



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am .....

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am .....

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31118 – 5.4.2024

<b>1</b>	<b>ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN</b>	<b>4</b>			
1.1	Zoneneinteilung	4			
1.1.1	Bauzonen	4			
1.1.2	Weitere Zonen	4			
1.2	Zonenplan	5			
1.2.1	<del>Abgrenzung</del> Massgebende Pläne	5			
1.2.2	Abgrenzung	5			
<b>2</b>	<b>KERNZONEN</b>	<b>6</b>			
2.1	Grundsätze	6			
2.1.1	Zweck	6			
2.1.2	Einordnungsanforderungen	6			
2.1.3	Nutzweise	7			
2.2	Um- und Ersatzbauten	7			
2.2.1	Rot bezeichnete Bauten	7			
2.2.2	Übrige bestehende Bauten	7			
2.2.3	<del>Änderungen im Erscheinungsbild</del> Geringfügige Abweichungen	7			
2.2.4	Stellung	8			
2.2.5	Strassenabstand	9			
2.3	Neubauten	9			
2.3.1	Grundmasse	9			
<del>2.3.2</del>	<del>Sonderfälle</del>	9			
2.3.2	<del>Geschosse und Gebäudehöhe</del> Geschossigkeit	10			
<del>2.3.4</del>	<del>Grenzabstand</del>	10			
<del>2.3.5</del>	<del>Ausnützung</del>	10			
<del>2.3.7</del>	<del>Kantonale Abstandsvorschrift</del>	11			
2.4	Dachgestaltung	11			
2.4.1	Dachform	11			
2.4.2	Hauptfirstrichtung	11			
2.4.3	Dachvorsprünge	11			
2.4.4	Belichtung von Dachgeschossen	12			
2.4.5	Dachaufbauten	12			
2.4.6	Dachflächenfenster	12			
2.4.7	Verglasungen	13			
<del>2.4.8</del>	<del>Dachflächenfenster in Solaranlagen</del>	13			
2.4.8	Technische Auf- und Anbauten	13			
2.4.9	Dacheinschnitte	13			
2.4.10	Dachmaterial	14			
				<del>2.4.12</del>	<del>Erleichterungen für Landwirtschaft und Gewerbe</del> 14
			2.5	Fassadengestaltung	14
			2.5.1	Grundsatz	14
			2.5.2	Fenster, <del>Türen</del>	15
				<del>Balkone</del>	15
			2.5.3	Reklamen	15
			2.6	Umgebungsgestaltung	17
			2.6.1	<del>Aufschüttungen und Abgrabungen</del> Grundsätze	17
			2.6.2	Autoabstellplätze	17
			2.7	Erleichterungen für besonders gute Projekte	18
			2.8	Rückbau und Renovationen	18
			2.8.1	Rückbau	18
			2.8.2	Renovationen	18
			2.9	Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I	19
			2.9.1	Fenster, Fensterläden und Türen	19
			2.10	Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II	20
			2.10.1	Dachform	20
			<b>3</b>	<b>WOHNZONE 2</b>	<b>20</b>
			3.1	Grundmasse	20
			3.2	Nutzweise	20
			3.3	Dachform und -gestaltung	21
			3.3.1	Dachform	21
			<del>3.3.2</del>	<del>Dacheindeckung</del>	21
			<del>3.3.3</del>	<del>Dachaufbauten</del>	21
			3.3.4	Dachflächenfenster	21
			3.3.5	Dacheinschnitte	22
			<del>3.3.6</del>	<del>Verglasungen</del>	22
			<b>4</b>	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	<b>23</b>
			4.1	Anlagevorschriften	23
			<b>4</b>	<b>WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>24</b>
			4.1	Arealüberbauung / Gestaltungsplan	24
			4.1.1	Umfang	24
			4.1.2	Ausnützung	24
			4.1.3	Abstände	24

4.1.4	Gestaltungsplan	24	5.5.4	Rundung	28
4.1.5	Energiebestimmung	24	5.5.5	Massgebliche Geschossfläche	28
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>25</b>	5.5.6	Besondere Verhältnisse	29
5.1	Abstandsvorschriften	25	5.5.7	Garagenvorplatz	29
5.1.1	Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten	25	5.5.8	Überdeckung	29
5.1.2	Besondere Gebäude Klein- und Anbauten	25	<b>5.6</b>	<b>Weitere Abstellplätze</b>	<b>29</b>
5.2	Bauweise	25	5.6.1	Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen	29
5.3	Umgebung	26	5.6.2	Abstellplätze für Abfuhrgut	30
5.3.1	Abgrabungen	26	<b>5.7</b>	<b>Naturgefahren</b>	<b>30</b>
5.3.2	Umgebungsgestaltung	26	<b>5.7.8</b>	<b>Kommunaler Mehrwertausgleich</b>	<b>30</b>
5.3.3	Begrünung und Bepflanzung	26	5.7.8.1	Abgabesatz	30
5.3.4	Siedlungsrandgestaltung	26	5.7.8.2	Zweckbindung	31
5.4	Spiel- und Ruheflächen	27	<b>6</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>31</b>
5.5	Fahrzeugabstellplätze	27	6.1	Inkrafttreten	31
5.5.1	Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte	27			
5.5.2	Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden	28			
5.5.3	Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen	28			

Links: Gültige BZO vom 25. Januar 1996	Mitte: Beantragte neue BZO  <i>rot</i> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO <i>durchgestrichen</i> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Hinweise Anpassungsbedarf nach IVHB</i> <i>Hinweise aus Dokument BZO- Anpassungsbedarf</i> <i>Allgemeine Hinweise/Bemerkungen/Vorschläge</i>
---	--	--

