1.15	1.20	1.30	1.40	1.50	1.75	
Vollgeschosszahl	2	2	2	2	2	2	2	Vollgeschosszahl ±	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. a							aUG wird aufgrund IVHB durch VG ersetzt
Anrechenbare Dachgeschosse*								Anrechenbare Dachgeschosse / Attikageschosse ±	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. a							
Anrechenbare Untergeschosse*								Anrechenbare Untergeschosse ±	0	0	0	0	0	0	0	aUG wird aufgrund IVHB durch VG ersetzt
Baumassenziffer besondere Gebäude*								Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten ±	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. c							
Grundgrenzabstand (min. m)	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	Grundgrenzabstand (min. m)*	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	
Gebäuelänge (m)	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	Gebäuelänge (m)	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	
Gebäudehöhe (m)*								Fassadenhöhe traufseitig (m)	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. b							
Firsthöhe (m)	4.5	4.5	4.5	4.5	5.0	5.0	5.0	Fassadenhöhe giebelseitig (m)	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. b							
								Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen (m)	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. b							
Gesamthöhe (m)*								-								
* Gemäss Art. 19 Abs. 1a								±	Gemäss Art. 19 Abs. 1a							
								*	Gemäss Art. 23							

Gültige Fassung							Neue Fassung							Bemerkungen
Zone	WG2	W3	W3	WG3	W4	W4	Zone	WG	W	W	WG	W	WoB	
								2.30	2.40	2.75	2.75	3.80		
Baumassenziffer Hauptbauten	2.30	2.40**	2.75**	2.75**	3.80	ohne BZ	Baumassenziffer Hauptbauten	2.30	2.40**	2.75**	2.75**	3.80	ohne BZ	
Vollgeschosszahl	2	3	3	3	4	4	Vollgeschosszahl	3	4	4	4	5	5	aUG wird aufgrund IVHB durch VG ersetzt
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1	Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1	
Anrechenbare Untergeschosse*	1	1	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse ‡	0	0	0	0	0	0	aUG wird aufgrund IVHB durch VG ersetzt
Baumassenziffer besondere Gebäude*	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20		Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten ‡	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20		
Grundgrenzabstand (min. m)	7.0	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0	Grundgrenzabstand (min. m)	7.0*	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0	
Gebäuelänge (m)	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0	40.0	Gebäuelänge (m)	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0	40.0	
Gebäudehöhe (m)	10,5	10,5	10,5	10,5	13,5	13,5	Fassadenhöhe traufseitig (m)	10,5	10,5	10,5	10,5	13,5	13,5	
							Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen (m)	14,0	14,0	14,0	14,0	17,0	17,0	
Firsthöhe (m)	5.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	Fassadenhöhe giebelseitig (m)	15.5	16.5	16.5	16.5	19.5	19.5	
Gesamthöhe (m)							-							
* UG zulässig gemäss Art. 37 Abs. 1							‡ UG zulässig gemäss Art. 37 Abs. 1							
** Für Hauptgebäude mit einem beidseitig geneigten Schrägdach gilt Art. 19 Abs. 5							** Für Hauptgebäude mit einem beidseitig geneigten Schrägdach gilt Art. 19							
							* Gemäss Art. 23							

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>1a In den zweigeschossigen Wohnzonen W2 gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen. b Die zulässige Gebäudehöhe beträgt: <ul style="list-style-type: none"> - Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss 7.5 m - Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss 8.1 m c Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von 10.5 m einzuhalten. d Die Baumassenziffer besonderer Gebäude beträgt bei Grundstücken mit einer massgeblichen Grundfläche von bis und mit 1000 m² 0.20. Für Flächenanteile über 1000 m² beträgt die Baumassenziffer besonderer Gebäude 0.10. e Für Bauten, welche vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind, gelten die Bestimmungen von Art. 19a. <p>2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten W4 gilt keine Baumassenziffer.</p> <p>3 Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.</p> <p>4 Garagen und Fahrzeugunterständen die sich in Hauptbauten befinden, werden der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.</p>	<p>2 In den zweigeschossigen Wohnzonen W1.00 bis W1.75 gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Neubauten dürfen wahlweise höchstens drei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse mit einem anrechenbaren Dachgeschoss beziehungsweise Attikageschoss aufweisen. b Die zulässige Fassadenhöhe beträgt: <ul style="list-style-type: none"> - Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss oder Attikageschoss traufseitig 7.5 m, giebelseitig 12.0 m und beim fassadenbündigen Attikageschossen 11.0 m; - Beim Bau von drei Vollgeschossen traufseitig 8.1 m und giebelseitig 10.5 m. c Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von 10.5 m einzuhalten. c Die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten beträgt bei Grundstücken mit einer massgeblichen Grundfläche von bis und mit 1000 m² 0.20. Für Flächenanteile über 1000 m² beträgt die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten 0.10. - <p>Aufhebung</p> <p>3 Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze gestellt werden.</p> <p>4 Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen die sich in Hauptbauten befinden, kann der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten angerechnet werden.</p>	<p><i>Beim Bau von drei Vollgeschossen ist weiterhin keine zusätzliches Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.</i></p> <p><i>Muss nicht geregelt werden.</i></p> <p><i>Müsste nicht geregelt werden, dient jedoch der Klärung.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
5 In den dreigeschossigen Wohnzonen darf bei Hauptgebäuden mit einem beidseitig geneigten Schrägdach die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.10 erhöht werden.	5 In den dreigeschossigen Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezon en darf bei Hauptgebäuden mit einem beidseitig geneigten Schrägdach mit einer Neigung von mindestens 30° die Baumassenziffer für Hauptgebäude um folgende Werte erhöht werden: <ul style="list-style-type: none">- In den Zonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 um maximal 0.1.- In den Zonen W2.40, W2.75 sowie WG2.30 und WG2.75 um maximal 0.15.	<i>Mit dieser Regelung wird das Volumen unterhalb der Dachschräge ausgeglichen, das an die Baumassenziffer anzurechnen ist, aber keine Nutzfläche generiert. Siehe Skizze im Planungsbericht.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
-----------------	--------------	-------------

