



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

Fassung zuhanden
öffentlicher Auflage

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

1	EINLEITUNG	4			
	Art. 1 Zweck	4			
	Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	4			
2	ZONENVORSCHRIFTEN	5			
	Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen	5			
A.	Kernzonen	6			
A1.	Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen	6			
	Art. 4 Ziel und Zweck	6			
	Art. 5 Nutzweise	7			
	Art. 6 Gestaltung, Einordnung	7			
	Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten	8			
	Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	9			
	Art. 9 Dachgestaltung	9			
	Art. 10 Umgebungsgestaltung	10			
	Art. 11 Strassenabstand	11			
	Art. 12 Technische Auf- und Anbauten	11			
	Art. 13 Reklameanlagen	11			
	Art. 14 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte	12			
A2.	Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)	13			
	Art. 15 Zweck	13			
	Art. 16 Bauweise	13			
	Art. 17 Fassadengestaltung	13			
	Art. 18 Balkone und Lauben	14			
	Art. 19 Dachgestaltung	14			
	Art. 20 Dachaufbauten	14			
	Art. 21 Kehrfirste	15			
A3.	Besondere Bestimmungen für die Kernzone B	16			
	Art. 22 Zweck	16			
	Art. 23 Grundmasse für Neubauten	16			
	Art. 24 Fassadengestaltung	16			
	Art. 25 Balkone und Lauben	17			
	Art. 26 Dachgestaltung	17			
	Art. 27 Kehrfirste	18			
	Art. 28 Dachaufbauten	18			
A4.	Besondere Bestimmungen für die Kernzone C	19			
	Art. 29 Zweck	19			
	Art. 30 Grundmasse für Neubauten	19			
	Art. 31 Firstrichtung	19			
	Art. 32 Fassadengestaltung	19			
	Art. 33 Dachgestaltung	20			
	Art. 34 Dachaufbauten	21			
A5.	Besondere Bestimmungen für die Kernzone D	21			
	Art. 35 Zweck	21			
	Art. 36 Grundmasse für Neubauten	21			
	Art. 37 Fassadengestaltung	22			
	Art. 38 Dachgestaltung	22			
	Art. 39 Dachaufbauten	23			
B.	Wohnzonen	24			
	Art. 40 Zweck	24			
	Art. 41 Grundmasse	24			
	Art. 42 Nutzweise	26			
	Art. 43 Bauweise	26			
C.	Wohn- und Gewerbebezonen	26			
	Art. 44 Grundmasse	26			
	Art. 45 Nutzweise	28			
	Art. 46 Bauweise	28			
D.	Gewerbebezonen	29			
	Art. 45 Grundmasse	29			
	Art. 46 Nutzweise	29			
	Art. 47 Bauweise	30			
D.	Industrie- und Gewerbebezonen	31			
	Art. 47 Grundmasse	31			
	Art. 48 Nutzweise	32			
	Art. 46 Bauweise	33			
E.	Weitere Zonen	34			
	Art. 49 Zone für öffentliche Bauten	34			
	Art. 50 Erholungszone B, Friedhof	34			
	Art. 51 Erholungszone C, Sportanlagen	34			
	Art. 52 Erholungszone D, Stadtgraben	35			
	Art. 53 Erholungszone P, Parkplatz	35			
	Art. 54 Freihaltezone	35			

3	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	36		4.	WEITERE FESTLEGUNGEN	52
A.	Allgemeines	36		A.	Arealüberbauungen	52
	Art. 55 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge	36			Art. 81 Zulässigkeit	52
	Art. 56 Näherbau	36			Art. 82 Mindestarealfächen	52
	Art. 57 Grosser und kleiner Grenzabstand	37			Art. 83 Abweichungen von der Regelbauweise	52
	Art. 58 Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss	37		B.	Gestaltungspläne	53
	Art. 59 Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten	38			Art. 84 Gestaltungsplanpflicht	53
	Art. 60 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien	38		C.	Mehrwertausgleich	53
	Art. 61 Geschlossene Bauweise Überbauung , erlaubter Grenzbau	38			Art. 85 Mehrwertabgabe	53
	Art. 62 Terrassenhäuser	39			Art. 86 Erträge	54
	Art. 63 Dachgestaltung und Dachaufbauten	39		5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	54
	Art. 64 Kreuz- und Kehrfirste	40			Art. 87 Fachberatung	54
B.	Parkierung	41			Art. 88 Inkrafttreten	54
	Art. 65 Fahrzeugabstellplätze	41			TECHNISCHER ANHANG – SKIZZEN	54
	Art. 66 Fahrzeugabstellplätze - Abweichungen und Beschränkungen	43				
	Art. 67 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen	44				
	Art. 68 Lage der Abstellplätze	45				
	Art. 69 Sicherstellung der Fahrzeugabstellplätze	45				
	Art. 70 Gemeinschaftsanlagen	46				
	Art. 71 Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben	47				
	Art. 72 Rückforderung von Ersatzabgaben	47				
	Art. 73 Bemessung der Ersatzabgaben	47				
	Art. 74 Parkraumfonds	48				
C.	Umgebung	48				
	Art. 75 Spiel- und Ruheflächen	48				
	Art. 76 Containerstellplätze	49				
	Art. 77 Terrainveränderungen Umgebungsgestaltung	49				
	Art. 78 Begrünung	50				
	Art. 79 Naturgefahren	50				
	Art. 80 Reklameanlagen	50				

<p>Links: Gültige BZO vom 15.9.2015 – in Kraft seit 19.2.2016</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text rot = Änderungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB grün = Weitere Änderungen</p> <p>Alle Artikel wurden nach Abschluss der Bearbeitung neu durchnummeriert.</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	---

Auftraggeberin

Gemeinde Eglisau

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl

Gültige Fassung

Die Gemeinde Eglisau erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Eglisau. Insbesondere liegen ihr die nachstehenden Ziele zugrunde:

- Erhaltung von Natur und Umwelt,
- haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes,
- Schaffung günstiger Wirtschaftsbedingungen,
- ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel,
- sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien,
- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung bei einem geordneten und massvollen Wachstum.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der original unterzeichnete Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

² Ausserdem gelten der detaillierte Kernzonenplan im Massstab 1:2'500 sowie die verbindlichen Ergänzungspläne zu den Wald- und Gewässerabstandslinien. Die mit dieser Bau- und Zonenordnung abgegebenen gedruckten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

Neue Fassung

Die Gemeinde Eglisau erlässt gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. Dezember 2024 für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben die vorgehenden Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1 EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Eglisau. Insbesondere liegen ihr die nachstehenden Ziele zugrunde:

- Erhaltung von Natur und Umwelt,
- haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes,
- Schaffung günstiger Wirtschaftsbedingungen,
- ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel,
- sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien,
- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung bei einem geordneten und massvollen Wachstum.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. die Ergänzungspläne für die Kernzone, die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien

² Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend.

² Ausserdem gelten der detaillierte Kernzonenplan im Massstab 1:2'500 sowie die verbindlichen Ergänzungspläne zu den Wald-

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Abs. 1: Aktualisierung und bessere Systematik der massgebenden Pläne.

Abs. 2: Bezugnahme auf Zonenplan und Kernzonenplan

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

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV), folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

a. Bauzonen

Zone		ES ¹	Zonenbezeichnung		ES ¹
Kernzone A (Städtli)	KA	III	Kernzone A (Städtli)	KA	III
Kernzone B	KB	III	Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III	Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III	Kernzone D	KD	III
		II			II
Wohnzone a	Wa		Wohnzone 1.3	W1.3	
Wohnzone b	Wb	II	Wohnzone 2.0a	W2.0a	II
Wohnzone c	Wc	II	Wohnzone 2.0b	W2.0b	II *
Wohnzone d	Wd	II	Wohnzone 2.2	W2.2	II *
Wohnzone e	We	II	Wohnzone 2.5	W2.5	II *
Wohn- und Gewerbezone a	WGa	III	Wohn- und Gewerbezone 2.4	WG2.4	III
Wohn- und Gewerbezone b	WGb	III	Wohn- und Gewerbezone 2.7	WG2.7	III

~~und Gewässerabstandslinien.~~ Die mit dieser Bau- und Zonenordnung abgegebenen gedruckten Pläne sind rechtlich nicht verbindlich.

2 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV), folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

a. Bauzonen

*Bezeichnung der Wohnzonen erfolgt neu nach Baumassenziffer (BMZ), entsprechend den Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).
 Wa -> W1.3
 Wb -> W2.0a
 Wc -> W 2.0b
 Wd -> W 2.2
 We -> W 2.5
 WGa -> WG 2.4
 WGb -> WG 2.7*

¹ ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Gewerbezone	G	III	Wohn- und Gewerbezone 3.0 Gewerbezone	WG3.0 €	III III	Zusammenfassung Gewerbe- und Industriezonen, G wird zu IG3.0
Industriezone A	IA	III	Industrie- und Gewerbezone 9.0	IG9.0	III	
Industriezone B	IB	III	Industrie- und Gewerbezone 8.0	IG8.0	III	
Industriezone C	IC	III	Industrie- und Gewerbezone 6.0	IG6.0	III	
Zone für öffentliche Bauten	öB	*	Industrie- und Gewerbezone 3.0 Zone für öffentliche Bauten	IG3.0 öB	III **	
* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan			* Höhereinstufung in Teilgebieten gemäss Zonenplan ** Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan			
b. Weitere Zonen			b. Weitere Zonen			
Zone		ES ²	Zonenbezeichnung		ES ²	
Erholungszonen B, C, D und P	EB, EC, ED, EP	-	Erholungszonen B, C, D und P	EB, EC, ED, EP	-	
Freihaltezone	F	-	Freihaltezone	F	-	
Kommunale Landwirtschaftszone	koLW	III	Kommunale Landwirtschaftszone	L	III	Anpassung an kant. VDNP
A. Kernzonen A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Art. 4 Ziel und Zweck ¹ Die Kernzone bezweckt den Erhalt von Einheit und Eigenart des Ortsbildes von nationaler Bedeutung in seiner typischen Siedlungsstruktur sowie die sinnvolle Einordnung von Um- und Neubauten mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.			A. Kernzonen A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Art. 4 Ziel und Zweck ¹ Die Kernzone bezweckt den Erhalt sowie die Aufwertung von Einheit und Eigenart des Ortsbildes von nationaler Bedeutung in seiner typischen Siedlungs- und Aussenraumstruktur sowie die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.			Punktuelle Änderungen der Formulierung.

² ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Bauinventar wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.</p> <p>³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten, als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p> <p>⁴ Die nachfolgenden Bestimmungen gelten differenziert für die drei Kategorien "Ortsbaulich prägende Gebäude", "Strukturbildende Gebäude" und "Neubauten".</p>	<p>² Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Bauinventar kommunale Inventar der schützenswerten Objekte wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.</p> <p>³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p> <p>⁴ Die nachfolgenden Bestimmungen gelten differenziert für die drei Kategorien "Ortsbaulich prägende Gebäude", "Strukturbildende Gebäude" und "Neubauten".</p>	
<p>Art. 5 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe, auch für Gastronomie und Beherbergung, sowie sonstige Gewerbebetriebe.</p>	<p>Art. 5 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe, auch für Gastronomie und Beherbergung, sowie sonstige Gewerbebetriebe.</p>	
<p>Art. 8 Gestaltung, Einordnung</p> <p>¹ Alle Bauvorhaben sind durch ihre Ausmasse, Form, Massstäblichkeit, Materialwahl und Farbgebung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Die erhöhten Anforderungen gelten insbesondere auch für Besondere Gebäude, Einfriedigungen u. Ä. Durch Stellung und Gliederung der Bauten soll die Struktur des Ortsbildes gewahrt bleiben oder sinnvoll ergänzt werden.</p> <p>² Bestehende Bauten und Bauteile, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern.</p> <p>³ Äussere figürliche und ornamentale Malereien und Skulpturen von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.</p>	<p>Art. 6 Gestaltung, Einordnung</p> <p>¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds beitragen.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p>	<p><i>Verschiebung Artikel</i></p> <p><i>Neu gefasste Einordnungsbestimmung.</i></p> <p><i>Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.</i></p> <p><i>Abs. 3: Streichen, betrifft die Denkmalpflege (Einzelobjekte, inzwischen im Inventar 2015 aufgeführt)</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.

² Die strukturbildenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbildes sind gestattet, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und besonders gut gestaltet sind.

³ Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt.

⁴ Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

⁵ Im Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die örtliche Baubehörde auch eine Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Fachstellen. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, sowohl die Fachstellen als auch die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

⁶ Für die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude und für unüberbaute Flächen gelten die Vorschriften für Neubauten.