**Auftraggeber**

Gemeinde Buch am Irchel

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter, Tobias Thaler

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Gemeinde Buch am Irchel erlässt, gestützt auf den § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die Gemeinde Buch am Irchel erlässt, <b>gestützt auf die Bestimmungen des <del>den § 45 des am 1. September 1991 revidierten</del> kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen</b> (und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p><i>Die Nummerierungssystematik wird am Schluss der Bearbeitung überprüft und angepasst.</i></p>
<h2>1 ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN</h2>	<h2>1 ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN</h2>	
<h3>1.1 Zoneneinteilung</h3>	<h3>1.1 Zoneneinteilung</h3>	
<p>Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, oder es sich um Wald handelt:</p>	<p><del>Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, oder es sich um Wald handelt:</del> Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</p>	
<h4>1.1.1 Bauzonen</h4>	<h4>1.1.1 Bauzonen</h4>	
<p>- Kernzone K ES III</p>	<p>- Kernzone I KI ES III</p>	<p><i>Differenzierung der Kernzonen siehe Zonenplan</i></p>
<p>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB ES II</p>	<p>- <del>Kernzone II</del> KII/40 ES III</p>	<p><i>Neue Wohnzone anstelle Kernzone</i></p>
<p>- Wohnzone 2 W2/40 ES II</p>	<p>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <del>öB</del> OE ES II</p>	
<h4>1.1.2 Weitere Zonen</h4>	<h4>1.1.2 Weitere Zonen</h4>	
<p>- Freihaltezone (F)</p>	<p><del>Freihaltezone F</del></p>	<p><i>Die Freihaltezone wird im Zonenplan nicht verwendet</i></p>
<p>- Reservezone (R)</p>	<p>- Reservezone R</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>1.2 Zonenplan</b></p>	<p><b>1.2 Zonenplan</b></p>	
<p><b>1.2.1 Abgrenzung</b></p>	<p><b>1.2.1 <del>Abgrenzung</del> <b>Massgebende Pläne</b></b></p>	
<p>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p><del>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.</del></p> <p>Folgende Pläne sind massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. der Zonenplan im Massstab 1:5000</li> <li>b. der Waldabstandslinienplan im Massstab 1:1000</li> <li>c. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000</li> </ul>	<p><i>Anpassung und Ergänzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auflistung (neu)</li> <li>- Waldabstandslinienplan und Kernzonenplan kommen neu dazu</li> </ul>
<p><b>1.2.2 Weitere Pläne</b></p>	<p><b>1.2.2 <del>Weitere Pläne</del></b></p>	
<p>Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.</p>	<p><del>Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.</del></p>	<p><i>Neue Bestimmung</i></p> <p><i>Streichung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Streichung und Integration in 1.2.1</li> </ul>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>2 KERNZONE</b>	<b>2 KERNZONEN</b> <b>2.1 Grundsätze</b> <b>2.1.1 Zweck</b> <p><sup>1</sup> Die Kernzone KI bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.</p> <p><sup>2</sup> Die Kernzone KII bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung der Kernzone KI.</p> <b>2.1.2 Einordnungsanforderungen</b> <p><sup>1</sup> In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen.</p> <p><sup>2</sup> 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 die Umgebung einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p>	<p><i>Neue Bestimmung zum Zweck der Kernzone I</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zum Zweck der Kernzone II</i></p> <p><i>Neue Grundsatzbestimmung. Teilweise Übernahme von Ziff. 2.2.1 aBZO</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: Präzisierung, dass für Schutzobjekte strengere Bestimmungen massgebend sein können. Damit sind bei der Unterschutzstellung Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.10 Nutzweise</b></p> <p>Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.</p>	<p><b>2.1.3 Nutzweise</b></p> <p><del>Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.</del></p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Verschieben und ergänzt: - ergänzende Nutzungen</i></p>
<p><b>2.1 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><b>2.1.1 Umfang</b></p> <p>Bestehende Gebäude, die sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p>	<p><b>2.2 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><b>2.2.1 Rot bezeichnete Bauten</b></p> <p><del>Bestehende Gebäude, die sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</del></p> <p>Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.</p>	<p><i>Streichung und neue Formulierung</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu rot bezeichneten Bauten. Dabei handelt es sich um Bauten, die aufgrund ihrer Stellung und Volumetrie wichtig für das Ortsbild sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Ortsbildschutz (Kernzonenplan) und Substanzschutz (Denkmalpflege, Schutzverfügungen)</i></p>