Art. 19a Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Wohnzonen

- 1 Die Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Zonen bezwecken die Erleichterung einer optimalen Nutzung von bestehenden Bauten.
- 2 Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind.
- 3 Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen geringfügig verändert oder vergrössert sowie um- und ausgebaut werden, soweit die geltende Baumassenziffer nicht überschritten wird. Dabei dürfen alle Geschosse innerhalb des bestehenden Bauvolumens für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Art. 20 Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand

- 1 Die Sonderbauvorschriften **gelten für die Wohnzonen W1.00 bis W3.80 sowie WG2.30 und WG2.75. Sie** bezwecken die Erleichterung einer optimalen Nutzung von bestehenden Bauten, **die vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind.**
- 2 **Wo die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Grundmasse gemäss Art. 19 Abs. 1 und die ergänzenden Bestimmungen für die Regelbauweise.**
- 3 Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen **geringfügig erweitert und** vergrössert sowie um- und ausgebaut werden **soweit die geltende Baumassenziffer nicht überschritten wird.** Dabei dürfen alle Geschosse innerhalb des bestehenden Bauvolumens für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden.
- 4 **Für Erweiterungen bestehender Bauten gelten folgende Erleichterungen:**
 - a) Die zonengemässe Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 darf bis zu 10% erhöht werden. Diese Mehrausnutzung gilt nur, wenn die zusätzliche Baumassenziffer für energiesparende Bauteile gemäss § 13 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung (ABV) nicht beansprucht wird.
 - b) In den Wohnzonen W2.40, W2.75, W3.80 sowie WG2.75 darf anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) darf um maximal 3.5 m erhöht werden.
 - c) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.

In Absatz 1 integriert.

5 Es gelten folgende Anforderungen:

- a) Die Sonderbauvorschriften sind anwendbar, wenn die Grundstruktur des Gebäudebestands grossmehrheitlich erhalten bleibt.
- b) Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch ~~besonders~~ gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- c) Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten dürfen nicht zu einer ~~Reduktion des Freiraumangebots oder zur~~ Reduktion von Vorgärten führen.

6 Die Baubehörde kann ein Fachgutachten erstellen lassen. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Siehe Erläuterungen im Planungsbericht.

Gemäss Art. 37 Abs. 5 BZO kann ein tieferes PP-Angebot realisiert werden.

Sinngemäss Art. 19b Abs. 7 aBZO

Art. 19b Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen

- 1 Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung haben die Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Zonen zum Zweck, die quartierbildverträgliche Verdichtung unternutzter Grundstücke zu erleichtern.
- 2 In Abweichung zu Art. 19 Abs. 1 darf anstelle eines Dachgeschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe/Gesamthöhe beträgt dabei max. 13.5 m. Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird.
- 3 Die nicht beanspruchte Baumasse für besondere Gebäude darf der Baumasse für Hauptbauten angerechnet werden.
- 4 Es ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a Abs. 1 sowie kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.
- 5 Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf die zonengemässe Baumassenziffer zusätzlich um einen Zehntel erhöht und eine maximale Gebäudelänge von 40,0 m realisiert

Art. 21 Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen

- 1 Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, den Bau von preisgünstigen Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger und das Gemeinwesen zu fördern.
 - 2 Es gelten folgende Erleichterungen:
 - a) Die zonengemässe Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 darf bis zu 10% erhöht werden. Diese Mehrausnützung ist dauerhaft für den preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Diese Mehrausnützung gilt nur, wenn die zusätzliche Baumassenziffer für energiesparende Bauteile gemäss § 13 Abs. 2 ABV nicht beansprucht wird. Hingegen kann diese Mehrausnützung auch beansprucht werden, wenn eine Mehrausnützung nach Massgabe der Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand gemäss Art. 20 erfolgt. Die zulässige Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 erhöht sich diesfalls um zweimal 10%, also um maximal 20%.
 - b) In den Wohnzonen W2.40, W2.75 sowie WG2.75 darf anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) darf um maximal 3.5 m erhöht werden.
 - c) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.
- Aufhebung
- Aufhebung
- Aufhebung

Gemeinnützige Wohnbauträger sind Stiftungen und Genossenschaften. Auch Bauvorhaben des Gemeinwesens können den Nutzungsbonus beanspruchen.