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die **im Kernzonenplan bezeichneten** ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, **Ausbildung der Fassaden**) **und der wesentlichen Strukturmerkmale** umgebaut oder ersetzt werden.

² Die **im Kernzonenplan bezeichneten** strukturbildenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbildes sind gestattet, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen **und besonders gut gestaltet sind**.

³ **Bei Ersatz- oder Umbauten können geringfügige** Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 bewilligt oder angeordnet werden, wenn **dies im öffentlichen Interesse diese der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen; ferner wenn diese im öffentlichen Interesse, wie beispielsweise der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder der Freihaltung von Gewässerräumen oder des Ortsbildschutzes** liegen.

⁴ Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

⁵ Im Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die örtliche Baubehörde auch eine Beurteilung durch die zuständigen kantonalen Fachstellen. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, sowohl die Fachstellen als auch die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

⁶ Für die im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude **gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten und für unüberbaute Flächen gelten die Vorschriften für Neubauten**.

Abs. 1: Wesentliche Strukturmerkmale: Materialisierung Fassaden, Geschossigkeit

Abs. 2: Gute Gestaltung ist in den Kernzonen ohnehin verpflichtend.

Abs. 3: Klärung der Ausnahmetatbestände. Alle Ausnahmen liegen grundsätzlich im öffentlichen Interesse.

Abs. 6: Präzisierung, Verweis auf die Bestandesgarantie.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 7 Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.

² Der Rückbau von ortsbaulich prägenden oder strukturbildenden Gebäuden und Gebäudeteilen, die für die Erhaltung des Stadt- bzw. Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

³ Der Rückbau von Gebäuden, die weder ortsbaulich prägend noch erhaltenswert sind, wird bewilligt, sofern ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 9 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung von Schrägdächern auf Neu- und Umbauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Art. 10 Dachgestaltung

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

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAUBEN gestattet. Andere Formen von Dachaufbauten sind nur in den Kernzonen C und D zulässig.

³ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Überdachte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden. Sie müssen sich besonders gut einordnen und sind sehr gut zu gestalten.

Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht

~~¹ Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, der Ersatz von Fenstern bei Gebäuden in den Kernzonen A und B und bei inventarisierten Gebäuden sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.~~

² Der Rückbau von ~~ortsbaulich prägenden oder strukturbildenden~~ Gebäuden und Gebäudeteilen, ~~die für die Erhaltung des Stadt- bzw. Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes~~ ~~sofern das Projekt für die Ersatzbaute vorliegt~~ ~~rechtskräftig bewilligt~~ und deren Realisierung gesichert ist.

~~³ Der Rückbau von Gebäuden, die weder ortsbaulich prägend noch erhaltenswert sind, wird bewilligt, sofern ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.~~

Art. 9 — Firstrichtung

~~Die Hauptfirstrichtung von Schrägdächern auf Neu- und Umbauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.~~

Art. 9 Dachgestaltung

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

² ~~Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.~~

³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAUBEN gestattet. Andere Formen von Dachaufbauten sind nur in den Kernzonen C und D zulässig.

⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Überdachte Dacheinschnitte ~~sind in den Kernzonen A und B nicht zugelassen.~~

Abs. 1: Rückbauten von Gebäuden und Gebäudeteilen sind in Abs. 2 geregelt. Fensterersatz: Bewilligungspflicht bei Gebäuden in den Kernzonen A und B sowie bei inventarisierten Gebäuden

Abs. 2 Präzisierung der Formulierung. Alle Rückbauten sind bewilligungspflichtig.

Streichen, Integration in Abs. 2

Streichen, ist mit Art. 6 nBZO zur Gestaltung und Einordnung ausreichend geregelt.

Abs. 2: Neue Bestimmungen zu den gemäss KOB festgelegten Hauptfirstrichtungen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁴ Aussen liegende Hitzeschutzvorrichtungen an Dachfenstern sind in den Kernzonen A und B bewilligungspflichtig.</p>	<p>In den Kernzonen C und D sind überdachte Dacheinschnitte zulässig. Sie gelten als Dachaufbauten und müssen an deren maximal zulässige Breite angerechnet werden. Sie müssen sich besonders gut einordnen und sind sehr gut zu gestalten.</p> <p>⁵ Aussen liegende Hitzeschutzvorrichtungen Vorrichtungen wie beispielsweise Hitzeschutz- und Verdunkelungsvorrichtungen an Dachfenstern sind in den Kernzonen A und B bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>Streichen, ist mit Art. 6 zur Gestaltung und Einordnung ausreichend geregelt.</i></p> <p><i>Präzisierung.</i></p>
<p>Art. 11 Terrainveränderungen</p> <p>Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die herkömmliche Erscheinung der Umgebung ist in der Regel zu erhalten und bei Neubauten unter Beachtung von Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung zeitgemäss weiterzuentwickeln. Bestehende Begrünungen, insbesondere die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen, sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>² Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern und Brunnen sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).</p> <p>⁴ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden.</p> <p>⁵ Bei der Anordnung von Fahrzeugabstellplätzen ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Dabei ist die strassenseitige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Gärten usw. möglichst zu erhalten. Fahrzeugabstellplätze sind in der Regel nicht strassenseitig, sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen.</p>	<p><i>Abs. 1: Neuformulierung und Präzisierung zur Umgebungsgestaltung. Siehe auch die generellen Bestimmungen zur Begrünung in Art. 77 nBZO</i></p> <p><i>Abs. 2: Bestimmungen zu den im KOBI festgehaltenen Elementen der Frei- und Aussenraumstruktur (raumwirksame Mauern, markante Bäume und Baumgruppen, Brunnen). Dabei geht es um den Erhalt der Charakteristik und der Materialisierung und nicht um den Substanzerhalt.</i></p> <p><i>Abs. 3: Neu werden die im KOBI bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume im Kernzonenplan bezeichnet.</i></p> <p><i>Abs. 4: Festlegung von qualitativen Anforderungen an Terrainveränderungen.</i></p> <p><i>Abs. 5: Teilweise Übernahme von Ziff. 4.1 Abs. 3 und Ziff. 4.3 Abs. 3 und 4 Parkplatz-Verordnung.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>⁶ Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und in das Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen.</p> <p>⁷ Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Geringe Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.</p>	<p><i>Abs. 6: Neue Regelung zu Tiefgaragenrampen, in Orientierung an den kantonalen Musterbestimmungen.</i></p> <p><i>Abs. 7: Detailbestimmungen für die im revidierten Kernzonenplan neu bezeichneten wichtigen Freiräume.</i></p>
<p>Art. 12 Strassenabstand</p> <p>Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf 2.50 m reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>Art. 11 Strassenabstand</p> <p>Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen bis auf 2.50 m reduziert werden, sofern dies im Interesse des Ortsbilds liegt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.</p>	<p><i>Möglichkeit für die Reduktion des Strassenabstands, sofern dies im Interesse des Ortsbilds (siehe Art. 6 nBZO) liegt.</i></p>
<p>Art. 13 Aussenantennen</p> <p>Aussenantennen sind in den Kernzonen nicht gestattet. Ausnahmen sind nur zulässig, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p>	<p>Art. 12 Technische Auf- und Anbauten</p> <p>¹ Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.</p> <p>² Aussenantennen sind in den Kernzonen A und B nicht gestattet. Ausnahmen sind nur zulässig, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p>	<p><i>Beschränkung der Bestimmung zu Antennen auf die Kernzonen A und B, Ergänzung durch eine generelle Bestimmung zu technischen Auf- und Anbauten (z.B. Lüftungsgeräte, Klimaanlage etc.).</i></p>
<p>Art. 14 Reklameanlagen</p> <p>¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Sie haben sich in Grösse, Form und Farbgebung gut ins Strassen- oder Platzbild einzuordnen (siehe auch Art. 73).</p> <p>² Fremdreklamen sind nicht zulässig, Leuchtreklamen in der Regel nicht.</p>	<p>Art. 13 Reklameanlagen</p> <p>¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Sie haben sich in Grösse, Form und Farbgebung gut ins Strassen- oder Platzbild einzuordnen (siehe auch Art. 73).</p> <p>² Fremdreklamen Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig. Leuchtreklamen sind zulässig, soweit sie im öffentlichen Interesse sind.</p>	<p><i>Abs. 1: Zweiter Satz gestrichen, da durch Art. 6 nBZO abgedeckt.</i></p> <p><i>Abs. 2: Präzisierung</i></p> <p><i>Qualitative Vorgaben für Leuchtreklamen. Die Beleuchtung ist so zu wählen, dass die gute</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 14 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

Gesamtwirkung im Sinne von Art. 6 nBZO gewährleistet ist.

Die Erleichterungen ermöglichen einen grösseren Spielraum für die Bewilligung qualitätsvoller, zeitgemässer Projekte. Im Ortsbildschutzgebiet KOBI ist die Fachinstanz der kantonale Ortsbildschutz.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

A2. Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)

Art. 15 Zweck

Die Kernzone A (Städtli) bezweckt den Schutz der Gebäude und der städtebaulichen Anlagen des Städtchens Eglisau. Die historische, städtebauliche und architektonische Eigenart im Grundriss des Städtli sowie seine bauliche Einheit und Erscheinung, die kubische Gliederung, der Fassadenaufbau und die Ausbildung der Dächer sind zu bewahren oder wiederherzustellen.

Art. 16 Bauweise

¹ Städtebauliche Ergänzungen sind zulässig, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

² Die bestehenden Brandmauern zwischen den einzelnen Häusern sind zu erhalten oder zu ersetzen.

Art. 17 Fassadengestaltung

¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen.

² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.

³ Fenster sind mit herkömmlicher aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.

⁴ Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. 1 bis 3 nicht.

⁵ Die ursprüngliche, durch die Brandmauern gegebene Aufteilung der Fassadenzeilen in einzelne Häuser ist zu erhalten.

⁶ Massivfassaden und Riegelausfachungen sind zu verputzen.

⁷ Im Erdgeschoss sind auch ortsübliche unverputzte Sand- und Kalksteine zulässig.

A2. Besondere Bestimmungen für die Kernzone A (Städtli)

Art. 15 Zweck

Die Kernzone A (Städtli) bezweckt den Schutz der Gebäude und der städtebaulichen Anlagen des Städtchens Eglisau. Die historische, städtebauliche und architektonische Eigenart im Grundriss des Städtli sowie seine bauliche Einheit und Erscheinung, die kubische Gliederung, der Fassadenaufbau und die Ausbildung der Dächer sind zu bewahren oder wiederherzustellen.

Art. 16 Bauweise

¹ Städtebauliche Ergänzungen sind zulässig, sofern diese den Anforderungen von Art. 6 entsprechen im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

~~² Die bestehenden Brandmauern zwischen den einzelnen Häusern sind zu erhalten oder zu ersetzen.~~

Art. 17 Fassadengestaltung

¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen.

² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.

³ Fenster sind mit herkömmlicher aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.

~~⁴ Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. 1 bis 3 nicht. Schaufenster sind im Einzelfall zu beurteilen. Dabei sind Abweichungen von Abs. 1 bis 3 zulässig.~~

⁵ Die ursprüngliche, durch die Brandmauern gegebene Aufteilung der Fassadenzeilen in einzelne Häuser ist zu erhalten.

⁶ Massivfassaden und Riegelausfachungen sind zu verputzen.

Abs. 1: Präzisierungen.

Abs. 2: Streichen, wird durch Einzelschutz (Schutzverträge bzw. Unterschutzstellungen) gewährleistet.

