küsnacht

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22.6.2026

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:	Die Gemeindeschreiberin:
Markus Ernst	Catrina Erb Pola

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

I. ZONENORDNUNG 6

Art. 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES) 6
Art. 2 Massgebende Pläne 8
Art. 3 Kommunale Mehrwertabgabe 9

II. ZONENVORSCHRIFTEN 10

A. KERNZONEN 10

Art. 4 Gestaltungsanforderungen 10
Art. 5 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden 14
Art. 6 Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten 15
Art. 7 Grundmasse für Neubauten 16
Art. 8 Nutzweise 18
Art. 9 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen 18
Art. 10 Dachgestaltung, Dachformen 19
Art. 11 Fassadengestaltung 20
Art. 12 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen 20
Art. 13 Umgebungsgestaltung 20
Art. 14 Reklamen 20

B. QUARTIERERHALTUNGSZONE EIGENHEIMSTRASSE 21

Art. 15 Grundmasse 21
Art. 16 Bestehende Bauten 21
Art. 17 Nutzweise 21
Art. 18 Gestaltung und Einordnung 21

C. WOHNZONEN 23

Art. 19 Grundmasse 23
Art. 20 Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand und zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum 27
Art. 21 Ausschluss der Verkehrsbaulinien 31
Art. 22 Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag 31
Art. 23 Dachaufbauten, -terrassen und -einschnitte 32
Art. 24 Nutzweise 34
Art. 25 Gewerbeerleichterung in Wohnzonen 35

D. GEWERBEZONEN 36

Art. 26 Grundmasse 36
Art. 27 Grenzabstand 36
Art. 28 Nutzweise 36
Art. 29 Kleinbauten 36

E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN 37

Art. 30 Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht 37
Art. 31 Grenzabstand 37

F. ERHOLUNGSZONEN 38

Art. 32 Grundmasse 38

G. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN 39

Art. 33 Geschlossene Überbauung 39
Art. 34 Absturzsicherungen 39
Art. 35 Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen 40
Art. 36 Zahl der Fahrzeugabstellplätze 41
Art. 37 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder 43
Art. 38 Gesamtnutzfläche (GNF) 43
Art. 39 Gestaltungsplanpflicht 45
Art. 40 Abgrabungen 46
Art. 41 Begrünung Gebäudeumschwung 46
Art. 42 Vorgärten, Mauern, Containerabstellplätze 47
Art. 43 Begrünung von Dächern 47
Art. 44 Naturgefahren 47

H. WEITERE FESTLEGUNGEN 48

Art. 45 Arealüberbauungen 48
Art. 46 Aussichtsschutz Fehler! Textmarke nicht definiert.
Art. 47 Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen 50

Art. 48 Terrassen- und ähnliche Überbauungen 52
Art. 49 Bestimmungen für Mobilfunkanlagen 53

III. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 54

Art. 50 Inkrafttreten 54

Links:	Mitte:	Rechts:
Gültige BZO Stand Juli 2019 (gültige Fassung)	Beantragte neue BZO (neue Fassung) Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / ~~durchgestrichen~~ = Aufzuhebender Text	Bemerkungen
	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 Küsnacht

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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).	Keine Änderung	

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			
Eigenheimstrasse	QEZ		III
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			
Eigenheimstrasse	QEZ		III
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**
(mit Gewerbeerleichterung)	WG2.30	2.30	III
-	W2.40	2.40	II/III**
-	W2.75	2.75	II/III**
(mit Gewerbeerleichterung)	WG2.75	2.75	III
-	W3.80	3.80	II/III**
(ohne Baumassenziffer)	WoB	oB	II/III**

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

Gültige Fassung				Neue Fassung				*Bemerkungen*
Gewerbezonen	G1	4.50	III	**Gewerbezonen**	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		*	**Freihaltezonen**	F		II/III*	*In der Regel ES III. ES II siehe Zonenplan.*
Erholungszone	E		*	**Erholungszonen**	E		II/III*	*In der Regel ES III. E4 ist ES II zugewiesen, siehe Zonenplan.*
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 / siehe Art. 24 Abs. 3 BZO).				
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen				-				
1 Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen:				Aufhebung				*Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben*
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								