Der Nutzungszuschlag für das Weiterbauen im Bestand (Art. 20 nBZO) und der Nutzungszuschlag zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen (Art. 21 nBZO) dürfen kumuliert werden, sofern beide Anforderungen erfüllt sind. Daraus resultiert ein Nutzungsbonus von 20% auf die zonengemässe Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 nBZO. Zu beachten ist, dass Art. 20 nBZO nur für die bezeichneten Wohnzonen gilt. Demgegenüber ist in jedem Fall nur ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt, wenn auf das Attika- oder Dachgeschoss verzichtet wird.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>werden, wenn ein Anteil von mindestens einem Viertel preisgünstige Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG erstellt und die Vermietung dauerhaft gesichert wird. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement.</p>		
<p>6 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die qualitativen Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Insbesondere haben sich die Bauten, Anlagen sowie der Umschwung besonders rücksichtsvoll in die Quartierstrukturen einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.• Neubauten in energiesparender Bauweise, z.B. nach Minergiestandard, zu erstellen.	<p>Aufhebung</p>	
<p>7 Die Gewährung der Erleichterungen gemäss diesen Sonderbauvorschriften setzt ein zustimmendes unabhängiges Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Fachgutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	<p>Aufhebung</p>	
<p>8 Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Arealüberbauungen.</p>	<p>Aufhebung</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 20 Ausschluss der Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.</p> <p>Art. 21 Grenzabstand</p> <p>In den zweigeschossigen Wohnzonen und WG2 darf der Grenzabstand auf der Nordwest-, Nord- und Nordostseite auf 6.0 m reduziert werden, sofern auf der entgegengesetzten Gebäude- seite der Abstand 8.0 m beträgt.</p> <p>Art. 21a Mehrlängenzuschlag</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Misst in den Zonen W3/2.40, W3/2.75 und W4/3.80 eine Fassadenlänge mehr als 12.0 m, so ist der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge bis auf das Maximalmass von 9.0 m zu vergrössern. 2 Misst in den Zonen W2/1.00, W2/1.15, W2/1.20, W2/1.30, W2/1.40, W2/1.50, W2/1.75 eine Fassadenlänge mehr als 25.0 m, so ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrlänge zu vergrössern. 3 Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 10.0 m unterschreitet, zusammengerechnet (gilt für W2). 	<p>Art. 22 Ausschluss der Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.</p> <p>Art. 23 Grenzabstand</p> <p>In den Wohnzonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 darf der Grenzabstand ohne Zustimmung des Nachbarn auf der Nordwest-, Nord- und Nordostseite bis auf 6.0 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grenzabstandes entlang der gegenüberliegenden Grundstücksseite im gleichen Mass kompensiert und erhöht wird.</p> <p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben</i></p> <p><i>Gebäude mit mehr als 25m sind nicht zulässig. Daher streichen.</i></p> <p><i>ersatzlos streichen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 22 Dachgestaltung, Dachform</p> <p>1 Das Dachgeschoss muss gut ablesbar sein und darf von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.</p> <p>2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Dachprofil innerhalb der Ebene, die an der fiktiven Linie der effektiven Gebäudehöhe, zuzüglich 0.9 m «Kniestock», angelegt wird. Diese fiktive Linie muss die zulässige Gebäudehöhe einhalten.</p> <p>3 Dachaufbauten haben bei Flachdachbauten talseits gegenüber der angenommenen Giebelfassade folgende Abstände einzuhalten: Bei Fassadenlängen kleiner als 9.0 m mindestens einen Drittel der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen grösser als 9.0 m mindestens 3.0 m.</p> <p>6 Auf Dachgeschossen mit Flachdächern sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.</p> <p>4 In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn die Wohnqualität dadurch verbessert wird. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>5 Bei Attikageschossen sind Brüstungen bis max. 1.0 m Höhe von den längenbeschränkten Dachaufbauten gemäss § 292 PBG ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 24 Dachaufbauten, -terrassen und -einschnitte</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>1 Dachaufbauten dürfen bei Attikageschossen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten haben bei Flachdachbauten talseits gegenüber der angenommenen Giebelfassade folgende Abstände einzuhalten: a) Bei Fassadenlängen kleiner als 9.0 m mindestens einen Drittel der Fassadenlänge; b) Bei Fassadenlängen grösser als 9.0 m mindestens 3.0 m.</p> <p>2 Auf Dachgeschossen mit Flachdächern sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig. Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf die Dachfläche als Terrasse genutzt werden.</p> <p>3 In den Wohnzonen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit Schrägdächern nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn die Wohnqualität dadurch verbessert wird. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf höchstens 1/3 einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Dieser Artikel wird aufgrund zahlreicher Rekurse aufgehoben.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>7 Dachflächenfenster sind in allen Wohnzonen erlaubt.</p> <p>8 In der Wohnzone W2/1.15 im Zelgli sind für Hauptgebäude nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° alter Teilung (Kreis entspricht 360°) zulässig.</p> <p>Art. 23 Nutzweise</p> <p>1 In den im Zonenplan nicht besonders gekennzeichneten Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Art. 25 Nutzweise</p> <p>1 Keine Änderung</p>	
<p>2 In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Wohnzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>3 In den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 sind mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sind nicht störende Betriebe nur gemäss § 52 Abs. 1 PBG erlaubt. Öffentliche Einrichtungen mit einem quartierbezogenen Einzugsgebiet sind zulässig, sofern die Wohnqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>3 In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Wohnzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>4 In den Zonen WG2.30 und WG2.75 sind mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Unverändert aus Art. 34 Abs. 1 übernommen.</i></p> <p><i>Die entsprechenden Gebiete sind im Zonenplan hellblau gepunktet.</i></p> <p><i>Die entsprechenden Gebiete sind nach Darstellungsverordnung neu dunkelblau gepunktet.</i></p>
<p>Art. 24 Gewerbeanteil in Wohnzonen</p> <p>1 In den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 darf die Baumassenziffer um einen Fünftel erhöht werden, sofern der Mehrraum dauernd gewerblich genutzt wird.</p> <p>2 Der minimale Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beträgt 3.5 m, sofern die grösste Höhe von 4.0 m nicht überschritten wird.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Art. 24 streichen. Bonus ist nicht kontrollierbar.</i></p> <p><i>Wurde selten bis nie angewendet.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
-----------------	--------------	-------------