Abs. 4: Präzisierung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁸ Umbauvorhaben, die den Grundsätzen der Fassadengestaltung nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>Art. 18 Balkone und Lauben</p> <p>Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen.</p> <p>Art. 19 Dachgestaltung</p> <p>¹ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.</p> <p>² Die Dächer sind in der Regel mit Biberschwanzziegeln herkömmlicher Farbgebung zu decken. Ortgangziegel sind nicht gestattet.</p> <p>³ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.30 m² Glaslicht gestattet. Sie haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>Art. 20 Dachaufbauten</p> <p>¹ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und seitlich geschlossen sind. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben in Ausnahmefällen auch im zweiten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich besonders gut einordnen.</p>	<p>⁷ Im Erdgeschoss sind auch ortsübliche unverputzte Sand- und Kalksteine zulässig.</p> <p>⁸ Umbauvorhaben, die den Grundsätzen der Fassadengestaltung nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>Art. 18 Balkone und Lauben</p> <p>Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen.</p> <p>Art. 19 Dachgestaltung</p> <p>¹ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.</p> <p>² Die Dächer sind in der Regel mit Biberschwanzziegeln herkömmlicher Farbgebung zu decken. Ortgangziegel sind nicht gestattet.</p> <p>³ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.30 m² Glaslichtfläche gestattet. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.</p> <p>Art. 20 Dachaufbauten</p> <p>¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge. nur im ersten Dachgeschoss gestattet, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Fünftel der betreffenden Fassadenlänge und seitlich</p>	<p><i>Abs. 8: Streichen, durch Art. 14 nBZO «Erleichterungen für zeitgemässe Projekte» abgedeckt.</i></p> <p><i>Das Einlassen der DFF in die Dachfläche ist zwar etwas aufwändiger, führt aber zu einem ruhigeren Erscheinungsbild der Dachlandschaft.</i></p> <p><i>Abs. 1: Erhöhung der Breite der Dachaufbauten auf 1/4 der betreffenden Fassadenlänge</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Dachaufbauten von mehr als einem Fünftel der Fassadenlänge dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>³ Die Frontfläche einer Giebellukarne darf max. 2.50 m² gross sein.</p> <p>⁴ Die Fronthöhe der Schleppgauben darf maximal 0.90 m, deren Frontlänge maximal 1.20 m betragen.</p> <p>⁵ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind neue Dachaufbauten nur in Form von Schleppgauben mit maximal 0.70 m Fronthöhe und maximal 1 m Frontlänge zulässig.</p> <p>⁶ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.</p>	<p>geschlossen sind. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben in Ausnahmefällen auch im zweiten Dachgeschoss zulässig, sofern sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen. wenn sie sich besonders gut einordnen.</p> <p>² Dachaufbauten von mehr als einem Fünftel der Fassadenlänge dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>³ Die Frontfläche einer Giebellukarne darf max. 2.50 m² gross sein.</p> <p>⁴ Die Fronthöhe der Schleppgauben darf maximal 0.90 m, deren Frontlänge maximal 1.20 m betragen.</p> <p>⁵ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind neue Dachaufbauten nur in Form von Schleppgauben mit maximal 0.70 m Fronthöhe und maximal 1 m Frontlänge zulässig.</p> <p>⁶ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.</p>	<p><i>Abs. 2: Streichen, generelle Erhöhung der Breite der Dachaufbauten auf ¼ der betreffenden Fassadenlänge.</i></p> <p><i>Abs. 3 bis 5: Streichen, im Einzelfall anhand der Anforderungen von Art. 6 nBZO zu beurteilen. Wichtig ist die Einhaltung der Proportionen.</i></p>
<p>Art. 21 Kehrfirste</p> <p>¹ Kehrfirste sind nur in Form der bestehenden, herkömmlichen Holzaufzüge gestattet.</p> <p>² Sie sind besonders gut zu gestalten und haben sich optimal einzufügen.</p> <p>³ Die Breite der Frontfläche dieser Kehrfirste wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.</p> <p>⁴ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind Kehrfirste verboten.</p>	<p>Art. 21 Kehrfirste</p> <p>¹ Kehrfirste sind nur in Form der bestehenden, herkömmlichen Holzaufzüge gestattet.</p> <p>² Sie sind besonders gut zu gestalten und haben sich optimal einzufügen.</p> <p>³ Die Breite der Frontfläche dieser Kehrfirste wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.</p> <p>⁴ Auf den Dachflächen längs der Rheinstrasse sind Kehrfirste verboten.</p>	<p><i>Streichen, ist mit Art. 6 nBZO zur Gestaltung und Einordnung ausreichend geregelt</i></p>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
A3. Besondere Bestimmungen für die Kernzone B			A3. Besondere Bestimmungen für die Kernzone B			
Art. 22 Zweck			Art. 22 Zweck			
Die Kernzone B bezweckt den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der ländlich geprägten Ortsteile Burg und Steig sowie des Umgebungsbereiches des Städtli und des historischen Brückenkopfes Lochmühle.			Die Kernzone B bezweckt den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der ländlich geprägten Ortsteile Burg und Steig sowie des Umgebungsbereiches des Städtli und des historischen Brückenkopfes Lochmühle.			
Art. 23 Grundmasse für Neubauten			Art. 23 Grundmasse für Neubauten			
Gebäudehöhe	max. m	7.50	Fassaden höhe	max. m	7.50	<i>Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe von 7.50 m um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise).</i>
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	Gebäude- bzw. Gesamt länge	max. m	25.00	
Grosser Grundabstand	mind. m	5.00	Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00	
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50	Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50	
Art. 24 Fassadengestaltung			Art. 24 Fassadengestaltung			
¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen. ² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen. ³ Fenster sind mit herkömmlicher aussenliegender Sprossenteilung zu versehen. ⁴ Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. 1 bis 3 nicht. ⁵ Neubauten und Umbauvorhaben, die den Grundsätzen der Fassadengestaltung nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.			¹ Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewänden aus Stein oder Holz einzufassen. ² Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen. ³ Fenster sind mit herkömmlicher aussenliegender Sprossenteilung zu versehen. ⁴ <i>Schaufenster sind im Einzelfall zu beurteilen. Dabei sind Abweichungen von Abs. 1 bis 3 zulässig.</i> ⁵ Neubauten und Umbauvorhaben, die den Grundsätzen der Fassadengestaltung nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.			Abs. 4: Präzisierung Abs. 5: Streichen, durch Art. 14 nBZO «Erleichterungen für zeitgemässe Projekte» abgedeckt.

Gültige Fassung

Art. 25 Balkone und Lauben

- ¹ Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen.
- ² Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 26 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.
- ² Für gewerblich genutzte Gebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sorgfältig in die bauliche Umgebung eingeordnet werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ³ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.
- ⁴ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Anbauten und Besonderen Gebäuden können Abweichungen zugelassen werden. Ortgangziegel sind nicht gestattet.
- ⁵ Die Belichtung von Dachgeschossen hat in erster Linie über die Giebelfassade zu erfolgen. Ergänzend, oder wenn keine giebelseitige Belichtung möglich ist, sind zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.35 m² Glaslicht gestattet. Sie sind sorgfältig anzuordnen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Neue Fassung

Art. 25 Balkone und Lauben

- ¹ Balkone und Lauben dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen.
- ² ~~Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.~~

Art. 26 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.
- ² Für gewerblich genutzte Gebäude, deren **Gesamthöhe** 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet. Für **Klein- und Anbauten** sind auch andere Dachformen zulässig, wenn **sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen sorgfältig in die bauliche Umgebung eingeordnet werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.**
- ³ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.
- ⁴ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei **Klein- und Anbauten** können Abweichungen zugelassen werden. Ortgangziegel sind nicht gestattet.
- ⁵ Die Belichtung von Dachgeschossen hat in erster Linie über die Giebelfassade zu erfolgen. Ergänzend, oder wenn keine giebelseitige Belichtung möglich ist, sind zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse einzelne Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.35 m² Glaslichtfläche gestattet. Sie sind **in die Dachfläche einzulassen, sorgfältig anzuordnen** und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn **eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.**

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Abs. 2: Streichen, durch Art.14 nBZO
«Erleichterungen für zeitgemässe Projekte»
abgedeckt.*

*Abs. 5: Eine Glaslichtfläche von 0.35 m²
entspricht einem Velux-Fenster mit den
Abmessungen 55 cm x 118 cm.*

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Kehrfirste

In der Kernzone B in der Burg sind südlich der Burgstrasse rheinseitige Kehrfirste nicht gestattet.

Art. 28 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen. Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben auch im zweiten Dachgeschoss zulässig.

² Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen und sie müssen seitlich geschlossen sein.

³ Die Frontfläche einer Giebellukarne darf maximal 2.50 m² gross sein.

⁴ Die Fronthöhe von Schleppgauben darf maximal 1.00 m betragen.

⁵ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

⁶ Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 27 Kehrfirste

In der Kernzone B in der Burg sind südlich der Burgstrasse rheinseitige Kehrfirste nicht gestattet.

Art. 28 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge. ~~als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.~~ Bei sehr hohen Dächern sind Schleppdachgauben auch im zweiten Dachgeschoss zulässig.

~~² Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen und sie müssen seitlich geschlossen sein.~~

~~³ Die Frontfläche einer Giebellukarne darf maximal 2.50 m² gross sein.~~

~~⁴ Die Fronthöhe von Schleppgauben darf maximal 1.00 m betragen.~~

² Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

~~⁶ Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.~~

Abs. 2: Integration in Abs. 1

Abs. 3 und 4 werden gestrichen. Die Abmessungen sind im Einzelfall anhand der Anforderungen von Art. 6 nBZO zu beurteilen. Wichtig ist die Einhaltung der Proportionen.

Abs. 6: Streichen, durch Art. 14 nBZO «Erleichterungen für zeitgemässe Projekte» abgedeckt.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
A4. Besondere Bestimmungen für die Kernzone C			A4. Besondere Bestimmungen für die Kernzone C			
Art. 29 Zweck			Art. 29 Zweck			
Die Kernzone C bezweckt die Erhaltung und bauliche Ergänzung von bestimmten Arealen in den Ortsteilen Seglingen, Tössriederen und Wiler.			Die Kernzone C bezweckt die Erhaltung und bauliche Ergänzung von bestimmten Arealen in den Ortsteilen Seglingen, Tössriederen und Wiler.			
Art. 30 Grundmasse für Neubauten			Art. 30 Grundmasse für Neubauten			
Gebäudehöhe	max. m	7.50	Fassaden höhe	max. m	7.50	<i>Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe von 7.50 m um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise).</i>
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	Gebäude- bzw. Gesamt länge	max. m	25.00	
Grosser Grundabstand	mind. m	5.00	Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00	
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50	Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50	
			Grünflächenziffer	mind.	35 %	
Art. 31 Firstrichtung			Art. 31 Firstrichtung			
¹ Entlang der Tössriederenstrasse sind die Dachfirste der Hauptbauten bei Neu- und Umbauten parallel zur Strasse auszurichten.			¹ Entlang der Tössriederenstrasse sind die Dachfirste der Hauptbauten bei Neu- und Umbauten parallel zur Strasse auszurichten.			
² In der Kernzone C sind Kehrfirste gegen die Tössriederenstrasse nicht gestattet.			² In der Kernzone C sind Kehrfirste sind gegen die Tössriederenstrasse nicht gestattet.			
Art. 32 Fassadengestaltung			Art. 32 Fassadengestaltung			
Bestehende Fenster mit Sprossenteilung dürfen nicht ohne Zustimmung der Baubehörde durch Fenster ohne Sprossen ersetzt werden.			Bestehende Fenster mit Sprossenteilung dürfen nicht ohne Zustimmung der Baubehörde durch Fenster ohne Sprossen ersetzt werden.			<i>Durch ergänzende Formulierung in Art. 8 nBZO abgedeckt.</i>
			¹ Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und			<i>In der bisherigen BZO fehlten Vorschriften zur Fassadengestaltung. Diese werden ergänzt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 33 Balkone und Lauben</p> <p>Balkone und Lauben sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>der näheren baulichen Umgebung entsprechen. Gewände aus Stein oder Holz können verlangt werden.</p> <p>Art. 33 – Balkone und Lauben</p> <p>Balkone und Lauben sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p><i>Streichen, da durch Art. 6 nBZO ausreichend abgedeckt.</i></p>
<p>Art. 34 Dachgestaltung</p> <p>¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.</p> <p>² Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sorgfältig in die bauliche Umgebung eingeordnet werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>³ Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Anbauten und Besonderen Gebäuden können Abweichungen zugelassen werden.</p> <p>⁴ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.50 m² Glaslicht gestattet. Ihre Gesamtfläche (Glaslicht) darf höchstens 2 % der Dachfläche betragen, wobei die Fläche von Dachaufbauten nicht in Abzug gebracht wird. Sie sind sorgfältig anzuordnen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>Art. 33 Dachgestaltung</p> <p>¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.</p> <p>² Für Klein- und Anbauten, für untergeordnete, eingeschossige Erweiterungen von Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von max. 30 m² sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren Gesamthöhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen sie sorgfältig in die bauliche Umgebung eingeordnet werden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>³ Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei Klein- und Anbauten können Abweichungen zugelassen werden.</p> <p>⁴ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.50 m² Glaslichtfläche gestattet. Ihre Gesamtfläche (Glaslicht) darf höchstens 2 % der Dachfläche betragen, wobei die Fläche von Dachaufbauten nicht in Abzug gebracht wird. Sie sind in die Dachfläche einzulassen, sorgfältig anzuordnen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.</p>	<p><i>Abs. 2: Für eingeschossige Erweiterungen von Hauptgebäuden (z.B. Wohnraumerweiterungen) sollen auch andere Dachformen zugelassen werden.</i></p>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																											
<p>Art. 35 Dachaufbauten</p> <p>¹ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>² Die Frontfläche von Giebellukarnen darf maximal 3.00 m² gross sein.</p> <p>³ Die Fronthöhe von Schleppegauben darf maximal 1.20 m betragen.</p>			<p>Art. 34 Dachaufbauten</p> <p>¹ Dachaufbauten sind einzig zu Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>² Die Frontfläche von Giebellukarnen darf maximal 3.00 m² gross sein.</p> <p>³ Die Fronthöhe von Schleppegauben darf maximal 1.20 m betragen.</p>			<p><i>Abs. 2 und 3: Streichen, ist im Einzelfall anhand der Anforderungen von Art. 6 nBZO zu beurteilen.</i></p>																											
<p>A5. Besondere Bestimmungen für die Kernzone D</p> <p>Art. 36 Zweck</p> <p>Die Kernzone D bezweckt die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes, sodass durch ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>Art. 37 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="1"> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td>3.50</td> </tr> </table>			Gebäudehöhe	max. m	7.50		Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	Grosser Grundabstand	mind. m	5.00	Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50	<p>A5. Besondere Bestimmungen für die Kernzone D</p> <p>Art. 35 Zweck</p> <p>Die Kernzone D bezweckt die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes, sodass durch ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>Art. 36 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="1"> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td> <td>mind. m</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td> <td>mind. m</td> <td>3.50</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>mind.</td> <td>35 %</td> </tr> </table>			Fassadenhöhe	max. m	7.50	Gebäude- bzw. Gesamt länge	max. m	25.00	Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00	Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50	Grünflächenziffer	mind.	35 %
Gebäudehöhe	max. m	7.50																															
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00																															
Grosser Grundabstand	mind. m	5.00																															
Kleiner Grundabstand	mind. m	3.50																															
Fassadenhöhe	max. m	7.50																															
Gebäude- bzw. Gesamt länge	max. m	25.00																															
Grosser Grenzabstand	mind. m	5.00																															
Kleiner Grenzabstand	mind. m	3.50																															
Grünflächenziffer	mind.	35 %																															