<p><b>2.1.2 Änderungen im Erscheinungsbild</b></p> <p>Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutz-</p>	<p><b>2.2.2 Übrige bestehende Bauten</b></p> <p>Die übrigen bestehenden Bauten in der K I und K II können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum.</p> <p><b>2.2.3 Änderungen im Erscheinungsbild Geringfügige Abweichungen</b></p> <p>Geringfügige Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können</p>	<p><i>Ersetzt Ziff. 2.1.3 (alte BZO)</i></p> <p><i>Neben Abweichungen vom Erscheinungsbild sind auch Abweichungen von der Volumetrie</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>weise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.</p>	<p><del>insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes</del> sowohl bei rot bezeichneten Bauten wie auch bei übrigen Bauten im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.</p>	<p>denkbar (z.B. Anhebung des Daches). Solche Veränderungen sind indes nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen möglich.</p> <p>Abweichungen sind auch aus Verkehrssicherheitsgründen oder im Interesse des Gewässerraums möglich, z.B. zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes oder für den Zugang zum Gewässer zu Unterhaltszwecken. Die Abweichungen dürfen schützenswerte nachbarliche Interessen (z.B. bezüglich Beschattung) nicht beeinträchtigen.</p>
<p><b>2.1.3 Änderungen in Lage oder Kubus</b></p> <p>Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.</p>	<p><del>Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.</del></p>	<p>Streichung - siehe übrige bestehenden Bauten (Ziff. 2.2.2 und Abweichungen Ziff. 2.2.3</p>
<p><b>2.1.4 Denkmalpflege</b></p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><b>2.2.4 — Denkmalpflege</b></p> <p><del>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</del></p>	<p>Überflüssig, ist eine Erläuterung. Hinweis in Art. 2.1.2 ist ausreichend</p>
	<p><b>2.2.4 Stellung</b></p> <p>Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt und eine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird. Abweichungen, welche der Freihaltung von Gewässerräumen dienen, können auch dann bewilligt oder angeordnet werden, wenn keine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird.</p>	<p>Neue Bestimmung zu Fassadenlinien im Kernzonenplan. Diese entsprechen den wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen im Leitbild für die Kernzone.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																															
<p><b>2.2 Neubauten</b></p>	<p><b>2.2.5 Strassenabstand</b></p> <p>Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände zu kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.</p>	<p><i>Neue Bestimmung, um mehr Flexibilität im Umgang mit Strassen- und Wegabständen erzielen zu können. Diese betragen ansonsten 6.0 m zu Strassen und 3.5 m zu Wegen.</i></p>																															
	<p><b>2.3 Neubauten</b></p> <p><b>2.3.1 Grundmasse</b></p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="891 711 1601 1082"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>KI</th> <th>KII/40</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>-</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>15.0 m</td> <td>15.0 m</td> </tr> <tr> <td>- Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2.3.2 Sonderfälle</b></p> <p>Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis zu einer Gebäudelänge von 50.0 m zulässig.</p>		Zone		KI	KII/40	- Ausnutzungsziffer	max.	-	40%	- Vollgeschosse	max.	2	2	- Dachgeschosse	max.	1	1	- Fassadenhöhe	max.	7.5 m	7.5 m	- Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m	- Gebäudebreite	max.	15.0 m	15.0 m	- Grundabstand	min.	3.5 m
Zone		KI	KII/40																														
- Ausnutzungsziffer	max.	-	40%																														
- Vollgeschosse	max.	2	2																														
- Dachgeschosse	max.	1	1																														
- Fassadenhöhe	max.	7.5 m	7.5 m																														
- Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m																														
- Gebäudebreite	max.	15.0 m	15.0 m																														
- Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m																														