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
	Art. 3 Kommunale Mehrwertabgabe Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	*Die Gemeindeversammlung vom 22.6.2026 hat beschlossen, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
II. ZONENVORSCHRIFTEN	**II. ZONENVORSCHRIFTEN**	
A. KERNZONEN	**A. KERNZONEN**	
Art. 5 Gestaltungsanforderungen	**Art. 4 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.	1 Keine Änderung	*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.*
	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)	*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*
Art. 6 Kernzonengebiet Dorf-Zentrum	-	
1 Das Kernzonengebiet Dorf-Zentrum umfasst das Zentrum des alten Dorfes Küsnacht, das vom Weinbau als wirtschaftlicher Grundlage, vom Warenumschlag im Schiffsverkehr sowie vom ehemals mächtigen kirchlichen Zentrum der Komturei, der späteren Kantonsschule, geprägt ist.	Aufhebung	*Der Gebietscharakter ist in den Ortsbild-inventaren beschrieben.*
2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt: **Historische Merkmale** • 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 Schifflände mit Höchhus, Gasthof Sonne und Schiffhaab • Seestrasse mit repräsentativen Villen als neue Verkehrsachse aus dem 19. Jahrhundert • Alte Landestellen Zehntenhaab mit Trotte und Amtshaus, Steinburghaab und Schifflände mit Gasthof Sonne	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Bauliche und landschaftliche Merkmale • 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	Aufhebung	
Art. 7 Kernzonengebiet Dorf-Umgebung	-	
1 Das Kernzonengebiet Dorf-Umgebung umfasst die Kernzonen: Karrenstrasse; Gartenstrasse; Obere Heslibachstrasse; Giesshübel; Allmend; Chuesen; Bogleren; Goldbacherstrasse; Seestrasse; Goldbach.	Aufhebung	
2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt: **Historische Merkmale** • Ursprüngliche, vom Weinbau geprägte Häusergruppen aus dem 16.–18. Jahrhundert	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Bauliche und landschaftliche Merkmale • 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	Aufhebung	
Art. 8 Kernzonengebiet Itschnach und Berg	-	
1 Das Kernzonengebiet Itschnach und Berg umfasst die Kernzonen: Itschnach; Schmalzgrueb; Limberg; Wangen; Chaltenstein; Forch.	Aufhebung	
2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:	Aufhebung	
Historische Merkmale • Ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Häusergruppen aus dem 16.–19. Jahrhundert • Siedlungskern entlang der historischen Strassenzüge		
Bauliche und landschaftliche Merkmale • 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	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 9 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden	**Art. 5 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden**	
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 wohnhygienische Verhältnisse geschaffen werden und der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.	1 Keine Änderung	
2 Von dieser Regelung abweichende Neubauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebenso gut wahrnehmen.	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.	
3 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und Artikel 9a.	Aufhebung	*Es gelten die Bestimmungen des PBG.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 9a Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten	**Art. 6 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 m^3 Baumasse können vollständig umgenutzt werden.	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 m^3 rechtmässig erstelltes Gebäudevolumen 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 m^3 Baumasse können ersetzt und vollständig zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt 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

1	**Zone**		**K2**	**K3**
	Vollgeschosszahl	max.	2	3
	Dachgeschosszahl anrechenbar	max.	1	1
	Untergeschosszahl anrechenbar	max.	1*	1*
	Gebäudehöhe	max.	7.5 m	9.0 m
	Grundgrenzabstand	min.	3.5 m	3.5 m
	Gebäudelänge	max.	25.0 m	25.0 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

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.

4 Werden Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, wiederaufgebaut, so gilt der bisherige Abstand.

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

1	**Zone**		**KA**	**KB**	
	Vollgeschosszahl	max.	3	4	*Anstelle eines aUG wird ein VG erlaubt (IVHB).*
	Dachgeschosszahl anrechenbar	max.	1	1	
	~~Untergeschosszahl anrechenbar~~	~~max~~	~~1*~~	~~1*~~	*Anstelle eines aUG wird ein VG erlaubt (IVHB).*
	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. 7 m.*
	Grundgrenzabstand	min.	3.5 m	3.5 m	
	Gebäudelänge	max.	25.0 m	25.0 m	
	Gebäudebreite	max.	14.0 m	14.0 m	

-

2 Keine Änderung

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~~ 1/3 der nachbarlichen Grenze beanspruchen.