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 37 Fassadengestaltung

¹ Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen. Gewände aus Stein oder Holz können verlangt werden.

Art. 38 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.

² Für Klein- und Anbauten, für untergeordnete, eingeschossige Erweiterungen von Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von max. 30 m² sowie für gewerblich genutzte Gebäude, deren Gesamthöhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

³ Die Dächer auf Hauptgebäuden sind in der Regel mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Bei **Klein- und Anbauten** können Abweichungen zugelassen werden.

⁴ Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind Dachflächenfenster und Ochsenaugen einheitlicher Grösse bis maximal 0.50 m² Glaslichtfläche gestattet. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen von Art. 6 entsprechen.

Zur angemessenen Umsetzung der Erhaltungsziele der Kernzonen werden neu auch für die Kernzone D Vorschriften zur Fassadengestaltung erlassen. Diese orientieren sich an denjenigen für die Kernzone C

Zur angemessenen Umsetzung der Erhaltungsziele der Kernzonen werden neu auch für die Kernzone D Vorschriften zur Dachgestaltung erlassen. Diese orientieren sich an denjenigen für die Kernzone C.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 39 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zu Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Zur angemessenen Umsetzung der Erhaltungsziele der Kernzonen werden neu auch für die Kernzone D Vorschriften zu Dachaufbauten erlassen. Diese orientieren sich an denjenigen für die Kernzone C.

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

B. Wohnzonen

Art. 38 Zweck

Die Wohnzonen dienen der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Art. 39 Grundmasse

Zone		We	Wd	Wc	Wb	Wa
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50	7.50	6.50	6.00
Firsthöhe	max. m	7.00	7.00	7.00	5.00	5.00
Gebäuelänge	max. m	40.0	35.0	25.0	25.0	20.0
Gesamtlänge ³	max. m	40.0	40.0	30.0	30.0	30.0

B. Wohnzonen

Art. 40 Zweck

Die Wohnzonen dienen der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Art. 41 Grundmasse

Zone		W2.5	W2.2	W2.0b	W2.0a	W1.3
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50	7.50	6.50	6.00
Fassadenhöhe¹						
Firsthöhe	max. m	7.00	7.00	7.00	5.00	5.00
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern	max. m	-	-	-	11.50	11.00
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	max. m	14.00	11.00	11.00	10.00	9.50
Gebäuelänge	max. m	40.0	35.0	25.0	25.0	20.0
Gesamtlänge³	max. m	40.0	40.0	30.0	30.0	30.0

Neue Zonenbezeichnungen siehe Art. 3 nBZO

Die Gesamthöhe wird aus gestalterischen Gründen in der W2.0a und W1.3 beschränkt. In den übrigen Zonen wird die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern nach § 280 Abs. 1 PBG definiert: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.5 m, gemessen ab OK Attikageschoss (Fassadenhöhe minus 1.0 m für die Brüstung).

Die Gesamtlänge kommt beim Zusammenbau von Hauptgebäuden mit Klein- und Anbauten zur Anwendung und wird neu in Art. 53 nBZO geregelt.

³Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung.

Gültige Fassung							Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise			
Zone		We	Wd	Wc	Wb	Wa	Zone	W2.5	W2.2	W2.0b	W2.0a	W1.3			
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.50	2.20	2.00	2.00	1.30	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.50	2.20	2.00	2.00	1.30	<i>Neue Zonenbezeichnungen siehe Art. 3</i>	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	Baumassenziffer für Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30		
Baumassenziffer für Wintergärten ⁴	max. m ³ /m ²	0.25	0.22	0.20	0.20	0.13	Baumassenziffer für max. Wintergärten⁴ m³/m²	0.25	0.22	0.20	0.20	0.13	<i>§13 Abs.2 ABV: Für verglaste Balkone Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.</i>		
Grosser Grundabstand	mind. m	10.00	8.00	8.00	8.00	8.00	Grosser Grenzabstand	min. m	10.00	8.00	8.00	8.00			8.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00	4.00	4.00	4.00	4.00	Kleiner Grenzabstand	min. m	5.00	4.00	4.00	4.00			4.00
							Grünflächenziffer	min	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	<i>Neu wird eine Grünflächenziffer zur Förderung der Durchgrünung im Siedlungsgebiet eingeführt. Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bestand diese Grünflächenziffer im überwiegenden Teil der Fälle eingehalten wird.</i>	
							¹ Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.							<i>Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um max. 0.65 m (für geschlossene Brüstungen) bzw. 1.1 m (für offene Brüstungen) erhöht, da die Brüstung mitgerechnet werden muss. Damit kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.</i>	

⁴ ~~Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (gemäss § 13 ABV).~~

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

Art. 40 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet.
² Reine Gewerbebauten sind nicht zulässig.

Art. 41 Bauweise

Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

C. Wohn- und Gewerbezon

Art. 42 Grundmasse

Zone		WGb	WGa
Gebäudehöhe	max. m	10.50	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	40.00

Art. 42 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet.
² Reine Gewerbebauten sind nicht zulässig.

Art. 43 Bauweise

Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen ~~Gebäude- und Firsthöhe~~ Fassaden- und Gesamthöhe frei.

C. Wohn- und Gewerbezon

Art. 44 Grundmasse

Zone		WG3.0	WG2.7	WG2.4
Fassadenhöhe ¹ Gebäudehöhe	max. m	13.50	10.50	7.50
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	max. m	17.00	14.00	11.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	60.00	40.00	40.00

*Neue Zonenbezeichnungen siehe Art. 3 nBZO.
 WG3.0: Ehemals Gewerbezone lfang mit Möglichkeit Wohneinheit (Art. 46 Abs. 6 aBZO).*

Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.5 m, gemessen ab OK Attikageschoss (Fassadenhöhe minus 1.0 m für die Brüstung). Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 1 PBG definiert.

Die Gesamtlänge kommt beim Zusammenbau von Hauptgebäuden mit Klein- und Anbauten zur Anwendung, siehe Art. 57 nBZO

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise				
Zone	WGb	WGa	Zone	WG3.0	WG2.7	WG2.4	<i>Neue Zonenbezeichnungen siehe Art. 3 nBZO. WG3.0: Ehemals Gewerbezone Ifang mit Möglichkeit Wohneinheit (Art. 46 Abs. 6 aBZO).</i>			
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	2.70	2.40	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.00			2.70	2.40
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	0.50	Baumassenziffer für Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten	max. m ³ /m ²	0.50			0.50	0.50
Grosser Grundabstand	mind. m	10.00	8.00	Grosser Grenzabstand	min. m	10.00			10.00	8.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00	4.00	Kleiner Grenzabstand	min. m	5.00			5.00	4.00
				Grünflächenziffer	min.	20 %	30 %	30 %	<i>Neu wird eine Grünflächenziffer zur Förderung der Durchgrünung im Siedlungsgebiet eingeführt. Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bestand diese Grünflächenziffer im überwiegenden Teil der Fälle eingehalten wird.</i>	
			¹ Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. Solche Brüstungen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.			<i>Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um max. 0.65 m (für geschlossene Brüstungen) bzw. 1.1 m (für offene Brüstungen) erhöht, da die Brüstung mitgerechnet werden muss. Damit kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.</i>				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 43 Nutzweise</p> <p>Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche⁵ von maximal 500 m² pro Betrieb.</p>	<p>Art. 45 Nutzweise</p> <p>¹ Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche⁵ von maximal 500 m² pro Betrieb.</p> <p>² Betriebe, die überwiegend der Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern) oder dem Autohandel dienen, sind nicht zulässig.</p> <p>³ In der Zone WG 3.0 darf maximal 25 % des realisierten Bauvolumens zu Wohnzwecken genutzt werden.</p>	<p><i>Abs. 2: Die genannten Nutzungen verursachen übermässigen und unnötigen Verkehr und werden daher ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Abs. 3: In der WG3.0 (ehemals Gewerbezone Ifang mit Möglichkeit Wohneinheit, Art. 46 Abs. 6 aBZO) wird neu ein maximaler Wohnanteil von 25 % des realisierten Bauvolumens vorgeschrieben.</i></p>
<p>Art. 44 Bauweise</p> <p>Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für eine differenzierte Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.</p>	<p>Art. 46 Bauweise</p> <p>Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für eine differenzierte Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe frei.</p>	<p><i>Angleichung der Formulierung an Art. 43 nBZO.</i></p>

⁵ Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 BBV II:

Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind. (gem. VSS Norm SN-640-281): die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Fläche für Gestelle, Auslagen (d. h. auch unüberdachte Verkaufsflächen, Flächen für den saisonalen Verkauf und Ausstellungsräume), aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

Gültige Fassung			Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D. Gewerbebezonen			D. Gewerbebezonen		<i>Die Gewerbezone wird neu zur Industrie- und Gewerbezone IG 3.0</i>
Art. 45 Grundmasse			Art. 45 Grundmasse		
¹ Es gelten folgende Grundmasse:			¹ Es gelten folgende Grundmasse:		
Zone		G	Zone	G	
Gebäudehöhe	max. m	13.50	Gebäudehöhe	max. m	13.50
Firsthöhe		4.00	Firsthöhe		4.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	60.00	Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	60.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.00	Baumassenziffer	max. m³/m²	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	Baumassenziffer für Besondere Gebäude		0.50
Grosser Grundabstand	mind. m	10.00	Grosser Grundabstand	mind. m	10.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00	Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00
² Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.			² Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.		<i>Überführung in Art. 47 Abs. 3 nBZO</i>
Art. 46 Nutzweise			Art. 46 Nutzweise		
¹ In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen, Gastronomie- und Hotelleriebetriebe zulässig.			¹ In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen, Gastronomie- und Hotelleriebetriebe zulässig.		<i>Abs. 2 und 3: Überführung in Art. 48 Abs. 5 und 6 nBZO</i>
² Für Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind einschliesslich der bestehenden folgende Gesamtkontingente für Verkaufsflächen ⁶ zulässig:			² Für Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind einschliesslich der bestehenden folgende Gesamtkontingente für Verkaufsflächen⁶ zulässig:		
- in der Gewerbezone 1 (Bauelenzelg) maximal 2'200 m ² Verkaufsfläche;			- in der Gewerbezone 1 (Bauelenzelg) maximal 2'200 m² Verkaufsfläche;		
- in der Gewerbezone 2 (Bauelenhau) maximal 1'800 m ² Verkaufsfläche;			- in der Gewerbezone 2 (Bauelenhau) maximal 1'800 m² Verkaufsfläche;		