D. GEWERBEZONEN	D. GEWERBEZONEN																																					
Art. 25 Grundmasse	Art. 26 Grundmasse																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">Zone</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">G1</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">G2</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">G3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. 4.50</td> <td>6.00</td> <td>6.70</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. 30 %</td> <td>20 %</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- oder Gesamthöhe</td> <td>max. 11.5 m</td> <td>12.8 m</td> <td>17.5 m</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe</td> <td>unbeschränkt</td> <td>unbeschränkt</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	G1	G2	G3	Baumassenziffer	max. 4.50	6.00	6.70	Freiflächenziffer	min. 30 %	20 %	20 %	Gebäude- oder Gesamthöhe	max. 11.5 m	12.8 m	17.5 m	Bautiefe	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">Zone</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">G4.50</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">G6.00</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">G6.70</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. 4.50</td> <td>6.00</td> <td>6.70</td> </tr> <tr> <td>Fassaden- oder Gesamthöhe</td> <td>max. 11.5 m</td> <td>12.8 m</td> <td>17.5 m</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	G4.50	G6.00	G6.70	Baumassenziffer	max. 4.50	6.00	6.70	Fassaden- oder Gesamthöhe	max. 11.5 m	12.8 m	17.5 m	Bautiefe	-	-	-	
Zone	G1	G2	G3																																			
Baumassenziffer	max. 4.50	6.00	6.70																																			
Freiflächenziffer	min. 30 %	20 %	20 %																																			
Gebäude- oder Gesamthöhe	max. 11.5 m	12.8 m	17.5 m																																			
Bautiefe	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt																																			
Zone	G4.50	G6.00	G6.70																																			
Baumassenziffer	max. 4.50	6.00	6.70																																			
Fassaden- oder Gesamthöhe	max. 11.5 m	12.8 m	17.5 m																																			
Bautiefe	-	-	-																																			
Art. 26 Grenzabstand	Art. 27 Grenzabstand																																					
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.	Keine Änderung																																					
Art. 27 Nutzweise	Art. 28 Nutzweise																																					
<ol style="list-style-type: none"> 1 Neben mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. 2 Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr hervorrufen, sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Keine Änderung 2 Keine Änderung 																																					
Art. 28 Besondere Gebäude	Art. 29 Kleinbauten																																					
Besondere Gebäude dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Gewerbezone seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.	Kleinbauten dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Gewerbezone seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.	Anpassung IVHB																																				

E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 29 Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht

- 1 Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- 2 Grundstücke in privatem Besitz unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht.

Art. 30 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Beachtung des Mehrlängen- und des Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 9.0 m gilt.

E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 30 Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht

- 1 Keine Änderung
- 2 Keine Änderung

Art. 31 Grenzabstand

Keine Änderung

F. ERHOLUNGSZONE

Art. 31 Grundmasse

In den im Zonenplan als Erholungszonen ausgeschiedenen Gebieten gelten für die Erstellung von Bauten und Anlagen folgende Überbauungsziffern (ÜZ) und Gesamthöhen (Schrägdächer) resp. Gebäudehöhen (Flach- und Pultdächer):

Bezeichnung/Zweck	ÜZ max.	Gesamt-/ Gebäudehöhe max.
E1-3 Familiengärten	2 %	3.00 m
E4 Parkanlage Bethesda	2 %	3.00 m
E5 Pfadfinderhütten/Mattistlen	6 %	6.00 m
E6 Pfadfinderhütte Geissbühl	10 %	6.00 m
E7 Spiel- und Sportplatz Eichelacker	5 %	3.00 m
E8 Gartenrestaurant Sonne	5 %	3.00 m
E9 Ehemaliges Gartenrestaurant Ermitage	10 %	3.00 m
E10 Chuesenbad	20 %	4.00 m
E11 Parkanlage Chuesen	10 %	4.00 m
E12 Horn, beim Zugang zur Unterführung	5 %	4.00 m
E13 Strandbad	16 %	4.00 m
E14 Quartierfreiraum im Grossacher	5 %	4.00 m

F. ERHOLUNGSZONEN

Art. 32 Grundmasse

In den im Zonenplan als Erholungszonen ausgeschiedenen Gebieten gelten für die Erstellung von Bauten und Anlagen folgende Überbauungsziffern (ÜZ) und Gesamthöhen (~~Schrägdächer~~) resp. Fassadenhöhen (~~Flach- und Pultdächer~~):