4 Keine Änderung

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 11 Mehrlängenzuschlag 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.	- Aufhebung	*Der Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben, da dieser in den Kernzonen nicht sachgerecht ist.*
Art. 12 Nutzweise In den Kernzonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	**Art. 8 Nutzweise** Keine Änderung.	
Art. 13 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen 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.	**Art. 9 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen** 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.	*Dies entspricht der bisherigen Genehmigungspraxis. In der Wegleitung wird präzisiert, dass zur Beurteilung ein Vergleichsprojekt zu erstellen ist.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 14 Dachgestaltung, Dachformen	**Art. 10 Dachgestaltung, Dachformen**	
1 Es sind nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	1 Es sind nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	*Anpassung aufgrund IVHB*
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.	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~~ 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	
3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	3 Keine Änderung	
4 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von 0.5 m^2 erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des Dachgeschosses nicht genügt.	4 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von 0.5 m^2 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.	*Es entsteht mehr Flexibilität für Dachflächenfenster, ohne eine Ausnahmebewilligung erteilen zu müssen.* *Wegleitung wie folgt ergänzen:* *In PV-Anlagen integrierte grössere Dachflächenfenster können bewilligt werden.*
5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten und sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche zu integrieren.	5 Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 15 Fassadengestaltung	**Art. 11 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.	1 Keine Änderung	
2 Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile) beizubehalten.	2 Keine Änderung	
3 Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.	3 Keine Änderung	
Art. 16 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	**Art. 12 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.	Keine Änderung	
Art. 17 Umgebungsgestaltung und Parkierung	**Art. 13 Umgebungsgestaltung ~~und Parkierung~~**	
1 Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst zu übernehmen oder zu verbessern.	Keine Änderung	*Hinweis: Die Einhaltung der Anforderungen gemäss § 238a PBG wird im Einzelfall beurteilt.*
2 Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.	Aufhebung	*Es gilt § 244 Abs. 3 PBG.*
Art. 18 Reklamen	**Art. 14 Reklamen**	
Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf die Umgebung und den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.	Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
B. QUARTIERERHALTUNGSZONE EIGENHEIMSTRASSE	**B. QUARTIERERHALTUNGSZONE EIGENHEIMSTRASSE**	*Nicht Gegenstand Teilrevision*
Art. 18a Grundmasse	**Art. 15 Grundmasse**	
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.	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.	*Anpassung aufgrund IVHB*
Art. 18b Bestehende Bauten	**Art. 16 Bestehende Bauten**	
Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 3. Februar 2012 bewilligt worden sind.	Keine Änderung	
Art. 18c Nutzweise	**Art. 17 Nutzweise**	
Es sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.	Keine Änderung	
Art. 18d Gestaltung und Einordnung	**Art. 18 Gestaltung und Einordnung**	
1 Bauten und Anlagen sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung müssen die wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen.	1 Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
2 Die bestehenden Dachgeschosse dürfen erhöht werden, wobei die Kniestockhöhe höchstens 0.9 m messen darf.	2 Die bestehenden Dachgeschosse dürfen erhöht werden, wobei die Kniestockhöhe höchstens 1.5 m messen darf.	*Angleichung an § 275 Abs. 2 PBG*
3 Gestützt auf eine von den Grundeigentümern zu erstellende Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier dürfen:	3 Gestützt auf eine von den Grundeigentümern zu erstellende Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier dürfen:	
a die bestehenden Bauten um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden, oder	a die bestehenden Bauten um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden, oder	
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.	b Ersatzbauten an gleicher Lage erstellt werden. Für Ersatzbauten gelten die durch das Gebäudeprofil im Sinne von Art. 18~~d~~ Abs. 3 lit. a gebildeten Masse.	
4 Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:	4 Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:	*Redaktionelle Anpassung*
a Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung und Dachneigung sind zu übernehmen.	a Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung und Dachneigung sind zu übernehmen.	
b Auf den bestehenden Bauten dürfen Dachaufbauten erstellt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Bei Aufstockungen und Ersatzbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.	b Auf den bestehenden Bauten dürfen Dachaufbauten erstellt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens ~~einen Drittel~~ 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Bei Aufstockungen und Ersatzbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.	
c Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	c Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
d Untergeordnete Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.	d Untergeordnete Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.	
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.	e Zur Erhaltung der Freiraumqualität können gestützt auf ein von der Gemeinde zu erstellendes Strassenraumkonzept Pflichtparkplätze gemäss Art. 36 auf der Eigenheimstrasse bewilligt werden.	
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.	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.	

Gültige Fassung								Neue Fassung								*Bemerkungen*
C. WOHNZONEN								**C. WOHNZONEN**								
Art. 19 Grundmasse								**Art. 19 Grundmasse**								
1 **Zone**	**W2**	**W2**	**W2**	**W2**	**W2**	**W2**	**W2**	1 **Zone**	**W 1.00**	**W 1.15**	**W 1.20**	**W 1.30**	**W 1.40**	**W 1.50**	**W 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	*Anstelle eines VG darf ein aUG erstellt werden. Ansonsten sind keine aUG erlaubt.*
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	~~Grund~~Grenzabstand (min. m)[1]	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	
Gebäudelänge (m)	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	Gebäudelänge (m)	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	
Gebäudehöhe (m)*								Fassadenhöhe traufseitig, giebelsitig und bei fassaden-bündigen Attikageschossen	Gemäss Art. 19 Abs. 2 lit. b							
Firsthöhe (m)	4.5	4.5	4.5	4.5	5.0	5.0	5.0									
Gesamthöhe (m)*								-								
* Gemäss Art. 19 Abs. 1a								[1] Gemäss Art. 22								

Gültige Fassung							Neue Fassung							*Bemerkungen*
Zone	**WG2**	**W3**	**W3**	**WG3**	**W4**	**W4**	**Zone**	**WG 2.30**	**W 2.40**	**W 2.75**	**WG 2.75**	**W 3.80**	**WoB**	
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 / Attikageschosse	1	1	1	1	1	1	
Anrechenbare Untergeschosse*	1	1	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	0	0	0	*Anstelle eines VG darf ein aUG erstellt werden. Ansonsten sind keine aUG erlaubt.*
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	~~Grund~~Grenzabstand (min. m)[1]	7.0	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0	
Gebäudelänge (m)	25.0	30.0	30.0	40.0	40.0	40.0	Gebäudelänge (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
** Für Hauptgebäude mit einem beidseitig geneigten Schrägdach gilt Art. 19 Abs. 5