⁶ Verkaufsfläche (gem. VSS Norm SN 640 281): die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Fläche für Gestelle, Auslagen (d. h. auch unüberdachte Verkaufsflächen, Flächen für den saisonalen Verkauf und Ausstellungsräume), aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>- in der Gewerbezone 3 (Ifang) maximal 1'900 m² Verkaufsfläche.</p> <p>³ Pro 22 m² der gemäss Abs. 2 zulässigen Verkaufsfläche ist maximal 1 oberirdischer Parkplatz zulässig.</p> <p>⁴ Grosshandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für den mittel- bis langfristigen Bedarf (wie Möbel, Maschinen oder Automobile) sind zulässig, sofern sie keinen übermässigen Verkehr erzeugen.</p> <p>⁵ Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, sowie Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.</p> <p>⁶ In dem besonders gekennzeichneten Gebiet sind mindestens drei Viertel der realisierten Baumasse für Hauptgebäude dauernd gewerblich zu nutzen. In jedem Fall besteht ein Anspruch auf eine Wohneinheit von max. 450 m³.</p>	<p>- in der Gewerbezone 3 (Ifang) maximal 1'900 m² Verkaufsfläche.</p> <p>³ Pro 22 m² der gemäss Abs. 2 zulässigen Verkaufsfläche ist maximal 1 oberirdischer Parkplatz zulässig.</p> <p>⁴ Grosshandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für den mittel- bis langfristigen Bedarf (wie Möbel, Maschinen oder Automobile) sind zulässig, sofern sie keinen übermässigen Verkehr erzeugen.</p> <p>⁵ Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, sowie Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.</p> <p>⁶ In dem besonders gekennzeichneten Gebiet sind mindestens drei Viertel der realisierten Baumasse für Hauptgebäude dauernd gewerblich zu nutzen. In jedem Fall besteht ein Anspruch auf eine Wohneinheit von max. 450 m³.</p>	
<p>Art. 47 Bauweise</p>	<p>Art. 47 Bauweise</p>	
<p>Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben.</p>	<p>Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben.</p>	

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

E. Industriezonen

Art. 48 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	IA	IB	IC
Gebäudehöhe max. m	21.50	16.00	13.50
Firsthöhe max. m	4.00	4.00	4.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge max. m	-	-	60.00
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	9.00	8.00	6.00
Grundabstand mind. m	3.50	3.50	5.00

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich am Südrand der Industriezone IA beträgt die maximale Gebäudehöhe 18.00 m.

³ Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.

D. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 47 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	IG 9.0	IG 8.0	IG 6.0	IG 3.0
Fassadenhöhe max. m	21.50	16.00	13.50	13.50
Gebäudehöhe max. m	21.50	16.00	13.50	13.50
Gesamthöhe max. m	25.50	20.00	17.50	17.50
Firsthöhe max. m	25.50	20.00	17.50	17.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge max. m	-	-	60.00	60.00
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	9.00	8.00	6.00	3.00
Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten max. m ³ /m ²	-	-	-	0.50
Grosser Grundabstand mind. m				10.00
Grenzabstand mind. m	3.50	3.50	5.00	5.00
Grünflächenziffer mind.	10 %	10 %	10 %	10 %

² In dem im Zonenplan mit «Gebäudeabmessung einschränkend» bezeichneten Bereich am Südrand der Industriezone IG 9.0 beträgt die maximale Gebäudefassadenhöhe 11.00 m.

³ Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.

⁴ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

Zusammenführung der Industrie- und der Gewerbebezonen

Umbenennung der IG-Zonen nach Baumassenziffern, analog W und WG-Zonen.
 IG 3.0: Bisher Gewerbezone

Streichung grosser Grundabstand in ehem. Gewerbezone (neu IG 3.0)

Neu wird eine Grünflächenziffer zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Siedlungsgebiet eingeführt.

Abs. 2: Damit die Gebäude vom Wald verdeckt werden, wird die Fassadenhöhe neu auf 11.0 m beschränkt. Keines der bestehenden Gebäude überschreitet dieses Mass.

Abs. 4: Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 49 Nutzweise

¹ In der Industriezone sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Grosshandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für den mittel- bis langfristigen Bedarf (wie Möbel, Maschinen oder Automobile) sind zulässig, sofern sie keinen übermässigen Verkehr erzeugen.

³ Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, Detailhandelsbetriebe, Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- Zusätzliche Baumpflanzungen
- Intensive Flachdachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume

Art. 48 Nutzweise

¹ In den Industrie- und Gewerbezonem sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe ~~mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe~~, Sport und Freizeitanlagen sowie Gastronomiebetriebe gestattet.

² In den Industrie- und Gewerbezonem IG 9.0, IG 8.0 und IG 6.0 sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs sind nicht zulässig.

~~³ Grosshandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für den mittel- bis langfristigen Bedarf (wie Möbel, Maschinen oder Automobile) sind zulässig, sofern sie keinen übermässigen Verkehr erzeugen.~~

~~⁴ Betriebe, die übermässigen Verkehr erzeugen, Detailhandelsbetriebe, Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.~~

³ Betriebe, die überwiegend der Logistik (Lagern, Umschlagen, Verteilen und Transport von Gütern) oder dem Autohandel dienen, sind einzig in der IG 6.0 (Obermurfeld) zulässig.

⁴ Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht zulässig.

⁵ Für Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind einschliesslich der bestehenden folgende Gesamtkontingente für Verkaufsflächen⁷ zulässig:

Abs. 1 neu: Zusammenführung der Nutzweise der bisherige Industriezone sowie der Gewerbezone (Art. 46 Abs. 1 aBZO). Hotelleriebetriebe sind gemäss Rechtsprechung in IG-Zonen nicht zulässig.

Abs. 2 neu: Statt «Detailhandelbetriebe» wird neu der Begriff «Läden für Güter des täglichen Bedarfs» verwendet.

Abs. 3 bisher: Streichen, da nicht klar ist, was «übermässiger Verkehr» bedeutet.

Abs. 3 neu: Präzisierung der ausgeschlossenen Nutzungen. Die genannten Nutzungen schaffen kaum Arbeitsplätze und verursachen verhältnismässig viel Verkehr.

Abs. 4 neu: Gemäss Kap. 2.4 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben» des regionalen Richtplans Unterland sind in der Gemeinde Eglisau keine Arbeitsplatzgebiete oder Gebiete für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt. Detailhandelsbetriebe: Integration in Abs. 2.

Abs. 5 und 6 neu: Übernahme von Art. 46 Abs. 2 und 3 a BZO. Genauere örtliche Bezeichnung der Areale im Zonenplan vorgesehen.

⁷ Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 BBV II:

Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

(gem. VSS-Norm SN 640 281): die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Fläche für Gestelle, Auslagen (d. h. auch unüberdachte Verkaufsflächen, Flächen für den saisonalen Verkauf und Ausstellungsräume), aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 50 Bauweise</p> <p>Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben.</p>	<p>- in der Industrie- und Gewerbezone IG3.0 A (Bauelenzelg) maximal 2'200 m² Verkaufsfläche⁷; in der Industrie- und Gewerbezone IG3.0 B (Bauelenhau) maximal 1'800 m² Verkaufsfläche⁷; - in der Industrie- und Gewerbezone IG3.0 C (Ifang) maximal 1'900 m² Verkaufsfläche⁷.</p> <p>⁶ Pro 22 m² der gemäss Abs. 5 zulässigen Verkaufsfläche ist maximal 1 oberirdischer Parkplatz zulässig.</p> <p>⁷ In dem besonders gekennzeichneten Gebiet sind mindestens drei Viertel der realisierten Baumasse für Hauptgebäude dauernd gewerblich zu nutzen. In jedem Fall besteht ein Anspruch auf eine Wohneinheit von max. 450 m³.</p> <p>Art. 46 – Bauweise</p> <p>¹ Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben.</p>	<p><i>Definition der Verkaufsflächen: Statt auf VSS-Norm wird die Definition neu auf § 3 Abs. 3 BBV II abgestützt.</i></p> <p><i>Abs. 7: Integriert in neue Zone WG3.0</i></p> <p><i>Abs. 1 bisher: Gilt generell für die gesamte Raumplanung und wird daher gestrichen.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

F. Weitere Zonen

Art. 51 Zone für öffentliche Bauten

- ¹ Innerhalb des Areals gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.50 m.
- ³ Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone ist ein Grundabstand von der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 52 Erholungszone B, Friedhof

- ¹ Zulässig sind Anlagen und Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m für den Friedhof, seinen Ausbau und Unterhalt.
- ² Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.

Art. 53 Erholungszone C, Sportanlagen

- ¹ Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür notwendigen Anlagen und Bauten.
- ² Die maximale Gesamthöhe beträgt 12 m.
- ³ Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 7.50 m einzuhalten.

E. Weitere Zonen

Art. 49 Zone für öffentliche Bauten

- ¹ Innerhalb des Areals gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die ~~Fassadenhöhe~~ ~~Gebäudehöhe~~ beträgt maximal 13.50 m.
- ³ Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone ist ein Grenzabstand von der halben ~~Fassadenhöhe~~ ~~Gebäudehöhe~~, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 50 Erholungszone B, Friedhof

- ¹ Zulässig sind Anlagen und Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m für den Friedhof, seinen Ausbau und Unterhalt.
- ² ~~Bauten-Gebäude~~ haben einen ~~Grenz~~ Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.

Art. 51 Erholungszone C, Sportanlagen

- ¹ Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen sowie den dafür notwendigen Anlagen und Bauten.
- ² Die maximale Gesamthöhe beträgt 12 m.
- ³ ~~Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 7.50 m einzuhalten.~~ Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone ist ein Grenzabstand von der halben Fassadenhöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.

Abs. 3: Gleiche Grenzabstandsregelung wie in der Zone für öffentliche Bauten

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 54 Erholungszone D, Stadtgraben

¹ Die Erholungszone D dient dem Erhalt der bestehenden Hauptgebäude sowie der Familiengärten.

² Die bestehenden Hauptgebäude dürfen erhalten und dazu umgebaut werden. Für Hauptgebäude gelten die Bestimmungen der Kernzone B. Erweiterungs- und Ersatzbauten sind nicht zulässig.

³ In den Familiengärten ist ab einer Parzellengrösse von 150 m² jeweils eine seitlich offene Pergola mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig. Auf kleineren Parzellen darf höchstens eine Gerätekiste mit einer maximalen Grundfläche von 2 m² und einer maximalen Höhe von 1.20 m aufgestellt werden.

Art. 55 Erholungszone P, Parkplatz

¹ Zulässig sind befestigte Flächen, Bauten und Anlagen, die für einen geregelten Parkplatzbetrieb und die Bewirtschaftung eines Parkplatzes notwendig sind.

² Der Anteil der versiegelten Parkierungsflächen ist möglichst gering zu halten.

Art. 56 Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 39–44 und §§ 61–64 PBG.

Art. 52 Erholungszone D, Stadtgraben

¹ Die Erholungszone D dient dem Erhalt der bestehenden Hauptgebäude sowie der Familiengärten.

² Die bestehenden Hauptgebäude dürfen erhalten ~~oder dazu umgebaut werden~~ oder im Rahmen des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundform und -fläche, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbildes sind gestattet, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen. Für Hauptgebäude gelten die Bestimmungen der Kernzone B. ~~Erweiterungs- und Ersatzbauten sind nicht zulässig.~~ Unterirdische Bauten sind zulässig.

³ In den Familiengärten ist ab einer Parzellengrösse von 150 m² jeweils eine ~~seitlich~~ offene Pergola mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig. Auf kleineren Parzellen darf höchstens eine Gerätekiste mit einer maximalen Grundfläche von 2 m² und einer maximalen Höhe von 1.20 m aufgestellt werden.

Art. 53 Erholungszone P, Parkplatz

¹ Zulässig sind befestigte Flächen, Bauten und Anlagen, die für einen geregelten Parkplatzbetrieb und die Bewirtschaftung eines Parkplatzes notwendig sind.

² Der Anteil der versiegelten Parkierungsflächen ist möglichst gering zu halten.

Art. 54 Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 39–44 und §§ 61–64 PBG.

Abs. 2: Für bestehende Gebäude gelten neu dieselben Regelungen wie für die strukturbildenden Gebäude in der Kernzone (Art. 7 Abs. 2 nBZO)

Unterirdische Erweiterungsbauten sind fallweise möglich.

Abs. 3: «Pergola»: Ohne Witterungsschutz, allseitig offen.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 57 Gebäudelänge und Gesamtlänge

¹ Besondere Gebäude fallen bei der Gebäudelänge unabhängig von ihrer Grundfläche ausser Ansatz.

² Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 58 Näherbau

¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.

² Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

³ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Besonderen Gebäuden oder zwischen Besonderen Gebäuden und Hauptgebäuden auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gesamtlänge zusammengerechnet. Sind die Besonderen Gebäude offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren grösste Höhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Allgemeines

Art. 55 Berücksichtigung von Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge

Anbauten sind bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Für Anbauten darf die zulässige Gebäudelänge um folgende Masse vergrössert werden:

W1.3: 10.0 m

W2.0a, W2.0b, W2.2: 5.0 m

~~¹ Besondere Gebäude fallen bei der Gebäudelänge unabhängig von ihrer Grundfläche ausser Ansatz.~~

~~² Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).~~

Art. 56 Näherbau

¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.

² Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

³ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei ~~Besonderen Gebäuden~~ Kleinbauten und Anbauten oder zwischen ~~Besonderen Gebäuden~~ Kleinbauten und Anbauten und Hauptgebäuden auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der ~~Gesamtlänge~~ Gebäudelänge zusammengerechnet. Sind die ~~Besonderen Gebäuden~~ Kleinbauten und Anbauten offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren grösste Höhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

Gemäss § 28 ABV fallen Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

Bisher wurden Besondere Gebäude, die an Hauptgebäude angebaut sind, bei der Bestimmung der Gebäudelänge berücksichtigt und hierfür der Begriff «Gesamtlänge» verwendet. Die Gesamtlänge gemäss Art. 39 aBZO war bisher in den Zonen Wd, Wc und Wb 5 m grösser als die Gebäudelänge. In der Zone Wa beträgt der Zuschlag 10 m. Diese Zuschläge werden beibehalten.

Abs. 2: § 270 Abs. 3 PBG: Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohngygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 59 Grosser und kleiner Grundabstand

- ¹ In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen kommen ein kleiner und grosser Grundabstand zur Anwendung.
- ² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 60 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Wohnzonen zur Anwendung.
- ² Für Grenzabstände innerhalb der Industrie- und Gewerbebezonen sowie in den Mischzonen findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen einzuhalten.
- ³ Bei einer Fassadenlänge von über 16.00 m vergrössert sich der Grundabstand um ein Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 m.
- ⁴ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

Art. 61 Grundabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss

- ¹ In den Kernzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WGa und WGb gilt für gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein verminderter Grundabstand.
- ² Dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m haben einen Grundabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.

Art. 57 Grosser und kleiner Grenzabstand

- ¹ In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen kommen ein kleiner und grosser Grenzabstand zur Anwendung.
- ² Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. ~~In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.~~

~~**Art. 60 Mehrlängenzuschlag**~~

- ~~¹ Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Wohnzonen zur Anwendung.~~
- ~~² Für Grenzabstände innerhalb der Industrie- und Gewerbebezonen sowie in den Mischzonen findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen einzuhalten.~~
- ~~³ Bei einer Fassadenlänge von über 16.00 m vergrössert sich der Grundabstand um ein Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 m.~~
- ~~⁴ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.~~

Art. 58 Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss

- ¹ In den Kernzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen ~~WGa und WGb~~ darf für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.5 m der Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden. ~~gilt für gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein verminderter Grundabstand.~~

Abs. 2: Letzter Satz streichen. Die Auslegung dieser Bestimmung ist ohnehin Aufgabe der Baubehörde.

Der Mehrlängenzuschlag wird zugunsten der inneren Verdichtung und der Vereinfachung der Bauvorschriften aufgehoben.

Abs. 1: Präzisierung und redaktionelle Klärung der Regelung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>³ Der verminderte Grundabstand gemäss der Abs. 1 und 2 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.</p>	<p>² Dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m haben einen Grundabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.</p> <p>² Der verminderte Grenzabstand gemäss der Abs. 1 und 2 gilt nicht gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.</p>	
<p>Art. 62 Reduzierte Grenzabstand für Besondere Gebäude</p> <p>¹ Der Grundabstand für Besondere Gebäude beträgt mind. 1.75 m, gemessen ab Vordachkante.</p> <p>² Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze zulässig.</p>	<p>Art. 59 Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</p> <p>¹ Der Grenzabstand für Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten beträgt mind. 1.75 m, gemessen ab Vordachkante.</p> <p>² Dieser verminderte Grenzabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze zulässig.</p>	<p><i>Der Grenzabstand wird ab Fassadenlinie gemessen.</i></p> <p><i>Näherbaurechte sind in jedem Fall möglich und müssen nicht speziell erwähnt werden.</i></p>
<p>Art. 63 Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien</p> <p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 und § 269 PBG gilt für unterirdische Bauten und Kleinbauten (Höhe maximal 2.50 m, Grundfläche maximal 10 m²) ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p>	<p>Art. 60 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten an Strassen ohne Baulinien</p> <p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 und § 269 PBG gilt für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Klein- und Anbauten (Fassadenhöhe maximal 2.50 m, Grundfläche maximal 10 m²) ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p>	<p><i>Präzisierung der Bestimmung. Das bewährte Grössenmass von 10 m² für Klein- und Anbauten soll nicht verändert werden, auch wenn damit eine Differenz zu den bewilligungsfreien Klein- und Anbauten (neu bis 6 m²) nach IVHB besteht.</i></p>
<p>Art. 64 Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau</p> <p>In allen Bauzonen dürfen die Hauptgebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden, sofern die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>	<p>Art. 61 Geschlossene Bauweise Überbauung, erlaubter Grenzbau</p> <p>In allen Bauzonen dürfen die Hauptgebäude in geschlossener Bauweise Überbauung erstellt werden, sofern die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung an die im PBG verwendete Begrifflichkeit.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 65 Terrassenhäuser

- ¹ Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig.
- ² Es sind höchstens vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses zugelassen.
- ³ Vorbehaltlich der Ziffern 4 und 6 darf die Profillinie an keinem Punkt des Gebäudes überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.00 m in der Wa und von 6.50 m in allen übrigen Wohnzonen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain parallel zum Hang.
- ⁴ Vordächer und gut gestaltete feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen dürfen die Profillinie überragen.
- ⁵ Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überragen.
- ⁶ Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.50 m betragen.
- ⁷ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- ⁸ Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.

Art. 66 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ In dem im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiet wie auch in den Kernzonen A, B und C gilt ein Flachdachverbot.
- ² Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Schrägdächern in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Kernzonen-Bestimmungen.
- ³ Bei Flachdachbauten dürfen Attikageschosse und Brüstungen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen. Ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss § 292 PBG im ersten Dachgeschoss, ein Dachvorsprung bis

Art. 62 Terrassenhäuser

- ¹ Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig.
- ² Es sind höchstens vier Vollgeschosse und ein ~~Dach-Attikageschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses~~ zugelassen.
- ³ ~~Es ist eine Gesamthöhe von maximal 6.00 m in der W1.3 und von maximal 6.50 m in den übrigen Wohnzonen einzuhalten. darf die Profillinie an keinem Punkt des Gebäudes überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.00 m in der Wa und von 6.50 m in allen übrigen Wohnzonen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain parallel zum Hang.~~
- ⁴ ~~Vordächer und gut gestaltete feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen dürfen die Profillinie überragen.~~
- ⁵ ~~Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überragen.~~
- ⁶ ~~Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.50 m betragen.~~
- ⁴ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- ⁵ Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.

Art. 63 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ In dem im Zonenplan ~~besonders~~ mit «Dachgestaltung einschränkend» bezeichneten Gebiet wie auch in den Kernzonen A, B und C gilt ein Flachdachverbot.
- ² Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Schrägdächern in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Kernzonen-Bestimmungen.
- ³ ~~Bei Flachdachbauten dürfen Attikageschosse und Brüstungen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen. Ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss § 292 PBG im ersten Dachgeschoss, ein Dachvorsprung bis~~

Abs. 2: Der in der IVHB nicht definierte Begriff «Garagengeschoss» wird gestrichen. Das oberste Geschoss ist zwingend als Attikageschoss (Flachdach) auszubilden.

Abs. 3: Die Profillinie entspricht bezüglich der Messweise der neuen Gesamthöhe gemäss IVHB.

Abs. 4 und 5 aBZO: Diese Spezialregelungen sind mit der IVHB nicht kompatibel. Für Vordächer gelten die Bestimmungen für vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 IVHB).

Abs. 6 aBZO: Die Gesamthöhe gilt auch für das Attikageschoss.

Abs. 3 und 4 bisher: Attikageschosse sind in § 275 Abs. 4 PBG (Ziff. 6.4 der IVHB) abschliessend definiert. Das ARE stellt sich auf den Standpunkt, dass diese Regelung der

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>max. 30 cm als Fassadenschutz sowie die Erleichterungen gemäss Abs. 5 und 6.</p> <p>⁴ Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 3.</p> <p>⁵ Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so dürfen Brüstungen bei Flachdachbauten bis an das maximal zulässige hypothetische Schrägdachprofil heranreichen.</p> <p>⁶ In Attikageschossen sind horizontale Auskragungen gestattet, soweit diese die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die ordentlichen Abstände einhalten. In diesem Fall kann eine Privilegierung im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG nicht geltend gemacht werden.</p> <p>⁷ Nebst Dachaufbauten sind in Attikageschossen gut gestaltete, feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen bis maximal 40 % der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.</p>	<p>max. 30 cm als Fassadenschutz sowie die Erleichterungen gemäss Abs. 5 und 6.</p> <p>⁴ Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 3.</p> <p>⁵ Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so dürfen Brüstungen bei Flachdachbauten bis an das maximal zulässige hypothetische Schrägdachprofil heranreichen.</p> <p>⁶ In Attikageschossen sind horizontale Auskragungen gestattet, soweit diese die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die ordentlichen Abstände einhalten. In diesem Fall kann eine Privilegierung im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG nicht geltend gemacht werden.</p> <p>⁷ Nebst Dachaufbauten sind in Attikageschossen gut gestaltete, feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen bis maximal 40 % der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.</p>	<p><i>Kompetenznorm in § 49 Abs. 2 lit. d PBG (Vorschriften zur Dachgestaltung) vorgeht. Einzig die Breite der Dachaufbauten darf stärker eingeschränkt werden (weniger als 1/2 der Fassadenlänge)</i></p> <p><i>Abs. 5 bisher: Nicht kompatibel mit IVHB, daher gestrichen.</i></p> <p><i>Abs. 6 bisher: Diese Spezialregelungen sind mit der IVHB nicht kompatibel. Für Vordächer gelten die Bestimmungen für vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 IVHB)</i></p> <p><i>Abs. 7 bisher: Nicht kompatibel mit IVHB, daher Streichung</i></p>
<p>Art. 67 Kreuz- und Kehrfirste</p> <p>¹ Wenn ein Kreuz- oder Kehrfirst gegenüber der Fassade nicht mindestens um 1.50 m vorspringt, ist er an die maximal zulässige Breite für Dachaufbauten anzurechnen (vorbehaltlich Art. 21).</p> <p>² Ist der Kreuz- oder Kehrfirst der Fassade deutlich vorgelagert, darf er maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge einnehmen.</p>	<p>Art. 64 Kreuz- und Kehrfirste</p> <p>¹ Wenn ein Kreuz- oder Kehrfirst gegenüber der Fassadelinie um weniger als nicht mindestens um 1.50 m vorspringt, ist er an die maximal zulässige Breite für Dachaufbauten anzurechnen (vorbehaltlich Art. 21).</p> <p>² Ist der Kreuz- oder Kehrfirst der Fassadelinie um mehr als 1.50 m deutlich vorgelagert, darf er maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge einnehmen.</p>	

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

Art. 68 Fahrzeugabstellplätze

Die Regelungen zu den Fahrzeugabstellplätzen sind in der separaten Verordnung vom 25. Januar 1994 festgelegt.

2.1 Anzahl der Parkfelder für Personenwagen

B. Parkierung

Art. 65 Fahrzeugabstellplätze

~~Die Regelungen zu den Fahrzeugabstellplätzen sind in der separaten Verordnung vom 25. Januar 1994 festgelegt.~~

¹ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen. Bruchteile von 0,5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet.

Diese Verordnung wird aufgehoben und in die BZO integriert. In der linken Spalte sind die bisherigen Regelungen der Verordnung aufgeführt.

Neuformulierung.