Bezeichnung/Zweck	ÜZ max.	Gesamt-/ Fassadenhöhe max.
E1-3 Familiengärten	2 %	3.00 m
E4 Parkanlage Bethesda	2 %	3.00 m
E5 Pfadfinderhütten/Mattistlen	6 %	6.00 m
E6 Pfadfinderhütte Geissbühl	10 %	6.00 m
E7 Spiel- und Sportplatz Eichelacker	5 %	3.00 m
E8 Gartenrestaurant Sonne	5 %	3.00 m
E9 Ehemaliges Gartenrestaurant Ermitage	10 %	3.00 m
E10 Chuesenbad	20 %	4.00 m
E11 Parkanlage Chuesen	10 %	4.00 m
E12 Horn, beim Zugang zur Unterführung	5 %	4.00 m
E13 Strandbad	16 %	4.00 m
E14 Quartierfreiraum im Grossacher	5 %	4.00 m

G. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 32 Geschlossene Überbauung

- 1 In den zweigeschossigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 25.0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden.
- 2 In allen Kernzonen und den drei- und viergeschossigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 40.0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden. In den Kernzonen muss zudem die Gebäudeunterteilung sichtbar bleiben.
- 3 In den Gewerbe- und Industriezonen ist die geschlossene Überbauung uneingeschränkt zulässig.

G. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 33 Geschlossene Überbauung

- 1 In den ~~zweigeschossigen~~ Wohnzonen ~~W1.00 bis W1.75 und WG2.30~~ ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 25.0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden.
- 2 In allen Kernzonen und den ~~drei- und viergeschossigen~~ Wohnzonen ~~W2.40, W2.75, WG2.75, W3.80 und WoB~~ ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 40.0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden. In den Kernzonen muss zudem die Gebäudeunterteilung sichtbar bleiben.
- 3 In den Gewerbe-~~und Industrie~~zonen ist die geschlossene Überbauung uneingeschränkt zulässig.

Art. 34 Absturzsicherungen

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.

IVHB

Art. 33 Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische und unterirdische Gebäude von der Strassen-, bzw. Wegachse den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch – zur jeweiligen Grenze gemessen – 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3.5 m gegenüber Wegen. (Das grössere Mass ist einzuhalten)

Art. 35 Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische und unterirdische Gebäude von der Strassen-, bzw. Wegachse den gleichen **Grundgrenzabstand** wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch – zur jeweiligen Grenze gemessen – 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3.5 m gegenüber Wegen. (Das grössere Mass ist einzuhalten)

Art. 36 Vorspringende Gebäudeteile

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grundgrenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um 2 m.

Reaktion auf Abstandserleichterung infolge IVHB (Nachbarschutz)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
-----------------	--------------	-------------

Art. 38 Zahl der Fahrzeugabstellplätze	Art. 37 Zahl der Fahrzeugabstellplätze																															
1 Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung der Mindestanzahl der Fahrzeugabstellplätze massgebend:	1 Keine Änderung																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Fahrzeugabstellplätze</th> <th>davon reserviert für Besucher und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>pro 80 m² GNF* pro Wohnung mind.</td> <td>25 % 1 Parkplatz</td> </tr> <tr> <td>Gaststätten</td> <td>pro 6 Sitzplätze</td> <td>75 %</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungen und Gewerbe</td> <td>pro 40 m² GNF*</td> <td>25 % bis 75 % je nach Branche</td> </tr> <tr> <td>Industriebetriebe</td> <td>pro 110 m² GNF*</td> <td>15 %</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzungsart	Fahrzeugabstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden	Wohnen	pro 80 m ² GNF* pro Wohnung mind.	25 % 1 Parkplatz	Gaststätten	pro 6 Sitzplätze	75 %	Dienstleistungen und Gewerbe	pro 40 m ² GNF*	25 % bis 75 % je nach Branche	Industriebetriebe	pro 110 m ² GNF*	15 %	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Fahrzeugabstellplätze</th> <th>davon reserviert für Besucher und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>pro 80 m² GNF* pro Wohnung mind. 1 1 Parkplatz</td> <td>25 % 1 1 Parkplatz</td> </tr> <tr> <td>Gaststätten</td> <td>pro 6 Sitzplätze</td> <td>75 %</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungen und Gewerbe</td> <td>pro 40 m² GNF*</td> <td>25 % bis 75 % je nach Branche</td> </tr> <tr> <td>Industriebetriebe</td> <td>pro 110 m² GNF*</td> <td>15 %</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzungsart	Fahrzeugabstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden	Wohnen	pro 80 m ² GNF* pro Wohnung mind. 1 1 Parkplatz	25 % 1 1 Parkplatz	Gaststätten	pro 6 Sitzplätze	75 %	Dienstleistungen und Gewerbe	pro 40 m ² GNF*	25 % bis 75 % je nach Branche	Industriebetriebe	pro 110 m ² GNF*	15 %	
Nutzungsart	Fahrzeugabstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden																														
Wohnen	pro 80 m ² GNF* pro Wohnung mind.	25 % 1 Parkplatz																														
Gaststätten	pro 6 Sitzplätze	75 %																														
Dienstleistungen und Gewerbe	pro 40 m ² GNF*	25 % bis 75 % je nach Branche																														
Industriebetriebe	pro 110 m ² GNF*	15 %																														
Nutzungsart	Fahrzeugabstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden																														
Wohnen	pro 80 m ² GNF* pro Wohnung mind. 1 1 Parkplatz	25 % 1 1 Parkplatz																														
Gaststätten	pro 6 Sitzplätze	75 %																														
Dienstleistungen und Gewerbe	pro 40 m ² GNF*	25 % bis 75 % je nach Branche																														
Industriebetriebe	pro 110 m ² GNF*	15 %																														
* GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 40	* GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 39																															
2 Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.	2 Keine Änderung																															
3 Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.	3 Keine Änderung																															
4 Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen usw.) richten sich die Anzahl der Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normalien) und den Grundsätzen dieses Artikels.	4 Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen usw.) richten sich die Anzahl der Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normalien) und den Grundsätzen dieses Artikels.																															