[1] Gemäss Art. 22

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
1a In den zweigeschossigen Wohnzonen W2 gilt:	2 In den ~~zweigeschossigen~~ Wohnzonen W1.00 bis W1.75 gilt:	*Beim Bau von drei Vollgeschossen ist weiterhin kein zusätzliches Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.*
a Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.	a Neubauten dürfen wahlweise höchstens drei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse mit einem anrechenbaren Dachgeschoss beziehungsweise Attikageschoss aufweisen.	
b Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:	b Die zulässige Fassadenhöhe beträgt:	
- Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss 7.5 m	- Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss oder Attikageschoss traufseitig 7.5 m, giebelseitig 12.0 m und bei fassadenbündigen Attikageschossen 11.0 m;	
- Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss 8.1 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.	Aufhebung	
d Die Baumassenziffer besonderer Gebäude beträgt bei Grundstücken mit einer massgeblichen Grundfläche von bis und mit 1000 m^2 0.20. Für Flächenanteile über 1000 m^2 beträgt die Baumassenziffer besonderer Gebäude 0.10.	c Die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten beträgt bei Grundstücken mit einer massgeblichen Grundfläche von bis und mit 1000 m^2 0.20. Für Flächenanteile über 1000 m^2 beträgt die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten 0.10.	
e Für Bauten, welche vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind, gelten die Bestimmungen von Art. 19a.	Aufhebung	
2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten W4 gilt keine Baumassenziffer.	Aufhebung	*Muss nicht geregelt werden*
3 Besondere Gebäude haben einen Grenz– bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.	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.	*Müsste nicht geregelt werden, dient jedoch der Klärung*
4 Garagen und Fahrzeugunterständen die sich in Hauptbauten befinden, werden der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.	4 Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die sich in Hauptbauten befinden, kann der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten angerechnet werden.	