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.1 Umfang</b></p> <p>Neubauten haben bezüglich Stellung und kubischer Gliederung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Bauten zu übernehmen.</p>	<p><del>2.2.1 — Umfang</del></p> <p><del>Neubauten haben bezüglich Stellung und kubischer Gliederung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Bauten zu übernehmen.</del></p>	<p><i>Verschiebung - neu integriert in Ziff. 2.1.2.</i></p>
<p><b>2.2.2 Geschosse und Gebäudehöhe</b></p> <p>Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen.</p> <p>Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe maximal 7.50 m.</p>	<p><del>2.3.2 Geschosse und Gebäudehöhe Geschossigkeit</del></p> <p><del>Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen.</del></p> <p><del>Neue Hauptgebäude haben mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</del></p> <p><del>Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe maximal 7.50 m.</del></p>	<p><i>Integriert in Ziff. 2.3.1.</i></p> <p><i>Die zweigeschossige Bauweise ist für die Ortskerne prägend.</i></p>
<p><b>2.2.3 Einschränkung</b></p> <p>Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist.</p>	<p><del>2.2.3 — Einschränkung</del></p> <p><del>Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist.</del></p>	<p><i>Verschieben zu Ziff. 2.4.4</i></p>
<p><b>2.2.4 Grenzabstand</b></p> <p>Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.50 m.</p>	<p><del>2.2.4 — Grenzabstand</del></p> <p><del>Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.50 m.</del></p>	<p><i>Integriert in Ziff. 2.3.1</i></p>
<p><b>2.2.5 Ausnützung</b></p> <p>Die Ausnutzungsziffer beträgt 40 %.</p>	<p><del>2.2.5 — Ausnützung</del></p> <p><del>Die Ausnutzungsziffer beträgt 40 %.</del></p>	<p><i>Integriert in Ziff. 2.3.1</i></p>
<p><b>2.2.6 Zusammenbau</b></p>		<p><i>Siehe Ziff. 5.2</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.7 Kantonale Abstandsvorschrift</b></p> <p>Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p><del>2.2.7 Kantonale Abstandsvorschrift</del></p> <p><del>Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</del></p>	<p>Fällt weg, die Brandschutzgesetzgebung ist massgebend.</p>
<p><b>2.2.8 Unterirdische Gebäude</b></p>		<p>Siehe Ziff. 5.1.1</p>
<p><b>2.2.9 Besondere Gebäude</b></p>		<p>Siehe Ziff. 5.1.2</p>
<p><b>2.3 Dachgestaltung</b></p>	<p><b>2.4 Dachgestaltung</b></p>	
<p><b>2.3.1 Dachform</b></p> <p>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren soll.</p> <p>Für Nebengebäude und Anbauten mit einer grössten Höhe von 5.00 m sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.</p>	<p><del>2.3.1 Dachform</del></p> <p><del>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren soll.</del></p> <p><del>Für Nebengebäude und Anbauten mit einer grössten Höhe von 5.00 m sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.</del></p>	
	<p>Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p>	<p>Es werden neu eine minimale und eine maximale Neigung vorgegeben, um Diskussionen über ortskernübliche Neigungen zu vermeiden.</p>
	<p><b>2.4.2 Hauptfirstrichtung</b></p> <p>Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p>	<p>Neue Bestimmung zu Hauptfirstrichtungen gemäss Leitbild für die Kernzone</p>
	<p><b>2.4.3 Dachvorsprünge</b></p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen.</p>	<p>Neue Bestimmung zur Gestaltung von Dachvorsprüngen.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3.2 Dachaufbauten</b></p> <p>Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss erlaubt. Schleppgauben sind in Grösse, Form, Material und Farbe dem Gebäude und dem Dach anzupassen. Sie dürfen nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1.20 m nicht übersteigen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p><b>2.3.3 Dachflächenfenster</b></p> <p>Vereinzelte kleine Dachflächenfenster sind erlaubt. Ihre Aussenabmessungen dürfen 0.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen.</p>	<p><b>2.4.4 Belichtung von Dachgeschossen</b></p> <p>Grundsätzlich sind Dachräume möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Ansonsten sind Belichtungen nach Ziff. 2.4.5, 2.4.6 und 2.4.7 zulässig.</p> <p><b>2.4.5 Dachaufbauten</b></p> <p><del>Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss erlaubt. Schleppgauben sind in Grösse, Form, Material und Farbe dem Gebäude und dem Dach anzupassen. Sie dürfen nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1.20 m nicht übersteigen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.</del></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Giebellukarnen, Flachdachlukarnen oder Schleppgauben zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p><sup>2</sup> 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 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten.</p> <p><b>2.4.6 Dachflächenfenster</b></p> <p><del>Vereinzelte kleine Dachflächenfenster sind erlaubt. Ihre Aussenabmessungen dürfen 0.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen.</del></p> <p><sup>1</sup> Einzelne gut angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p>	<p><i>Neue Bestimmung</i></p> <p><i>Neue Formulierung</i></p> <p><i>Neue Formulierung. 0.47 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster von 66*118 cm resp. 78*98 cm. Ein Fenster mit den Abmessungen 66*140 cm weist eine Glaslichtfläche von 0.56 m<sup>2</sup> auf.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3.4 Dacheinschnitte</b></p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><sup>2</sup> Bei grossflächigen, <del>gestalterisch sorgfältig ausgebildeten</del> Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p><b>2.4.7 Verglasungen</b></p> <p>Firstverglasungen, schmale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen und auf den Gesamteindruck des Gebäudes abgestimmt sind.</p> <p><b>2.4.8 — Dachflächenfenster in Solaranlagen</b></p> <p><del>Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</del></p> <p><b>2.4.8 Technische Auf- und Anbauten</b></p> <p>Nach Aussen stark in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen.</p> <p><b>2.4.9 Dacheinschnitte</b></p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Es gibt PV-Systeme, bei den einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind (z.B. MegaSlate). Diese sollen zulässig sein, auch wenn die Abmessungen von Ziff. 2.4.6 überschritten sind.</i></p> <p><i>Es sollen neue Möglichkeiten zur Belichtung von Dachgeschossen zugelassen werden. Beispiele siehe Erläuterungsbericht.</i></p> <p><i>Solche technische An- und Aufbauten können störend wirken und sollen daher geregelt werden. Neben Aufbauten werden auch Anbauten an den Fassaden (z.B. Lüftungsgeräte) erfasst.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.3.5 Dachmaterial</b></p> <p>Die Dächer sind mit Ziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.</p>	<p><b>2.4.10 Dachmaterial</b></p> <p><del>Die Dächer sind mit Ziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.</del></p> <p>Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune sowie dunkelgraue Tonziegel zu verwenden.</p>	<p><i>Neue etwas allgemein gehaltenere Formulierung.</i></p> <p><i>Dunkelgraue Ziegel ergänzt, da sich diese besser mit Solaranlagen kombinieren lassen.</i></p>