	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden		Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	
Wohnen, Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 PP/55 m ² NWF jedoch nicht mehr als 1.5 pp pro Wohnung erforderlich	1 P für 2 - 5 Whg. 2 P für 6 - 9 Whg. 3 P für 10 - 13 Whg. Fortsetzung entspr.	Wohnen	1 PP pro 80 m ² Wohnungsfläche*, jedoch mind. 1 PP pro Whg. und max. 1.5 PP pro Whg.	1 PP pro 400 m ² Wohnungsfläche*	<i>Umstellung auf Wohnungsfläche gemäss Definition GWR, Einführung eines Minimums. Die Festlegung eines Maximums für Pflichtabstellplätze bei Wohnnutzungen verhindert, dass bei grossen Wohnungen übermässig viele PP erstellt werden müssen.</i>
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen			Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen			<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der VSS 40 281 angeglichen.</i>
- publikumsintensive (1)	1 PP/ 150 m ² NAF (4)	1 PP/ 35 m ² NAF	- Kundenintensiv	2 PP pro 100 m ² mBGF**	1 PP pro 100 m ² mBGF**	<i>Kundenintensiv: z.B. Bank, Post, Reisebüro</i>
- publikumsorientierte (2)	1 PP/ 150 m ² NAF (4)	1 PP/ 65 m ² NAF	- Übrige	2 PP pro 100 m ² mBGF**	0.5 PP pro 100 m ² mBGF**	<i>Übrige Dienstleistungsbetriebe: z.B. Ingenieurbüro, Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Treuhandbüro, Labor</i>
- nicht publikumsorientiert (3)	(min. 1 PP/Betrieb)	1PP/ 200 m ² NAF				
Gewerbe, Industrie, Fabrikation	1 PP/ 130 m ² NAF (4) (min. 1 PP/Betrieb)	1 PP/700 m ² NAF	Industrie und Gewerbe	1 PP pro 100 m ² mBGF**	0.2 PP pro 100 m ² mBGF**	<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der VSS 40 281 angeglichen.</i>
			Lagerräume, Lagerflächen	0.1 PP pro 100 m ² mBGF**	0.01 PP pro 100 m ² mBGF**	

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

	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden		Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Verkaufsgeschäfte - kundenintensiv (5) - übrige (6)	1.5 PP / 100 m ² VF (4) (min. 1 PP/Geschäft)	4 PP / 100 m ² VF (7) 2 PP / 100 m ² VF (7)	Verkaufsgeschäfte - kundenintensiv - übrige	2 PP pro 100 m ² VF*** 2 PP pro 100 m ² VF***	8 PP pro 100 m ² VF*** 3.5 PP pro 100 m ² VF***
Gastbetriebe, Restaurant, Café	1 PP / 6	Sitzplätze	Gastbetriebe, Restaurant, Café	1 PP pro 5 Sitzplätze	
Übrige Nutzungen			Übrige Nutzungen		
(1) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen) (2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (3) z.B. kaufmännischer Betrieb, Handel, Verwaltung (4) Falls die Zahl der Arbeitsplätze von der Firma, die die Flächen bezieht, verlässlich bekannt ist, kann im Ausnahmefall die Zahl der Parkfelder über die Arbeitsplatzzahl bestimmt werden. Dabei gilt 0.5 P / Arbeitsplatz. (5) z.B. Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Kiosk (6) z.B. Papeterie, Kunstverkauf, Haushaltsgeschäft (7) Güterumschlag separat (8) inkl. Saal; bei einem hohen Anteil an Ausflugsverkehr ist, sofern die Gartenwirtschaft mehr Sitzplätze als der Saal aufweist, die Gartenwirtschaft statt des Saals die Bezugsgrösse. NWF = Netto-Wohnfläche: Diese umfasst Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Hobbyräume, sofern sie die Qualität von Wohnräumen aufweisen (u.a. Belichtung, Heizung, Isolation), mit ihren effektiven Bodenflächen, ohne Wände, in Voll-, Unter- und Dachgeschossen. NAF = Netto-Arbeitsfläche: Dazu gehören Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben können, mit ihren effektiven Bodenflächen, ohne Wände sowie ohne Erschliessungsflächen und Sanitärräume, in Voll-, Unter- und Dachgeschossen. VF = Verkaufsfläche: Unter Verkaufsfläche versteht man diejenige Fläche, welche direkt dem Verkauf dient und dem Kunden zugänglich ist. Darin eingeschlossen sind: Regale, Korpusse, Ladentische, Schaufenster und ähnliches. P = Parkfelder für Personenwagen			* Wohnungsfläche = Bewohnbare Bruttofläche in m ² : Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/ Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume. ** Massgebliche Bruttogeschossfläche: Die massgebliche Bruttogeschossfläche umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. *** Verkaufsflächen: § 3 Abs. 3 BBV II: Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind. PP = Parkfelder für Personenwagen		

Die Werte werden auf die Richtwerte der VSS 40 281 angeglichen und leicht erhöht

Neu in Abs. 2 geregelt.

Wechsel von der NWF auf die Wohnungsfläche nach GWR, die im Baugesuch ohnehin angegeben werden muss.

Wechsel von der NAF zur mBGF.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.2 Abweichungen und Beschränkungen

¹ Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist (Mehrfachnutzung), kann die Zahl der erforderlichen Parkfelder angemessen reduziert werden.

² Die Erstellung von Parkfeldern kann begrenzt oder untersagt werden:

- a. wenn Vorgärten geopfert werden müssten und dies der Wohnqualität zuwiderläuft
- b. in Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes

In solchen Fällen muss die Erstellung der Parkfelder ausserhalb des pflichtigen Grundstücks als Einzel- oder in einer Gemeinschaftsanlage erfolgen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 6.1 zu leisten.

² Bei anderen in Abs. 1 nicht aufgeführten Nutzungen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.

Art. 66 Fahrzeugabstellplätze - Abweichungen und Beschränkungen

¹ Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist (Mehrfachnutzung), kann die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze angemessen reduziert werden.

² Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen kann gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt oder untersagt werden:

- a. wenn Vorgärten geopfert werden müssten und dies der Wohnqualität zuwiderläuft
- b. in Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes

In solchen Fällen muss die Erstellung der Fahrzeugabstellplätze ausserhalb des pflichtigen Grundstücks als Einzel- oder in einer Gemeinschaftsanlage erfolgen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Ersatzabgabe gemäss Art. 69 zu leisten.

³ Je nach den örtlichen Verhältnissen und der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze angemessen auf folgende Werte herabgesetzt werden:

- a. Für Bewohner bis auf 70 % in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse C und bis auf 85 % in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse D
- b. Für Beschäftigte bis auf 45 % in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse C und bis auf 60 % in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse D
- c. Für Besucher und Kunden bis auf 50 % in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse C und bis auf 70 % in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse D

⁴ Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts kann die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze angemessen herabgesetzt werden. Im Mobilitätskonzept sind die Massnahmen, welche zu einem reduzierten Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen führen, nachvollziehbar und überprüfbar darzulegen.

Abs. 3: ÖV-Güteklasse C im Umkreis von 300 m vom Bahnhof Eglisau und vom Bahnhof Hüntwangen-Wil. Siehe auch entsprechende Karten auf maps.zh.ch.

Abs. 4: Möglichkeit, die Anzahl der Pflichtparkfelder mittel Mobilitätskonzept zu reduzieren («autoarmes Wohnen»).

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.3 Behindertenparkfelder

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren Parkierungsanlagen sind Parkfelder für Behinderte einzurichten und als solche zu kennzeichnen. Deren Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt

Art. 69 Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder

In Mehrfamilienhäusern sind möglichst in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Werden die Vorgaben, welche zur Reduktion führten, verletzt, so kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nachträglich auf dem Grundstück zu erstellen.

⁵ Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen mit mehr als 25 Parkplätzen und mehr als 100 Fahrten pro Tag, die in keinem Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks oder eines Grundstückes in der Umgebung stehen, sind unzulässig..

2.3 Behindertenparkfelder

~~Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren Parkierungsanlagen sind Parkfelder für Behinderte einzurichten und als solche zu kennzeichnen. Deren Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt~~

Art. 67 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

¹ Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder (VP) beträgt

- für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1 VP pro 40 m² Wohnungsfläche
- für Verkaufsgeschäfte 1 VP pro 50 m² Verkaufsfläche
- für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen 1 VP pro 100 m² mBGF

² Mindestens 25 % der erforderlichen Zweiradabstellplätze sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen.

Neuer Abs. 5 mit Regelung zum sogenannten «Valet-Parking» (gemäss «Parkplatzwegleitung, 2018»). «Kommerziell» meint eine Bewirtschaftung, mit der Absicht, einen Gewinn zu erzielen. Davon zu unterscheiden ist eine Bewirtschaftung zur Deckung der Unkosten. Problematisch ist das Verkehrsaufkommen, daher wird neben der Anzahl der Parkplätze auch auf das Verkehrsaufkommen abgestellt.

Streichen. Gemäss BBV I Anhang 2.51 ist die Norm SIA 500:2009 zu beachten. Gemäss SIA 500 muss pro 25 Wohnungen ein Parkplatz für Behinderte bereitgestellt werden, im Minimum einer. Von den Parkplätzen für Besucher im Minimum einer.

Der Kanton empfiehlt die Errichtung von 1 Velo-PP pro Zimmer, sowie Vorgaben zu den Abstellplätzen festzulegen (witterungsgeschützt, nahe bei den Hauptzugängen). Die gewählte Anzahl entspricht einem leicht reduzierten Bedarf.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4.1 Lage der Abstellplätze

¹ Die Parkfelder für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

² Garagenvorplätze und Vorplätze von Parkfeldern dürfen der Wohnung, der die Garage resp. das Parkfeld zugeordnet ist, angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und keinen öffentlichen Interessen, z.B. die Verkehrssicherheit, zuwiderlaufen.

³ In Kernzonen sind die Fahrzeugabstellplätze in der Regel nicht strassenseitig sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen und zu überdecken.

4.2 Sicherstellung

Liegen die Parkfelder nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand der Abstellplätze durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbuchanmerkung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Parkfelder ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen. Die Parkfelder sind bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

4.3 Gestaltung

¹ Parkfelder haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und Bäumen verlangen.

³ Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger etc. bereitzustellen.

Art. 68 Lage der Abstellplätze

¹ Die ~~Parkfelder-Fahrzeugabstellplätze~~ für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

² Garagenvorplätze und Vorplätze von ~~Fahrzeugabstellplätzen~~ dürfen der Wohnung, der die Garage resp. das Parkfeld zugeordnet ist, angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und keinen öffentlichen Interessen, z.B. die Verkehrssicherheit, zuwiderlaufen.

³ ~~In Kernzonen sind die Fahrzeugabstellplätze in der Regel nicht strassenseitig sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen und zu überdecken.~~

Art. 69 Sicherstellung der Fahrzeugabstellplätze

Liegen die ~~Parkfelder-Fahrzeugabstellplätze~~ nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand der Abstellplätze durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbuchanmerkung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die ~~Parkfelder-Fahrzeugabstellplätze~~ ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen. Die ~~Parkfelder-Fahrzeugabstellplätze~~ sind bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

Gestaltung

¹ ~~Parkfelder haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und Bäumen verlangen.~~

Abs. 3 bisher: Versoben in Art. 10 Abs. 3 nBZO

Abs. 1 bisher: In den Kernzonen gelten die Vorgaben von Art. 6 nBZO. In den anderen Zonen gelten die Vorgaben von § 238 Abs. 1 PBG.

Gültige Fassung

² Die Parkfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) zu versehen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.

³ In den Kernzonen ist bei der Anordnung der Fahrzeugabstellplätze besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Dabei ist die strassenseitige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Gärten usw. möglichst zu erhalten.

⁴ Ist in den Kernzonen keine andere Lösung als die strassenseitige Anordnung der Fahrzeugabstellplätze möglich, sind diese wo möglich durch Bepflanzung oder bauliche Massnahmen optisch von der Strasse zu trennen.

5 Gemeinschaftsanlagen

5.1 Beteiligungspflicht

¹ Wer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Parkfelder an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche Möglichkeit innerhalb nützlicher Entfernung besteht.

² Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, einen Beitrag an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Vorschriften für Gemeinschaftswerke (§§ 223 ff PBG) zu leisten.

5.2 Sicherstellung

Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind vor Baubeginn nachzuweisen. Andernfalls ist die Pflicht zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbuchanmerkung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Parkfelder ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen.