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 Gewerbezonen darf bei Hauptgebäuden mit einem beidseitig geneigten Schrägdach mit einer Neigung von mindestens 30° die Baumassenziffer für Hauptgebäude um folgende Werte erhöht werden: a In den Zonen W1.00 bis W1.75 und WG2.30 um 0.1; b In den Zonen W2.40, W2.75 und WG2.75 um 0.2.	*Mit dieser Regelung wird das Volumen unterhalb der Dachschräge ausgeglichen, das an die Baumassenziffer anzurechnen ist, aber keine Nutzfläche generiert. Siehe Erläuterungen im Planungsbericht*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 19a Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Wohnzonen	**Art. 20 Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand und zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum**	
1 Die Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Zonen bezwecken die Erleichterung einer optimalen Nutzung von bestehenden Bauten.	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 Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind.		*In Absatz 1 integriert*
	2 Wo die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Grundmasse gemäss Art. 19 Abs. 1 und die Bestimmungen für die Regelbauweise.	
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.	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:	*Der Nutzungszuschlag für das Weiterbauen im Bestand (Art. 20 nBZO) und der Nutzungszuschlag zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen (Art. 21 nBZO) dürfen kummuliert werden, sofern beide Anforderungen erfüllt sind. Zu beachten ist, dass Art. 20 nBZO nur für die bezeichneten Wohnzonen gilt.*
	a Die zonengemässe Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 erhöht sich um 10 %. Diese Mehrausnützung 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) erhöht sich um maximal 3.5 m.	*Demgegenüber ist in jedem Fall nur ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt, wenn auf das Attika- oder Dachgeschoss verzichtet wird.*
	c Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
	5 Die Sonderbauvorschriften sind anwendbar, wenn die Grundstruktur des Gebäudebestands grossmehrheitlich erhalten bleibt und die nachfolgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und Anforderungen erfüllt sind:	*Siehe Erläuterungen im Planungsbericht*
	a Genereller Grundsatz Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld einzuordnen.	
	b Erhalt bestehender Qualitäten Bestehende Gestaltungsqualitäten (Fassadengliederung, kubische Erscheinung, Dachlandschaft, Baumbestand und Gartenanlagen) sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.	
	c Aufstockungen Aufstockungen sind mit einem ökologisch begrünten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten. Das Flachdach darf nicht als Terrasse genutzt werden.	
	d Materialien und Farben Materialien und Farben müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen.	
	e Vorgärten Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder neu herzurichten; sie dürfen durch bauliche Massnahmen oder Parkplätze nicht reduziert werden.	
	f Parkierung Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.	*Gemäss Art. 36 Abs. 5 BZO kann ein tieferes PP-Angebot realisiert werden.*
	g Wohnqualität Bei Wohnnutzungen im Nahbereich von Lärmquellen sind Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen	*Siehe Erläuterungen im Planungsbericht*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
	grundsätzlich lärmabgewandt anzuordnen. Sie dürfen nur in Richtung der Lärmquelle angeordnet werden, wenn aufgrund der Abstände oder gestalterischer Massnahmen die folgenden Belastungsgrenzwerte nicht überschritten sind: - in den Zonen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III: 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht - in den Zonen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.	*Gestalterische Massnahmen sind beispielsweise lärmoptimierte Grundrisse, Anordnung von nicht lärmempfindlichen Nutzungen in Richtung der Lärmquelle etc.*
	6 Zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger und das Gemeinwesen kommen diese Sonderbauvorschriften auch bei Neubauten zur Anwendung. Es gelten folgende Erleichterungen: a Die zonengemässe Baumasse gemäss Art. 19 Abs. 1 erhöht sich um 10 %. Mindestens im Umfang dieser Mehrausnützung sind preisgünstige Wohnungen gemäss § 49b PBG zu realisieren. b Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) erhöht sich um maximal 3.5 m. c Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen. Die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und Anforderungen gemäss Art. 20 Abs. 5 sind sinngemäss zu erfüllen.	*Gemeinnützige Wohnbauträger sind Stiftungen und Genossenschaften. Auch Bauvorhaben des Gemeinwesens können den Nutzungsbonus beanspruchen.*
	7 In Gebäuden innerhalb des Konsultationsbereichs der Kunsteisbahn (KEK) sind im Rahmen dieser Sonderbauvorschriften keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätten) zulässig. Abweichungen erfordern einen Nachweis, dass ein ausreichender Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor der Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren. Diese Vorschrift wird hinfällig, falls der Konsultationsbereich der Kunsteisbahn aufgehoben wird.	*Ergänzung aufgrund kantonaler Vorprüfung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 19b Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen	-	*Siehe Art. 20 nBZO*
1 Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung haben die Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Zonen zum Zweck, die quartierbildverträgliche Verdichtung unternutzter Grundstücke zu erleichtern.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	
3 Die nicht beanspruchte Baumasse für besondere Gebäude darf der Baumasse für Hauptbauten angerechnet werden.	Aufhebung	
4 Es ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a Abs. 1 sowie kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.	Aufhebung	
5 Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf die zonengemässe Baumassenziffer zusätzlich um einen Zehntel erhöht und eine maximale Gebäudelänge von 40,0 m realisiert 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.	Aufhebung	
6 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind: • 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.	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
7 Die Gewährung der Erleichterungen gemäss diesen Sonderbauvorschriften setzt ein zustimmendes unabhängiges Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Fachgutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.	Aufhebung	
8 Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Arealüberbauungen.	Aufhebung	
Art. 20 Ausschluss der Verkehrsbaulinien	**Art. 21 Ausschluss der Verkehrsbaulinien**	
Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.	Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.	
Art. 21 Grenzabstand	**Art. 22 Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag**	
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 Gebäudeseite der Abstand 8.0 m beträgt.	1 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 Grenzabstands entlang der gegenüberliegenden Grundstücksseite im gleichen Mass kompensiert und erhöht wird.	
	2 Misst in den Zonen W2.40, W2.75 und W3.80 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	*Die Gemeindeversammlung vom 22.6.2026 hat beschlossen, in den dichten Wohnzonen am Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a festzuhalten.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 21a Mehrlängenzuschlag	-	
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.	Verschoben nach Art. 22 Abs. 1	
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.	Aufhebung	*Gebäude mit mehr als 25 m Fassadenlänge sind nicht zulässig. Daher streichen.*
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).	Aufhebung	*Ersatzlos streichen*
Art. 22 Dachgestaltung, Dachform	**Art. 23 Dachaufbauten, -terrassen und -einschnitte**	
1 Das Dachgeschoss muss gut ablesbar sein und darf von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.	Aufhebung	*Dieser Artikel wird aufgrund zahlreicher Rekurse aufgehoben.*
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.	Aufhebung	
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.	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~~ 1/3 der Fassadenlänge; b Bei Fassadenlängen grösser als 9.0 m mindestens 3.0 m.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
6 Auf Dachgeschossen mit Flachdächern sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.	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.	
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.	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 ~~einen Drittel~~ 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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.	Aufhebung	
6 Auf Dachgeschossen mit Flachdächern sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.	Aufhebung	*In Abs. 2 integriert*
7 Dachflächenfenster sind in allen Wohnzonen erlaubt.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	
Art. 23 Nutzweise	**Art. 24 Nutzweise**	
1 In den im Zonenplan nicht besonders gekennzeichneten Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	1 Keine Änderung	
	2 In den 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.	*Aus Art. 34 Abs. 1 aBZO übernommen* *Die entsprechenden Gebiete sind im Zonenplan hellblau gepunktet.*
2 In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Wohnzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.	3 In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Wohnzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.	*Die entsprechenden Gebiete sind nach Darstellungsverordnung neu dunkelblau gepunktet.*
3 In den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 sind mässig störende Betriebe zulässig.	4 In den Zonen WG2.30 und WG2.75 sind mässig störende Betriebe zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 24 Gewerbeanteil in Wohnzonen	**Art. 25 Gewerbeerleichterung in Wohnzonen**	
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.	1 In den Zonen WG2.30 und WG2.75 darf die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden, sofern der Mehrraum dauernd gewerblich genutzt wird.	*Redaktionelle Anpassung*
2 Der minimale Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beträgt 3.5 m, sofern die grösste Höhe von 4.0 m nicht überschritten wird.	2 Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*

D. GEWERBEZONEN

Art. 25 Grundmasse

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

Art. 26 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Art. 27 Nutzweise

1 Neben mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr hervorrufen, sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig.