<p><b>2.3.6 Erleichterungen für Landwirtschaft und Gewerbe</b></p> <p>Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien sowie eine Abweichung der ortsüblichen Dachneigung gestattet werden, falls die entsprechenden Dächer nicht gut eingesehen werden können.</p>	<p><del><b>2.4.12 Erleichterungen für Landwirtschaft und Gewerbe</b></del></p> <p><del>Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien sowie eine Abweichung der ortsüblichen Dachneigung gestattet werden, falls die entsprechenden Dächer nicht gut eingesehen werden können.</del></p>	
<p><b>2.4 Fassadengestaltung</b></p> <p><b>2.4.1 Materialien</b></p> <p>Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden (z.B. Mauerwerk, Verputz, Holz, Ziegelschild).</p>	<p><b>2.5 Fassadengestaltung</b></p> <p><b>2.5.1 Grundsatz</b></p> <p><del>Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden (z.B. Mauerwerk, Verputz, Holz, Ziegelschild).</del></p> <p>Bei Neu- und Umbauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie teil) mit verputzten und holzverschalteten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p>	<p><i>Ergänzte Bestimmung mit mehr Gestaltungsspielraum.</i></p> <p><i>Solche Gebäude mit klassischer Einteilung finden sich in Buch am Irchel an verschiedenen Orten.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.4.2 Fenster, Türen</b></p> <p>Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen sollen der herkömmlichen Art entsprechen. Grösse und Verteilung der Fenster und Türen haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, wird die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Holzsprossen und das Anbringen von Fensterläden verlangt.</p>	<p><b>2.5.2 Fenster, Türen</b></p> <p><del>Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen sollen der herkömmlichen Art entsprechen. Grösse und Verteilung der Fenster und Türen haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, wird die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Holzsprossen und das Anbringen von Fensterläden verlangt.</del></p> <p>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.</p>	<p>Beschränkung auf Fenster. Türen sind neu in Ziff. 2.5.1 geregelt.</p>
<p><b>2.4.3 Balkone</b></p> <p>Balkone und Lauben haben sich harmonisch in die Fassade einzugliedern.</p>	<p><del>—————<b>Balkone</b></del></p> <p><del>Balkone und Lauben haben sich harmonisch in die Fassade einzugliedern.</del></p>	<p>Streichung. Es gelten die allgemeinen Einordnungsbestimmungen von Art. 2.1.2</p>
<p><b>2.4.4 Reklamen</b></p> <p>Es sind nur unaufdringliche Eigenreklamen zugelassen.</p>	<p><b>2.5.3 Reklamen</b></p> <p><del>Es sind nur unaufdringliche Eigenreklamen zugelassen.</del></p> <p>Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassen- und ins Fassadenbild einordnen.</p>	<p>Neue Formulierung</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung</b></p> <p><b>2.5.1 Dachinstallationen</b></p> <p>Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.</p> <p><del>Die Erstellung von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist erlaubt. Sie sind mit blendfreien Gläsern zu versehen, bündig in die Dachfläche einzubauen und farblich auf das Bedachungsmaterial abzustimmen.</del></p> <p><b>2.5.2 Verglasungen, Wintergärten</b></p> <p>Verglasungen von Balkonen, Wintergärten, sowie Treibhäuser und ähnliche Anlagen sind ortsfremd. Sie sind nur in bescheidenem Umfang und an wenig einsehbaren Lagen zulässig, sofern sie mit dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden. Es sind blendfreie Gläser zu verwenden.</p>	<p><del><b>2.5 — Anlagen zur Sonnenenergienutzung</b></del></p> <p><del><b>2.5.4 Dachinstallationen Anlagen zur Sonnenenergienutzung</b></del></p> <p>Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.</p> <p><del><b>2.5.2 — Verglasungen, Wintergärten</b></del></p> <p><del>Verglasungen von Balkonen, Wintergärten, sowie Treibhäuser und ähnliche Anlagen sind ortsfremd. Sie sind nur in bescheidenem Umfang und an wenig einsehbaren Lagen zulässig, sofern sie mit dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden. Es sind blendfreie Gläser zu verwenden.</del></p>	<p><i>Änderung gemäss vorgezogener Teilrevision Solaranlagen.</i></p> <p><i>Solaranlagen: Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt. Die Gemeinde können einzig in Kernzonen gewisse Gestaltungsvorgaben machen.</i></p> <p><i>Verglaste Vorbauten, Wintergärten: Diese müssen im Einzelfall angeschaut werden und sich gemäss Ziff. 2.1.2 gut einordnen. An der Begehung sind wenig derartige Bauten aufgefallen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.6 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><b>2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Die Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglichst dem natürlichen Geländeverlauf nachzuempfinden.</p> <p><b>2.6.2 Autoabstellplätze</b></p> <p>Autoabstellplätze sind dem Terrain entsprechend unauffällig einzupassen. Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern und in der Regel in der Randzone und verdeckt angeordnet werden. Abfahrten in Tiefgaragen sind soweit als möglich zu überdachen.</p> <p><b>2.6.3 Vorplätze</b></p> <p>Bei der Anlage von Vorplätzen ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere wasserdurchlässige Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.</p>	<p><b>2.6 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><b>2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Grundsätze</b></p> <p><del>Die Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglichst dem natürlichen Geländeverlauf nachzuempfinden.</del></p> <p><sup>1</sup> Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste bepflanzte Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln.</p> <p><sup>2</sup> Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am massgebenden Terrain möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.</p> <p><b>2.6.2 Autoabstellplätze</b></p> <p><del>Autoabstellplätze sind dem Terrain entsprechend unauffällig einzupassen. Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern und in der Regel in der Randzone und verdeckt angeordnet werden. Abfahrten in Tiefgaragen sind soweit als möglich zu überdachen.</del></p> <p>Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind einzuhausieren oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p><b>2.6.3 — Vorplätze</b></p> <p><del>Bei der Anlage von Vorplätzen ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere wasserdurchlässige Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.</del></p>	<p><i>Neue Formulierung, in Orientierung am Leitbild für die Kernzone. Gerade in Hanglagen wird eine gewisse Flexibilität gewünscht.</i></p> <p><i>Siehe auch ergänzenden Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in Ziff. 5.3.</i></p> <p><i>Neue Formulierung, entsprechend dem Revisionskatalog: Bei Umnutzungen können evtl. Parkplätze in ehemaligen Ökonomiebauten eingebaut werden. Ansonsten sind Regelungen zu einer verträglicheren Einbettung ins Ortsbild zu treffen.</i></p> <p><i>Integration in Ziff. 2.6.1</i></p>