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen																								
<p>5 Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten abgewichen werden.</p> <p>6 Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p> <p>7 Für die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitestmöglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs kann bei Parkplätzen im Freien eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.</p> <p>8 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.</p> <p>9 Die gemäss Art. 38 Abs. 1–4 ermittelte Anzahl Fahrzeugabstellplätze darf für Bewohner auf 80 % und für Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden auf 50 % des Normbedarfes reduziert werden</p>	<p>5 Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, oder der nachhaltigen Innenentwicklung im Sinne der Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand gemäss Art. 20, darf von den Richtwerten abgewichen werden.</p> <p>6 Keine Änderung</p> <p>7 Für die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitestmöglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs sind Parkplätzen im Freien mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszugestalten.</p> <p>Aufheben</p> <p>8 Von der gemäss Art. 37 Abs. 1–4 ermittelten Anzahl Fahrzeugabstellplätze sind mindestens die folgenden Anteile zu realisieren:</p> <table border="1" data-bbox="943 1031 1606 1321"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bewohnende</th> <th>Beschäftigte</th> <th>Besuchende und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Güteklasse ÖV-Erschl.</td> <td colspan="3">Max. Reduktion in %</td> </tr> <tr> <td>Klasse B</td> <td>55%</td> <td>30%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>70%</td> <td>45%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td>85%</td> <td>60%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Keine Güteklasse</td> <td>100%</td> <td>90%</td> <td>90%</td> </tr> </tbody> </table>		Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende und Kunden	Güteklasse ÖV-Erschl.	Max. Reduktion in %			Klasse B	55%	30%	40%	Klasse C	70%	45%	50%	Klasse D	85%	60%	70%	Keine Güteklasse	100%	90%	90%	<p><i>Siehe Art. 38 nBZO</i></p>
	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende und Kunden																							
Güteklasse ÖV-Erschl.	Max. Reduktion in %																									
Klasse B	55%	30%	40%																							
Klasse C	70%	45%	50%																							
Klasse D	85%	60%	70%																							
Keine Güteklasse	100%	90%	90%																							

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>10 Die zulässige Gesamtzahl der Abstellplätze für Besucher und Kunden darf den Normbedarf gemäss Art. 38 Abs. 1 nicht übersteigen.</p> <p>Art. 39 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas vorzusehen.</p> <p>Art. 40 Gesamtnutzfläche (GNF)</p> <p>Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.</p>	<p>9 Die zulässige Gesamtzahl der Abstellplätze für Besucher und Kunden darf den Normbedarf gemäss Art. 37 Abs. 1 nicht übersteigen.</p> <p>Art. 38 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p> <p>Art. 39 Gesamtnutzfläche (GNF)</p> <p>Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 42 Kamine Bei Neubauten sind Kamine nahe beim First anzuordnen.	- Aufhebung	
Art. 43 Nutzweise nicht störend, mässig störend 1 Als nicht störend gelten insbesondere Betriebe und ihnen vergleichbare Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder welche andererseits die Wohnqualität der Zone insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen nicht schmälern. 2 Als mässig störend gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und – ausgenommen in Industriezonen – hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.	- Aufhebung Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 44 Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi</p> <p>In der Wohnzone W2/1.30 Rietacher-Letzi sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.</p> <p>Art. 44a Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.</p> <p>2 Planungen in den Gestaltungsplangebieten GPP 8a und GPP 8b sind aufeinander abzustimmen. Über den Perimeter GPP 8b ist ein öffentlicher Gestaltungsplan festzusetzen. Bauliche Veränderungen im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes sowie Nutzungsänderungen und Umbauten am bestehenden Gebäude lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus.</p> <p>3 Der Gestaltungsplan für das gesamte Gebiet Forch West (GPP 12) hat zudem sicherzustellen, dass die massgeblichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Dabei besitzen die Flächen, auf denen Lärmschutzmassnahmen (Damm, bauliche Massnahmen usw.) festgelegt werden, keine Nutzung. Ein Nutzungstransfer auf die überbaubaren Grundstücke entfällt. Die Baumassenziffer von 1.15 darf nicht überschritten werden.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>Art. 40 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Aufhebung</p> <p>Aufhebung</p>	<p></p> <p><i>Die Abstimmung zwischen den beiden Arealen ist nicht möglich.</i></p> <p><i>Es gelten ohnehin die Planungswerte, da das Areal nicht erschlossen ist. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist gemäss PBG ausnützbar. Es liegt in der Kompetenz der GV, einen höhere BMZ zu bewilligen. Wenn BMZ 1.15 eingehalten wird, genügt Zustimmung des Gemeinderats.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 37 Abgrabungen</p> <p>1 Geringfügige Abgrabungen sind bei Hauptbauten und besonderen Gebäuden zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.</p> <p>2 In den zweigeschossigen Wohnzonen sind geringfügige Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.</p>	<p>Art. 41 Abgrabungen</p> <p>1 Geringfügige Abgrabungen ab dem massgebenden Terrain sind bei Hauptbauten und Kleinbauten und Anbauten zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.</p> <p>2 In den zweigeschossigen Wohnzonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 sind geringfügige Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.</p>	
<p>Art. 48a Grünflächen</p> <p>In den Wohnzonen sind mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen. Die überbaute Grundfläche bemisst sich gemäss § 256 PBG.</p>	<p>Art. 42 Begrünung Gebäudeumschwung</p> <p>Gestützt auf § 238a Abs. 1 sind folgende Anteile des Gebäudeumschwungs zu begrünen:</p> <p>a) In den Wohnzonen sind mindestens 2/3 des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.</p> <p>b) In den übrigen Zonen kann das Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung und örtliche Situation reduziert werden.</p>	<p><i>Die Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 48b Mauern, Containerabstellplätze</p> <p>1 Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.</p> <p>Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.</p> <p>2 Containerplätze sind vom Strassenraum nicht einsehbar anzuordnen.</p>	<p>Art. 43 Mauern, Containerabstellplätze</p> <p>1 Keine Änderung</p> <p>2 Keine Änderung</p> <p>3 Keine Änderung</p>	
<p>Art. 41 Begrünung von Dächern</p> <p>Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einsehbaren oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben.</p>	<p>Art. 44 Begrünung von Dächern</p> <p>Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, welche für Solaranlagen oder als Terrasse genutzt werden.</p>	

III. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 45 Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.
- 2 Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m².
- 3 Der Nutzungszuschlag beträgt 10 % der zonengemässen Bau-massenziffer.
- 4 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Bei Arealgrössen über 6000 m² darf die Gebäudehöhe mit Ausnahme der Wohnzone W2/1.40 talseits um 2.0 m erhöht werden. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- 5 Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.
- 6 Bei wesentlichen Änderungen bestehender Arealüberbauungen und neuen Arealüberbauungen sind mindestens 50 % des zulässigen Wärmebedarfes für Heizung und Wassererwärmung mit erneuerbaren Energien zu decken.
- 7 Veränderungen an Überbauungen, welche als Arealüberbauungen bewilligt wurden, sind nur zulässig, wenn
 - die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
 - eine neue Arealüberbauung beantragt wird.
- 8 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

III. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 45 Arealüberbauungen

- 1 Keine Änderung
- 2 Keine Änderung
- 3 Keine Änderung
- 4 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. ~~Bei Arealgrössen über 6000 m² darf~~ Die Fassadenhöhe darf mit Ausnahme der Wohnzone ~~W1.40~~ talseits um 2.0 m erhöht werden. ~~Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.~~
- 5 ~~Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.~~ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

Aufhebung
- 6 Keine Änderung
- 7 Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 46 Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen</p> <p>Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel der tieferen BZ möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten kann die Baukommission höhere Ausnützungsverschiebungen zulassen.</p>	<p>- Aufhebung</p>	<p><i>Ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind keine neuen Arealüberbauungen erlaubt!</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 47 Aussichtsschutz</p>	<p>Art. 46 Aussichtsschutz</p>	
<p>1 Zur Absicherung der Aussicht zwischen den Liegenschaften Alte Landstrasse 66 und 74 können Bauten auf ihre bisherige Höhe begrenzt, höchstens aber bis 472.0 m ü. M. zugelassen werden, und Bäume und Sträucher auf eine Höhe von 470.0 m ü. M. begrenzt werden.</p>	<p>1 Keine Änderung</p>	
<p>2 Im Aussichtsschutzbereich Schiedhaldenstrasse / Buckwiesstrasse dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume die Höhenkoten von 493.4 m ü. M. nicht überschreiten.</p>	<p>2 Keine Änderung</p>	
<p>3 Im Aussichtsschutzbereich Rietacher dürfen in einer Tiefe von 90.0 m die Gebäudehöhe die Kote von 622.0 m ü. M. und die Firsthöhe sowie Sträucher und Bäume die Kote von 625.0 m ü. M. nicht überschreiten. In der Tiefe der folgenden 30.0 m sind die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume je 1.5 m tiefer anzusetzen.</p>	<p>3 Keine Änderung</p>	
<p>4 Im Aussichtsschutzbereich Teien ist im Rahmen des Quartierplans ein freier Aussichtskorridor zu sichern.</p>	<p>4 Keine Änderung</p>	
<p>Art. 48 Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen</p>	<p>-</p>	
<p>In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn unumgängliche bauliche Massnahmen, wohngygenische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.</p>	<p>Aufhebung</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>Art. 48c Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich</p> <p>Wo sich Baugrundstücke im Umfeld von geschützter oder inventarisierte Bausubstanz und schwarzen Gebäuden befinden, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie diese Objekte nicht beeinträchtigen.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	
<p>Art. 49 Abgestufte Bauten in Hanglage</p> <p>1 Abgestufte Bauten in Hanglage sind in allen Wohnzonen zulässig.</p> <p>2 Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.</p> <p>3 Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse.</p> <p>4 Gestaltete und begehbare Dachterrassen sind zulässig.</p> <p>5 Die in den einzelnen Zonen zulässige höchste Höhe (Gebäudehöhe gemäss Art. 19) ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.</p> <p>6 Vorsprünge dürfen die Profillinie horizontal um höchstens 2.0 m, vertikal um höchstens 1.0 m überschreiten.</p> <p>7 Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Richtung der Falllinie gemessen 35.0 m. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 19 einzuhalten.</p>	<p>Art. 47 Terrassen- und ähnliche Überbauungen</p> <p>1 Terrassen- und ähnliche Überbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig.</p> <p>Aufhebung</p> <p>2 Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach- und Vollgeschosse.</p> <p>3 Keine Änderung</p> <p>4 Die in den einzelnen Zonen zulässige Fassadenhöhe (traufseitiges Mass) höchste Höhe (Gebäudehöhe gemäss Art. 19) ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.</p> <p>Aufhebung</p> <p>5 Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Richtung der Falllinie gemessen 35.0 m. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 19 Abs. 1 einzuhalten.</p>	<p><i>Regelung nicht erforderlich</i></p> <p><i>Es gelten die neuen Messweisen nach PBG</i></p>