Neue Fassung

~~² Die Parkfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) zu versehen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.~~

~~³ In den Kernzonen ist bei der Anordnung der Fahrzeugabstellplätze besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Dabei ist die strassenseitige Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Gärten usw. möglichst zu erhalten.~~

~~⁴ Ist in den Kernzonen keine andere Lösung als die strassenseitige Anordnung der Fahrzeugabstellplätze möglich, sind diese wo möglich durch Bepflanzung oder bauliche Massnahmen optisch von der Strasse zu trennen.~~

Art. 70 Gemeinschaftsanlagen

¹ Wer die minimal erforderliche Anzahl ~~Parkfelder~~ Fahrzeugabstellplätze auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden ~~Parkfelder~~ Fahrzeugabstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche Möglichkeit innerhalb nützlicher Entfernung besteht.

² Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, einen Beitrag an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Vorschriften für Gemeinschaftswerke (§§ 223 ff PBG) zu leisten.

³ Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind vor Baubeginn nachzuweisen. Andernfalls ist die Pflicht zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Mit einer Grundbuchanmerkung ist zudem vor Baubeginn sicherzustellen, dass die ~~Parkfelder~~ Fahrzeugabstellplätze ohne Zustimmung der Baubehörde nicht aufgehoben werden dürfen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Abs. 2 bisher: Es gelten die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

Abs. 3 und 4 bisher: Vershoben in Art. 10 Abs. 3 nBZO.

Gültige Fassung

Vor Baubeginn ist eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten.

Gemeinschaftsanlagen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug des pflichtigen Bauobjektes benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 6.1 zu leisten.

6 Ersatzabgaben

6.1 Pflicht

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder gemäss Ziffern 2.1 und 2.2 nicht selber schaffen und kann er sich, bis zum Baubeginn oder bis zur Nutzungsänderung der pflichtigen Baute, auch nicht gemäss Ziffer 5 an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss §§ 246 ff PBG zu bezahlen.

² Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

³ Die Ersatzabgaben sind vor dem Bezug des pflichtigen Bauobjektes zu zahlen.

6.2 Rückforderung

¹ Kann der Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgaben die erforderliche Anzahl Parkfelder ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die geleisteten Ersatzabgaben entsprechend dem Anteil der erstellten Parkfelder zurückfordern.

² Die Rückerstattung erfolgt mit Zins gemäss § 4 PBG.

³ Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren vom Bezug der parkfeldpflichtigen Baute an gerechnet.

6.3 Bemessungs-Richtlinie

Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie, welche auf der Grundlage von § 246 Abs. 3 PBG die Bemessung der Ersatzabgabe näher ordnet.

Neue Fassung

⁴ Vor Baubeginn ist eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten.

⁵ Gemeinschaftsanlagen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug des pflichtigen Bauobjektes benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Art. 69 zu leisten.

Art. 71 Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderliche Anzahl ~~Parkfelder~~ ~~Fahrzeugabstellplätze~~ gemäss Art. 63 nicht selber schaffen und kann er sich, bis zum Baubeginn oder bis zur Nutzungsänderung der pflichtigen Baute, auch nicht gemäss Art. 68 an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Parkfelder eine Ersatzabgabe gemäss §§ 246 ff PBG zu bezahlen.

² Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

³ Die Ersatzabgaben sind vor dem Bezug des pflichtigen Bauobjektes zu zahlen.

Art. 72 Rückforderung von Ersatzabgaben

¹ Kann der Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgaben die erforderliche Anzahl Parkfelder ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die geleisteten Ersatzabgaben entsprechend dem Anteil der erstellten Parkfelder zurückfordern.

² Die Rückerstattung erfolgt mit Zins gemäss § 4 PBG.

³ Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 5 Jahren vom Bezug der parkfeldpflichtigen Baute an gerechnet.

Art. 73 Bemessung der Ersatzabgaben

Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie, welche auf der Grundlage von § 246 Abs. 3 PBG die Bemessung der Ersatzabgabe näher ordnet.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Diese Richtlinie fehlt derzeit und soll parallel zur Revision erstellt werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

7 Parkraumplanung

7.1 Parkraumplanung

¹ Der Gemeinderat führt eine Parkraumplanung, die den veränderten Verhältnissen jeweils angepasst und dann der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wird.

² Diese soll mindestens enthalten:

- a) Lage, Grösse und Realisierungszeitraum von Parkierungs- und Gemeinschaftsanlagen.
- b) welche Ersatzabgaben für Grundstücke geleistet worden sind

7.2 Parkraumfonds

¹ Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden.

² Der Parkraumfonds wird geäuftet durch:

- a) die Ersatzabgaben;
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Parkfelder;
- c) allfällige Erträge des Fonds.

Art. 70 Kinderspiel- und Ruheflächen

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind besonnte, verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen anzulegen.

² Sie haben mindestens 15 % der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister⁸ aufzuweisen.

Parkraumplanung

~~¹ Der Gemeinderat führt eine Parkraumplanung, die den veränderten Verhältnissen jeweils angepasst und dann der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wird.~~

~~² Diese soll mindestens enthalten:~~

- ~~a) Lage, Grösse und Realisierungszeitraum von Parkierungs- und Gemeinschaftsanlagen.~~
- ~~b) welche Ersatzabgaben für Grundstücke geleistet worden sind~~

Art. 74 Parkraumfonds

¹ Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden.

² Der Parkraumfonds wird geäuftet durch:

- a) die Ersatzabgaben;
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Parkfelder;
- c) allfällige Erträge des Fonds.

C. Umgebung

Art. 75 Spiel- und Ruheflächen

~~¹ Bei der Erstellung ~~Beim Neubau~~ von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind ~~besonnte~~ natürlich beschattete, verkehrssichere ~~Kinder~~-Spiel- und Ruheflächen anzulegen.~~

² Sie haben mindestens 15 % der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister⁷ aufzuweisen.

Dieser Artikel ist keine grundeigentümerverbindliche Bauvorschrift, sondern eine Information zu Handen der Bevölkerung und wird daher gestrichen.

Angleichung an die im PBG verwendete Begriffsweise.

Zu den «verdichteten Einfamilienhausüberbauungen» zählen unter anderem Reihenhaussiedlungen.

⁸ Wohnungsfläche = Bewohnbare Bruttofläche in m²: Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>³ Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p> <p>⁴ Können die Spiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und/ oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so kann die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren.</p> <p>⁵ Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Erstellungskosten analoger Spielplätze.</p> <p>⁶ Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu zahlen.</p>	<p>³ Die KinderSpiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p> <p>⁴ Können die Spiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und/ oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so kann die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren.</p> <p>⁵ Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Erstellungskosten analoger Spielplätze.</p> <p>⁶ Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu zahlen.</p>	<p><i>Abs. 4-6: Streichen, da die rechtliche Grundlage fehlt.</i></p>
<p>Art. 71 Containerstellplätze</p>	<p>Art. 76 Containerstellplätze</p>	<p><i>Präzisierung, Angleichung an Art. 75 nBZO.</i></p>
<p>Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für Container zur Sammlung von Kehr- und Grünabfall vorzusehen und einzurichten.</p>	<p>Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen, verdichteten Einfamilienhausüberbauungen und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort <i>in bedarfsgerechter Grösse</i> für Container zur Sammlung von Kehr- und Grünabfall vorzusehen und einzurichten.</p>	<p><i>Präzisierung, Angleichung an Art. 75 nBZO.</i></p>
<p>Art. 72 Terrainveränderungen</p>	<p>Art. 77 Terrainveränderungen-Umgebungsgestaltung</p>	<p><i>Präzisierung der Vorgaben zur Umgebungsgestaltung.</i></p>
<p>¹ Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen ausser in den Kernzonen um höchstens 1.00 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>² In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist.</p>	<p>¹ Das gewachsene <i>massgebende</i> Terrain darf in den Bauzonen ausser in den Kernzonen um höchstens 1.00 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. <i>In den Kernzonen gilt ergänzend Art. 10.</i></p> <p>² Von dieser <i>den</i> Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>³ In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist.</p>	<p><i>Präzisierung der Vorgaben zur Umgebungsgestaltung.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 73 Reklameanlagen

Im gesamten Gemeindegebiet dürfen Reklamen eine maximale Grösse von 2.50 m Breite und 1.20 m Höhe nicht überschreiten.

Art. 78 Begrünung

¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die zur Grünflächenziffer zählenden Grünflächen, sind mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.

² Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 300 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

³ Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen, ausgenommen begehbare Terrassen oder Flächen, welche für alternative Energien genutzt werden.

Art. 79 Naturgefahren

¹ 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 das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltungs-massnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Art. 80 Reklameanlagen

Im gesamten Gemeindegebiet dürfen Reklamen eine maximale Grösse von 2.50 m Breite und 1.20 m Höhe nicht überschreiten.

Abs. 1: Rechtsgrundlage bildet der neue § 238a Abs. 4 PBG.

Abs. 2: 238a Abs. 3 PBG verlangt, dass angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzunehmen sind. Die BZO-Bestimmung regelt die Anzahl zu pflanzender Bäume in Abhängigkeit zur Grundstücksgrösse.

Abs. 3: Kleinbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Neuer Artikel zu Naturgefahren, gemäss neu formulierten BZO-Musterbestimmungen des Kantons zu den Naturgefahren.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 74 Energie</p> <p>¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind bei allen Bauten und Anlagen generell minimale Emissionen und ein niedriger Energieverbrauch gemäss dem neuesten technischen Stand anzustreben.</p> <p>² Die Gemeinde kann die Grundeigentümer dazu verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz einer öffentlichen Fernwärmeversorgung gemäss kommunalem Energieplan anzuschliessen. Ausgenommen sind besonders energieeffiziente Bauten wie Niedrig- oder Passivenergiehäuser.</p>	<p>Art. 74 Energie</p> <p>¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind bei allen Bauten und Anlagen generell minimale Emissionen und ein niedriger Energieverbrauch gemäss dem neuesten technischen Stand anzustreben.</p> <p>² Die Gemeinde kann die Grundeigentümer dazu verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz einer öffentlichen Fernwärmeversorgung gemäss kommunalem Energieplan anzuschliessen. Ausgenommen sind besonders energieeffiziente Bauten wie Niedrig- oder Passivenergiehäuser.</p>	<p><i>Abs. 1: Abgedeckt durch Energiegesetz</i></p> <p><i>Abs. 2: Es besteht kein Energieplan und es ist auch nicht beabsichtigt, demnächst einen Energieplan zu erstellen.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 75 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausser in der Wohnzone Wa, gestattet.

Art. 76 Mindestarealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- in den Zonen Wb, Wc und Wd 3'000 m²
- in der Zone We 4'000 m²

Art. 77 Abweichungen von der Regelbauweise

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.

² Die zonengemässe Gebäudehöhe kann in den Zonen Wb, Wc und Wd um 3.00 m erhöht werden. Der Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.00 m zu erhöhen.

³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.

⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

A. Arealüberbauungen

Art. 81 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausser in der Wohnzone W1.3, gestattet.

Art. 82 Mindestarealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- in den Zonen W2.0a, W2.0b und W2.2 ~~Wb, Wc und Wd~~ 3'000 m²
- in der Zone W2.5 ~~We~~ 4'000 m²

Art. 83 Abweichungen von der Regelbauweise

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.

² Die zonengemässe ~~Gebäude-Fassadenhöhe~~ kann in den Zonen W2.0a, W2.0b und W2.2 um 3.00 m erhöht werden. Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.00 m zu erhöhen.

³ Die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf ~~das kantonalrechtliche Mindestmass~~ 3.50 m reduziert werden.

⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

Abs. 3: 3.50 m entspricht dem kantonalen Mindestmass und wird hier im Sinne der Klarstellung aufgeführt.

B. Gestaltungspläne

Art. 78 Gestaltungsplanpflicht

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Insbesondere ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die der Torfunktion des Gebietes und dem Übergang zur Kernzone mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Rechnung trägt. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

B. Gestaltungspläne

Art. 84 Gestaltungsplanpflicht

¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG.

² Im Gestaltungsplan «Brückenkopf Süd» sind folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- a. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.
- b. Insbesondere ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die der Torfunktion des Gebietes und dem Übergang zur Kernzone mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Rechnung trägt.
- c. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

C. Mehrwertausgleich

Art. 85 Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Redaktionelle Bereinigung.

Abs. 2: Im Sinne der Vermeidung von Bagatellfällen wird die Freifläche auf den Maximalwert von 2000 m² festgelegt.

Abs. 3: Der Abgabesatz kann von den Gemeinden zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Die Gemeinde Eglisau entscheidet sich für den maximalen Abgabesatz von 40%.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 79 Fachberatung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater bestimmen und Gutachten erstellen lassen.

Art. 80 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

TECHNISCHER ANHANG – SKIZZEN

Art. 86 Erträge

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

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 87 Fachberatung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater bestimmen und Gutachten erstellen lassen.

Art. 88 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Wird später ergänzt.