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

## 2.7 Abbrüche

### 2.7.1 Grundbedingungen

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

## 2.8 Renovationen

### 2.8.1

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.

## 2.7 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt 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 im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

## 2.8 Rückbau und Renovationen

### 2.8.1 Rückbau

~~Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.~~

Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und wird nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

## ~~2.8 Renovationen~~

### 2.8.2 Renovationen

~~Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.~~

Aussenrenovationsarbeiten, Veränderungen an Fassaden und Dach, Änderungen von Materialien und Farbgebung, Änderungen an baulichen Elementen der Umgebungsgestaltung sowie das Anbringen von Aussenantennen sind frühzeitig mit der Baubehörde zu besprechen.

*Neue Bestimmung, die es ermöglicht, zeitgenössische Bauten ohne Ausnahmegewilligungen zuzulassen. Die Qualität wird durch eine Fachbeurteilung sichergestellt.*

*Neue Formulierung*

*Der Artikel dient primär der Information, eine Bewilligungspflicht ist vom kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgegeben  
Solche Bauvorhaben sind häufig besonders heikel, da die Bewilligungspflicht nicht erkannt wird und die Auswirkungen auf das*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<b>2.9 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I</b>	<i>Ortsbild unterschätzt werden. Daher wird eine Kontaktpflicht eingeführt.</i>
	<b>2.9.1 Fenster, Fensterläden und Türen</b>	<i>Entsprechend der neuen Gliederung folgen in einem separaten Abschnitt die spezifischen Bestimmungen der K I</i>
	<p><sup>1</sup> Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.</p>	<i>Detailbestimmungen zu Fenster, Fensterläden und Türen, in Ergänzung zu Ziff. 2.4.1 und 2.4.2</i>
	<p><sup>2</sup> Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Ziff. 2.4.2 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p>	
	<p><sup>3</sup> Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig. Diese sind farblich auf die Gebäude abzustimmen und mattiert zu lackieren.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
	<b>2.10 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone II</b>	<i>Entsprechend der neuen Gliederung folgen in einem separaten Abschnitt die spezifischen Bestimmungen der K II</i>																								
	<b>2.10.1 Dachform</b>																									
	<sup>1</sup> Für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als Hauptdach, Pult-dächer oder Flachdächer gestattet werden. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.	<i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i>																								
	<sup>2</sup> Flachdächer von eingeschossigen Erweiterungsbauten sind nicht begehbar auszugestalten und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.																									
	<b>3 WOHNZONE 2</b>																									
	<b>3.1 Grundmasse</b>																									
	Es gelten folgende Grundmasse:																									
	<table border="0"><tr><td>-</td><td>Ausnutzungsziffer</td><td>max.</td><td>40%</td></tr><tr><td>-</td><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr><tr><td>-</td><td>Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2*</td></tr><tr><td>-</td><td>Fassadenhöhe</td><td>max.</td><td>7.5 m</td></tr><tr><td>-</td><td>Gebäuelänge</td><td>max.</td><td>30.0 m</td></tr><tr><td>-</td><td>Grundabstand</td><td>min.</td><td>3.5 m</td></tr></table>	-	Ausnutzungsziffer	max.	40%	-	Vollgeschosse	max.	2	-	Dachgeschosse	max.	2*	-	Fassadenhöhe	max.	7.5 m	-	Gebäuelänge	max.	30.0 m	-	Grundabstand	min.	3.5 m	<i>Die Grundmasse der Wohnzone orientieren sich an den Werten der Kernzone. Neue Bestimmung</i>
-	Ausnutzungsziffer	max.	40%																							
-	Vollgeschosse	max.	2																							
-	Dachgeschosse	max.	2*																							
-	Fassadenhöhe	max.	7.5 m																							
-	Gebäuelänge	max.	30.0 m																							
-	Grundabstand	min.	3.5 m																							
	* Das zweite Dachgeschoss ist auf ein Galeriegeschoss zu Wohnungen im ersten Dachgeschoss zu beschränken.																									
	<b>3.2 Nutzweise</b>																									
	In der Wohnzone sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich sind neben Wohnen max. mässig störende Betriebe zulässig.																									