Art. 28 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Gewerbezonen 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.

D. GEWERBEZONEN

Art. 26 Grundmasse

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

-

Regelung nicht nötig

Art. 27 Grenzabstand

Keine Änderung

Art. 28 Nutzweise

1 Keine Änderung

2 Keine Änderung

Art. 29 Kleinbauten

Kleinbauten dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Gewerbezonen 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~~ 1/3 der nachbarlichen Grenze beanspruchen.

Anpassung IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	**E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**	
Art. 29 Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht	**Art. 30 Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht**	
1 Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	1 Keine Änderung	
2 Grundstücke in privatem Besitz unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht.	2 Keine Änderung	
Art. 30 Grenzabstand	**Art. 31 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.	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.	*Mehrlängenzuschlag wird in den Wohnzonen aufgehoben*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*

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	**max. ÜZ**	**max. Höhe***
E1–3	Familiengärten	2 %	3.0 m
E4	Parkanlage Bethesda	2 %	3.0 m
E5	Pfadfinderhütten Mattistlen	6 %	6.0 m
E6	Pfadfinderhütte Geissbühl	10 %	6.0 m
E7	Spiel- und Sportplatz Eichelacker	5 %	3.0 m
E8	Gartenrestaurant Sonne	5 %	3.0 m
E9	Ehemaliges Gartenrestaurant Ermitage	10 %	3.0 m
E10	Chuesenbad	20 %	4.0 m
E11	Parkanlage Chuesen	10 %	4.0 m
E12	Horn, beim Zugang zur Unterführung	5 %	4.0 m
E13	Strandbad	16 %	4.0 m
E14	Quartierfreiraum Im Grossacher	5 %	4.0 m

* Gesamthöhe und Gebäudehöhe

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)~~:

Redaktionelle Anpassung

Bezeichnung/Zweck	**max. ÜZ**	**max. Höhe***
Keine Änderung		

* Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Redaktionelle Anpassung

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
G. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	**G. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN**	
Art. 32 Geschlossene Überbauung	**Art. 33 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.	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 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.	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 Industriezonen ist die geschlossene Überbauung uneingeschränkt zulässig.	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 um 1.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt, sondern näher zur Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.	*IVHB*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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 Grenzabstand 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. 34 Wohnschutz	-	
1 Für Wohnzonen gilt § 52 Abs. 1 PBG. Öffentliche Einrichtungen mit einem quartierbezogenen Einzugsgebiet sind zulässig, sofern die Wohnqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.	Verschoben nach Art. 24 Abs. 2	
2 In den im Zonenplan entsprechend abgegrenzten Gebieten gelten die folgenden besonderen Nutzungsanordnungen: a In den zweigeschossigen Kern- und Wohnzonen muss mindestens 1/3 der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen. b In der dreigeschossigen Kernzone sowie den drei- und viergeschossigen Wohnzonen muss mindestens 1/2 der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen.	Aufhebung	*Die bisherige Regelung sah einen Wohnschutz mit einem Mindestwohnanteil vor. Die Vorgabe erübrigt sich, da in den Gemeinden am Pfannenstil der Wohnungsbau im Vergleich zu Büro- und Gewerbegebäuden bevorzugt wird.*
Art. 35 Gewerbliche Nutzung der Untergeschosse Diese Bestimmung wurde mit der Teilrevision 2012 aufgehoben.	- Aufhebung	
Art. 36 Erscheinung der Untergeschosse Diese Bestimmung wurde mit der Teilrevision 2004 durch Art. 19 Abs. 1a lit. a ersetzt.	- Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*

Art. 37 Abgrabungen

1 Geringfügige Abgrabungen sind bei Hauptbauten und besonderen Gebäuden zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.

2 In den zweigeschossigen Wohnzonen sind geringfügige Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

Verschoben nach Art. 40

Art. 38 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

1 Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung der Mindestanzahl der Fahrzeugabstellplätze massgebend:

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 %

* GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 40

2 Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.

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.