Art. 49a Bestimmungen für Mobilfunkanlagen

- 1 Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.
- 2 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
 - 1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
 - 2. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
 - 3. Priorität: Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 23 Abs. 2)
 - 4. Priorität: Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen gemäss Art. 34 Abs. 2 und Zonen für öffentliche BautenErbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.
- 3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 48 Bestimmungen für Mobilfunkanlagen

- 1 Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der ~~Industrie- und~~ Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.
- 2 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
 - 1. Priorität: ~~Industrie- oder~~ Gewerbezone
 - 2. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
 - 3. Priorität: Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 25 Abs. 3)
 - 4. Priorität: ~~Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen gemäss Art. 34 Abs. 2 und~~ Zonen für öffentliche BautenErbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.
- 3 Keine Änderung

IV. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50 Aufhebung Sonderbauvorschriften Berghof

Die öffentlichrechtlichen Beschränkungen der Sonderbauvorschriften Berghof wurden aufgehoben.

Art. 51 Inkrafttreten

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 21. Mai 1984. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 1994. Vom Regierungsrat am 23. August 1995 mit Beschluss Nr. 2565 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 15. September 1995.
- 2 Die 1. Teilrevision 2004 dieser Bau- und Zonenordnung hat die Gemeindeversammlung am 2. Februar 2004 festgesetzt. Sie tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Baudirektion hat diese am 7. Juli 2004 mit Beschluss ARV/Nr. 726/2004 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Teilrevision: 30. Juli 2004.

IV. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

-

Aufhebung

Art. 49 Inkrafttreten

XXXXX

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>3 Die Sonderbauvorschriften Art. 10a hat die Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2004 festgesetzt. Die Baudirektion hat diese Vorschriften am 4. März 2005 mit Beschluss ARV/Nr. 239/2005 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften: 18. Mai 2005.</p>		
<p>4 Die 2. Teilrevision 2012 dieser Bau- und Zonenordnung hat die Gemeindeversammlung am 24. September 2012 festgesetzt. Die Baudirektion hat diese am 27. März 2013 mit Beschluss Nr. 49 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Teilrevision: 12. April 2013.</p>		
<p>5 Im Rahmen der 2. Teilrevision setzte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 16. Januar 2013 die Leitbilder für die Quartiere Zürichstrasse, Kusenstrasse, Eigenheimstrasse und Wiesengrund fest. Die Leitbilder stellen behördenverbindliche Planungsgrundlagen dar. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben die Leitbildinhalte zu beachten, hingegen haben sie keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen auf die Einwohner und Grundeigentümer.</p>		
<p>6 Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 26. Februar 2014 (GR-14-14) das Ausführungsreglement zu Art. 19b Abs. 5 (Nutzungsbonus für Familienwohnungen) und setzte dieses per sofort in Kraft.</p>		
<p>7 Mit Beschluss vom 7. Dezember 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Art. 49a, Bestimmungen für Mobilfunkanlagen, der Bau- und Zonenordnung zu. Gegen diesen Beschluss wurden Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat setzte, gestützt auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts, den angepassten Art. 49a mit Beschluss vom 26. Februar 2014 (GR-14-15) fest. Die Baudirektion hat diese am 23. September 2014 mit Beschluss Nr. 114/14 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 5. Dezember 2014.</p>		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
<p>8 Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Gestaltungsplanpflicht Bahnhofsgebiet hat die Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2014 festgesetzt. Die Baudirektion hat diese am 27. April 2015 mit Beschluss Nr. 335/15 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 24. Juli 2015.</p> <p>9 Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Küsnacht an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2017 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1374 / 18 vom 18. Dezember 2018, unter Vorbehalt der Einzonungen von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone K2 in den drei Weilern Schmalzgrueb, Limberg und Chaltenstein, genehmigt. Die genehmigten Teile der Teilrevision sind am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 28. bzw. 29. März 2019 in Kraft getreten. Das Baurekursgericht hat am 14. Mai 2019 den Rekurs der Gemeinde gegen die kantonale Nichtgenehmigung der Kernzonenerweiterungen im Küsnachterberg abgewiesen. Der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.</p>		

ⁱ [LS 700.9.](#)