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>3.3 Dachform und -gestaltung</b></p> <p><b>3.3.1 Dachform</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen gestattet, <del>sofern sie sich einwandfrei einordnen.</del></p> <p><sup>3</sup> Für eingeschossige Erweiterungsbauten an Hauptgebäude können auch Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, Pult-dächer oder Flachdächer gestattet werden. Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.</p> <p><b>3.3.2 — Dacheindeckung</b></p> <p><del>Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. Es sind unglasierte Tonziegel zu verwenden.</del></p> <p><b>3.3.32 Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p><b>3.3.33 Dachflächenfenster</b></p> <p>Einzelne gut angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 1.00 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. <del>Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</del></p>	<p><i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i></p> <p><i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i></p> <p><i>Orientierung an Bestimmungen zur Kernzone, aber offener formuliert.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>3.3.54 Dacheinschnitte</b> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><del><b>3.3.6 Verglasungen</b> Firstverglasungen, schmale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen und auf den Gesamteindruck des Gebäudes abgestimmt sind.</del></p>	<p>Analog Kernzonen.</p> <p>Analog Kernzonen.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>3 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>3.1 Anlagevorschriften</b></p> <p><b>3.1.1 Abstände</b></p> <p>Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><b>3.1.2 Grundwerte</b></p> <p>Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p><b>3.1.3 Ausnahmen</b></p> <p>Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</p>	<p><b>4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>4.1 Anlagevorschriften</b></p> <p><del>3.1.1 — Abstände</del></p> <p>Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><del>3.1.2 — Grundwerte</del></p> <p><del>Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.</del></p> <p><del>3.1.3 — Ausnahmen</del></p> <p><del>Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</del></p>	<p><i>Die generelle Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint überinstrumentiert und nicht zweckmässig.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4 WEITERE BESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>4.1 Arealüberbauung / Gestaltungsplan</b></p> <p><b>4.1.1 Umfang</b></p> <p>Arealüberbauungen sind zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.</p> <p><b>4.1.2 Ausnützung</b></p> <p>Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 1/10 erhöht werden.</p> <p><b>4.1.3 Abstände</b></p> <p>Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p><b>4.1.4 Gestaltungsplan</b></p> <p>Die Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</p> <p><b>4.1.5 Energiebestimmung</b></p> <p>Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.</p>	<p><del><b>4 WEITERE BESTIMMUNGEN</b></del></p> <p><del><b>4.1 Arealüberbauung / Gestaltungsplan</b></del></p> <p><del><b>4.1.1 Umfang</b></del></p> <p><del>Arealüberbauungen sind zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.</del></p> <p><del><b>4.1.2 Ausnützung</b></del></p> <p><del>Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 1/10 erhöht werden.</del></p> <p><del><b>4.1.3 Abstände</b></del></p> <p><del>Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</del></p> <p><del><b>4.1.4 Gestaltungsplan</b></del></p> <p><del>Die Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</del></p> <p><del><b>4.1.5 Energiebestimmung</b></del></p> <p><del>Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.</del></p>	<p><i>Streichung der Bestimmungen zu Arealüberbauungsplänen, da nicht genutzt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>2.2.8 Unterirdische Gebäude</b></p> <p>Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3.50 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsregelungen gegenüber Staatsstrassen.</p> <p><b>2.2.9 Besondere Gebäude</b></p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. Sie haben einen Gebäudeabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.</p> <p><b>2.2.6 Zusammenbau</b></p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p><b>5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>5.1 Abstandsvorschriften</b></p> <p><b>5.1.1 Unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten</b></p> <p>Unterirdische <del>Gebäude</del> Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber <del>kommunalen</del> Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.00 m einzuhalten, <del>sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsregelungen gegenüber Staatsstrassen.</del></p> <p><b>5.1.2 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b></p> <p>Klein- und Anbauten <del>im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG</del> haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. <del>Ein Grenzbau zur Nichtbauzone ist ausgeschlossen. Sie haben einen Gebäudeabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.</del></p> <p><b>5.2 Bauweise</b></p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist <del>bis zur zulässigen Gebäudelänge</del> gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p><i>Neuer Abschnitt zu den ergänzenden Bauvorschriften</i></p> <p><i>Überführung von Ziff. 2.2.8 und Ziff. 2.2.9 im Abschnitt Kernzonen zu den ergänzenden Bauvorschriften, die in allen Zonen gelten.</i></p> <p><i>Neue Bezeichnungen gemäss IVHB. Geringfügige Reduktion des Abstands, um die Erstellung von Tiefgaragen zu erleichtern.</i></p> <p><i>Neudefinition gemäss IVHB. Ein Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig, nicht jedoch zur Nichtbauzone. Anbauten werden gemäss § 28 Abs. 3 ABV nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Die Festlegung eines Gebäudeabstands ist wenig zweckmässig.</i></p> <p><i>Überführung von Ziff. 2.2.6 im Abschnitt Kernzonen zu den ergänzenden Bauvorschriften, die in allen Zonen gelten.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>5.3 Umgebung</b></p> <p><b>5.3.1 Abgrabungen</b></p> <p><sup>1</sup> Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p><sup>2</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.</p> <p><b>5.3.2 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.</p> <p><b>5.3.3 Begrünung und Bepflanzung</b></p> <p>Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken.</p> <p>Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.</p> <p><b>5.3.4 Siedlungsrandgestaltung</b></p> <p>Für eine befriedigende Einordnung am Siedlungsrand haben Bauten und Anlagen eine zurückhaltende Farbgestaltung aufzuweisen und sich gegen den Siedlungsrand hin abzustufen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern, Stützmauern oder</p>	<p><i>Neue generelle Regelung für die Freilegung von Untergeschossen.</i></p> <p><i>Länge der Fassadenlinie: Dies entspricht dem Gebäudeumfang (projizierte Fassadenlinie), mit Berücksichtigung vorspringender und rückspringender Gebäudeteile.</i></p> <p><i>Für alle Zonen geltende Regelung zur Umgebungsgestaltung.</i></p> <p><i>Neue Regelung zur Begrünung. Eine Begrünung kann gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG verlangt werden.</i></p> <p><i>Neue Regelung zur Siedlungsrandgestaltung um dem naheliegenden BLN-Gebiet und dem Landschaftsförderungsgebiet Unteres Tösstal - Irchel - Flaach - Schwerzenberg Rechnung zu tragen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.2 Kinderspielplätze</b></p> <p>Ab vier Wohneinheiten sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen.</p> <p><b>4.3 Abstellplätze</b></p> <p><b>4.3.1 Anzahl der Abstellplätze für Wohnungen</b></p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehende Einfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus</li> <li>- Reiheneinfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Haus</li> <li>- Mehrfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Wohnung</li> </ul> <p>Teilflächen sind aufzurunden.</p>	<p>dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist angemessen zu bepflanzen.</p> <p><b>5.4 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p>Ab vier Wohneinheiten sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage <del>Kinderspielplätze vorzusehen</del> Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p> <p><b>5.5 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p><b>5.5.1 Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte</b></p> <p><del>Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt für:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>freistehende Einfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus</del></li> <li><del>Reiheneinfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Haus</del></li> <li><del>Mehrfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Wohnung</del></li> </ul> <p>Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung</li> <li>b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li> <li>c. Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li> </ol> <p><del>Teilflächen sind aufzurunden.</del></p>	<p><i>Präzisierung der Bestimmung.</i></p> <p><i>Vorschlag für Neuregelung.</i></p> <p><i>Die Anzahl der Abstellplätze orientiert sich an der VSS-Norm 640 281.</i></p> <p><i>Rundung: Siehe Ziff. 5.5.4</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.3.3 Besucher-Abstellplatz</b></p> <p>Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist im Freien je 1 zusätzlicher Besucher-Abstellplatz vorzusehen und zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.</p>	<p><b>5.5.2 Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden</b></p> <p><del>Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist im Freien je 1 zusätzlicher Besucher-Abstellplatz vorzusehen und zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.</del></p> <p>Für Besucher und Kunden sind zusätzlich Personenwagen-Abstellplätze in folgender Anzahl zu erstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern: Ab und pro 3 Wohneinheiten ein Abstellplatz.</li><li>Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 500 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li><li>Bei Dienstleistungsnutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche</li><li>Bei Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li></ol>	
<p><b>4.3.5 Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen</b></p> <p>In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion des Kantons Zürich.</p>	<p><b>5.5.3 Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen</b></p> <p>In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. <del>und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion des Kantons Zürich.</del></p> <p><b>5.5.4 Rundung</b></p> <p>Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.</p> <p><b>5.5.5 Massgebliche Geschossfläche</b></p> <p>Die massgebliche Geschossfläche bemisst sich nach § 255 PBG, einschliesslich Flächen in Unter- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.</p>	<p><i>Die Wegleitung der Baudirektion stammt aus dem Jahr 1997. Eine aktualisierte Fassung liegt noch nicht vor.</i></p> <p><i>Aktueller ist die VSS-Norm 640 281.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.3.2 Garagenvorplatz</b></p> <p>Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.00 m beträgt.</p> <p><b>4.3.4 Überdeckung</b></p> <p>Mindestens 1 Abstellplatz je Wohnung ist in Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung des Untergeschosses zu diesem Zweck ist nur für eine Einfahrtsbreite zulässig.</p> <p><b>4.3 Abstellplätze</b></p> <p><b>4.3.6 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglicher Lage überdeckte Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen vorzusehen, und zwar mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz pro Wohneinheit.</p>	<p><b>5.5.6 Besondere Verhältnisse</b></p> <p>In den Kernzonen und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.</p> <p><b>5.5.7 Garagenvorplatz</b></p> <p>Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.00 m beträgt.</p> <p><b>5.5.8 Überdeckung</b></p> <p>Mindestens 1 Abstellplatz je Wohnung ist in Gebäuden unterzubringen. <del>Die Freilegung des Untergeschosses zu diesem Zweck ist nur für eine Einfahrtsbreite zulässig.</del></p> <p><b>5.6 Weitere Abstellplätze</b></p> <p><b>5.6.1 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern <del>und Reihenhäusern</del> sind an gut zugänglicher Lage überdeckte Abstellplätze für <del>Zweiräder</del> Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen. <del>und zwar mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz pro Wohneinheit.</del></p> <p>Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze entspricht der doppelten Mindestanzahl Abstellplätze für Motorwagen.</p> <p>Bei anderen Nutzungen ist die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder sinngemäss und auf die Nutzung abgestimmt festzulegen.</p>	<p><i>Gemäss § 242 Abs. 2 PBG kann bei einem überwiegen öffentlichen Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.</i></p> <p><i>Abgrabung: Siehe Ziff. 5.3.1</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.3.7 Abstellplätze für Abfuhrgut</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind, ohne störend in Erscheinung zu treten.</p>	<p><b>5.6.2 Abstellplätze für Abfuhrgut</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind, ohne störend in Erscheinung zu treten.</p> <p><b>5.7 Naturgefahren</b></p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) in erster Linie durch Objektschutzmassnahmen auf ein tragbares Mass zu reduzieren.</p> <p><b>5.8 Kommunalen Mehrwertausgleich</b></p> <p><b>5.8.1 Abgabesatz</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Vorschlag für den kommunalen Mehrwertausgleich.</i></p> <p><i>Die Gemeinden können einen Abgabesatz von 0 bis 40 % festlegen.</i></p> <p><i>Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.</i></p> <p><i>Anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe können auch städtebauliche Verträge (z.B. im Rahmen eines Gestaltungsplans) abgeschlossen werden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>4.4 Kompostieranlagen</b></p> <p><b>4.4.1 Kompostierung der Grünabfälle</b></p> <p>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostieranlagen in einem Umfang vorzusehen, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen – ohne Strauch- und Baumschnitt – anfallen.</p> <p><b>4.5 Inkrafttreten</b></p> <p><b>4.5.1 Genehmigung</b></p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><b>5.8.2 Zweckbindung</b></p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p> <p><del><b>4.4 Kompostieranlagen</b></del></p> <p><del><b>4.4.1 Kompostierung der Grünabfälle</b></del></p> <p><del>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostieranlagen in einem Umfang vorzusehen, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen – ohne Strauch- und Baumschnitt – anfallen.</del></p> <p><b>6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>6.1 Inkrafttreten</b></p> <p><del>Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</del></p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><i>Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf. Beispiele für solche Planungsmassnahmen sind: Landabtretung und Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung etc.</i></p> <p><i>Streichen, da wenig zweckmässig und kaum kontrollierbar.</i></p> <p><i>Neuer Abschnitt zu den ergänzenden Bauvorschriften</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p>