Art. 36 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

1 Keine Änderung

Nutzungsart	Fahrzeugabstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 80 m^2 GNF* pro Wohnung mind. 1 Parkplatz	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 %

* GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 38

2 Keine Änderung

3 Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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~~.	
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.	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 gemäss Art. 20, darf von den Richtwerten abgewichen werden.	
6 Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.	6 Keine Änderung	
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.	7 Für die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitestmöglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs sind Parkplätze im Freien mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszugestalten.	
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.	Aufheben	*Siehe Art. 37 nBZO*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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.	8 Von der gemäss Art. 36 Abs. 1–4 ermittelten Anzahl Fahrzeugabstellplätze sind mindestens die folgenden Anteile zu realisieren:	
	<table><tr><th>Güteklasse ÖV-Erschliessung</th><th>Bewohner</th><th>Beschäftigte</th><th>Besucher und Kunden</th></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></table>	*Mindestzahl an Parkplätzen in % des nach Art. 36 Abs. 1–4 ermittelten Normbedarfs*
10 Die zulässige Gesamtzahl der Abstellplätze für Besucher und Kunden darf den Normbedarf gemäss Art. 38 Abs. 1 nicht übersteigen.	9 Die zulässige Gesamtzahl der Abstellplätze für Besucher und Kunden darf den Normbedarf gemäss Art. 36 Abs. 1 nicht übersteigen.	
Art. 39 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	**Art. 37 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder**	
In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas vorzusehen.	In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen. Zur Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gelten die VSS-Normalien als Richtlinie.	
Art. 40 Gesamtnutzfläche (GNF)	**Art. 38 Gesamtnutzfläche (GNF)**	
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.	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.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 41 Begrünung von Dächern		
Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einsehbaren oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben.	Verschoben nach Art. 43	
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.	Aufhebung	
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	
Art. 44 Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi	-	
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.	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 44a Gestaltungsplanpflicht	**Art. 39 Gestaltungsplanpflicht**	
1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.	Keine Änderung	
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.	Aufhebung	*Die Abstimmung zwischen den beiden Arealen ist nicht möglich, da sich diese in unterschiedlichem Eigentum befinden und die Gebietsentwicklungen zeitlich nicht koordiniert werden können. Die besonders gute ortsbauliche Integration ist im jeweiligen Gestaltungsplan aufzuzeigen. Absatz 2 wird daher aufgehoben.*
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.	Aufhebung	*Die Anforderungen an den Lärmschutz sind im Umweltschutzgesetz und in der Lärmschutzverordnung geregelt. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist im PBG abschliessend definiert. Es liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, eine höhere Baumassenziffer (BMZ) zu bewilligen. Wenn die zulässige BMZ eingehalten wird, genügt für den Erlass des Gestaltungsplans die Zustimmung des Gemeinderats. Absatz 3 wird daher aufgehoben.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
	Art. 40 Abgrabungen	
	1 Geringfügige Abgrabungen ab dem massgebenden Terrain sind bei Hauptbauten sowie Kleinbauten und Anbauten zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.	*Bisher in Art. 37 aBZO geregelt*
	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.	
	Art. 41 Begrünung Gebäudeumschwung	
	Gestützt auf § 238a Abs. 1 PBG sind folgende Anteile des Gebäudeumschwungs zu begrünen:	*Bisher in Art. 48a aBZO geregelt*
	a In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonen sind mindestens 2/3 des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.	*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.*
	b In den übrigen Zonen kann das Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung und örtliche Situation reduziert werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
	Art. 42 Vorgärten, Mauern, Containerabstellplätze	
	1 ~~Für eine befriedigende Einordnung ist~~ Der Übergang zum öffentlichen Raum ist vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.	*Bisher in Art. 48b Abs. 1 aBZO geregelt*
	2 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.	*Unverändert aus Art. 48b Abs. 1 aBZO. Die Begrünung von Mauern wird gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG verlangt (Abstand von Mauern zu Strassen siehe VerV).*
	3 Containerplätze sind vom Strassenraum nicht einsehbar anzuordnen.	*Unverändert aus Art. 48b Abs. 1 aBZO übernommen*
	Art. 43 Begrünung von Dächern	
	Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, welche für Solaranlagen oder als Terrasse genutzt werden.	*Bisher in Art. 41 aBZO geregelt*
	Art. 44 Naturgefahren	
	1 Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	
	2 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
III. WEITERE FESTLEGUNGEN	**H. WEITERE FESTLEGUNGEN**	
Art. 45 Arealüberbauungen	**Art. 45 Arealüberbauungen**	
1 Arealüberbauungen sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.	1 Keine Änderung	
2 Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m^2.	2 Keine Änderung	
3 Der Nutzungszuschlag beträgt 10 % der zonengemässen Baumassenziffer.	3 Keine Änderung	
4 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Bei Arealgrössen über 6000 m^2 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.	4 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. ~~Bei Arealgrössen über 6000 m^2 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.~~	*Dies gilt ohnehin.*
5 Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.	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.	
6 Bei wesentlichen Änderungen bestehender Arealüberbauungen und neuen Arealüberbauungen sind mindestens 50 % des zulässigen Wärmebedarfes für Heizung und Wassererwärmung mit erneuerbaren Energien zu decken.	Aufhebung	
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.	6 Veränderungen an Überbauungen, welche als Arealüberbauungen bewilligt wurden, sind nur zulässig, wenn a die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder b eine neue Arealüberbauung beantragt wird.	*Redaktionelle Anpassung*
8 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.	7 Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 46 Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen 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.	- Aufhebung	*Ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind keine neuen Arealüberbauungen erlaubt.*
Art. 47 Aussichtsschutz	**Art. 46 Aussichtsschutz**	
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.	1 Keine Änderung	
2 Im Aussichtsschutzbereich Schiedhaldenstrasse / Buckwiesstrasse dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume die Höhenkoten von 493.4 m ü. M. nicht überschreiten.	2 Im Aussichtsschutzbereich Schiedhaldenstrasse / Buckwiesstrasse dürfen der oberste Punkt der Dachkonstruktion sowie Sträucher und Bäume die Höhenkoten von 493.4 m ü. M. nicht überschreiten.	*Redaktionelle Anpassung*
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.	3 Im Aussichtsschutzbereich Rietacher dürfen in einer Tiefe von 90.0 m die Fassadenhöhen der Gebäude die Kote von 622.0 m ü. M. und der oberste Punkt der Dachkonstruktion sowie Sträucher und Bäume die Kote von 625.0 m ü. M. nicht überschreiten. In der Tiefe der folgenden 30.0 m sind die Fassadenhöhen der Gebäude und der oberste Punkt der Dachkonstruktion sowie Sträucher und Bäume je 1.5 m tiefer anzusetzen.	*Redaktionelle Anpassung*
4 Im Aussichtsschutzbereich Teien ist im Rahmen des Quartierplans ein freier Aussichtskorridor zu sichern.	4 Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 48 Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen	**Art. 47 Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen**	
In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn unumgängliche bauliche Massnahmen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.	1 In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie in den Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen und Gewerbezonen ist das Fällen von Einzelbäumen und Baumgruppen mit einem Stammumfang von mehr als 200 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn: a der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;. b der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt werden muss; c der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder d der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert. 2 Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.	*Nach § 238a PBG sind Bäume in allen Bauzonen nach Möglichkeit zu erhalten.* *Die generelle Fällbewilligung für sämtliche Bäume ist nicht zweckmässig. Die Bestimmung wird präzisiert und auf die markanten, ortsbildprägenden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 200 cm beschränkt.* *Die Gemeindeversammlung vom 22.6.2026 hat beschlossen, die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen auf alle Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen und Gewerbezonen auszuweiten.*

.

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 48a Grünflächen		
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.	Verschoben nach Art. 41	
Art. 48b Mauern, Containerabstellplätze		
1 Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. 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.	Verschoben nach Art. 42	
2 Containerplätze sind vom Strassenraum nicht einsehbar anzuordnen.		
Art. 48c Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich	-	
Wo sich Baugrundstücke im Umfeld von geschützter oder inventarisierter 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.	Aufhebung	*Fehlende Rechtsgrundlage*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 49 Abgestufte Bauten in Hanglage	**Art. 48 Terrassen- und ähnliche Überbauungen**	
1 Abgestufte Bauten in Hanglage sind in allen Wohnzonen zulässig.	1 Terrassen- und ähnliche Überbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig.	
2 Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.	Aufhebung	*Regelung nicht erforderlich*
3 Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse.	2 Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach- und Vollgeschosse.	
4 Gestaltete und begehbare Dachterrassen sind zulässig.	3 Keine Änderung	
5 Die in den einzelnen Zonen zulässige höchste Höhe (Gebäudehöhe gemäss Art. 19) ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.	4 Die in den einzelnen Zonen zulässige ~~höchste Höhe (Gebäudehöhe gemäss Art. 19) ab gewachsenem Terrain~~ Fassadenhöhe (traufseitiges Mass) darf an keinem Punkt überschritten werden.	
6 Vorsprünge dürfen die Profillinie horizontal um höchstens 2.0 m, vertikal um höchstens 1.0 m überschreiten.	Aufhebung	*Es gelten die neuen Messweisen nach PBG.*
7 Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Richtung der Falllinie gemessen 35.0 m. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 19 einzuhalten.	5 Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Richtung der Falllinie gemessen 35.0 m. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 19 Abs. 1 einzuhalten.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
Art. 49a Bestimmungen für Mobilfunkanlagen	**Art. 49 Bestimmungen für Mobilfunkanlagen**	
1 Mobilfunkanlagen haben der Quartierversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.	1 Mobilfunkanlagen haben der Quartierversorgung 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 Gewerbezonen • 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 Bauten Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.	2 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: • 1. Priorität: ~~Industrie- oder~~ Gewerbezonen • 2. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil • 3. Priorität: Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 24 Abs. 3) • 4. Priorität: ~~Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen gemäss Art. 34 Abs. 2 und~~ Zonen für öffentliche Bauten Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen 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.	3 Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
IV. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	**III. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Art. 50 Aufhebung Sonderbauvorschriften Berghof	-	
Die öffentlichrechtlichen Beschränkungen der Sonderbauvorschriften Berghof wurden aufgehoben.	Aufhebung	
Art. 51 Inkrafttreten	**Art. 50 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.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	
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.	Aufhebung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen*
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.	Aufhebung 1 Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Küsnacht an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. xxxx vom xxxx genehmigt. Die genehmigten Teile der Teilrevision sind am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom xxxx in Kraft getreten.	