

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

ENTWURF, 7. November 2022

**Öffentliche Auflage**

Farbcode:

Änderung aufgrund Neue Baubegriffe (IVHB)

Änderungen aufgrund Erkenntnissen aus Praxisanwendung oder redaktionelle Änderung



## INHALT

<b>I. Zonenordnung</b>	<b>4</b>
<b>II. Zonenvorschriften</b>	<b>5</b>
A. Kernzonen	5
a) Gemeinsame Bestimmungen	5
b) Kernzone I	8
c) Kernzone II	11
Aa. Quartiererhaltungszone	12
B. Zentrumszone	14
C. Wohnzonen	15
D. Wohn- und Gewerbezone mit Gewerbeanteil	17
E. Industriezonen	18
F. Zone für öffentliche Bauten	19
G. Erholungszone	20
<b>III Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung</b>	<b>21</b>
A. Hochhäuser	21
B. Arealüberbauungen	21
C. Aussichtsschutz	22
D. Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer	22
E. Terrassenhäuser	23
F. Strassen- und Wegabstände	23
G. Fahrzeugabstellplätze	24
H. Aussenantennen	24
<b>IV. Weitere Bestimmungen</b>	<b>24</b>

<i>Gültige Fassung</i>	<i>Beantragte neue Fassung</i>	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																																												
<b>I. ZONENORDNUNG</b>	<b>I. ZONENORDNUNG</b>																																																																													
<p><b>Zoneneinteilung Art. 1</b></p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Abkürzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>– Kernzone I</td><td style="text-align: center;">KI</td></tr> <tr><td>– Kernzone II</td><td style="text-align: center;">KII</td></tr> <tr><td>– Quartiererhaltungszone</td><td style="text-align: center;">Q</td></tr> <tr><td>– Zentrumszone</td><td style="text-align: center;">Z</td></tr> <tr><td>– Wohnzone eingeschossig</td><td style="text-align: center;">W1/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/35</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/45</td></tr> <tr><td>– Wohnzone dreigeschossig</td><td style="text-align: center;">W3/55</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG2/45</td></tr> <tr><td>– Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG3/55</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit niedriger Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ia</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit mittlerer Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ib</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit hoher Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ic</td></tr> <tr><td>– Zone für öffentliche Bauten</td><td style="text-align: center;">Oe</td></tr> <tr><td>– Freihaltezone</td><td style="text-align: center;">F</td></tr> <tr><td>– Erholungszone</td><td style="text-align: center;">Eh</td></tr> <tr><td>– Reservezone</td><td style="text-align: center;">R</td></tr> </tbody> </table>		Abkürzung	– Kernzone I	KI	– Kernzone II	KII	– Quartiererhaltungszone	Q	– Zentrumszone	Z	– Wohnzone eingeschossig	W1/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/35	– Wohnzone zweigeschossig	W2/45	– Wohnzone dreigeschossig	W3/55	– Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45	– Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55	– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia	– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib	– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic	– Zone für öffentliche Bauten	Oe	– Freihaltezone	F	– Erholungszone	Eh	– Reservezone	R	<p><b>Zoneneinteilung Art. 1</b></p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Abkürzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>– Kernzone I</td><td style="text-align: center;">KI</td></tr> <tr><td>– Kernzone II</td><td style="text-align: center;">KII</td></tr> <tr><td>– Quartiererhaltungszone</td><td style="text-align: center;">Q</td></tr> <tr><td>– Zentrumszone</td><td style="text-align: center;">Z</td></tr> <tr><td>– Wohnzone eingeschossig</td><td style="text-align: center;">W1/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/30</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/35</td></tr> <tr><td>– Wohnzone zweigeschossig</td><td style="text-align: center;">W2/45</td></tr> <tr><td>– Wohnzone dreigeschossig</td><td style="text-align: center;">W3/55</td></tr> <tr><td>– Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG2/45</td></tr> <tr><td>– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeanteil</td><td style="text-align: center;">WG3/55</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit niedriger Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ia</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit mittlerer Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ib</td></tr> <tr><td>– Industriezone mit hoher Ausnützung</td><td style="text-align: center;">Ic</td></tr> <tr><td>– Zone für öffentliche Bauten</td><td style="text-align: center;">Oe</td></tr> <tr><td>– Freihaltezone</td><td style="text-align: center;">F</td></tr> <tr><td>– Erholungszone</td><td style="text-align: center;">Eh</td></tr> <tr><td>– Reservezone</td><td style="text-align: center;">R</td></tr> </tbody> </table>		Abkürzung	– Kernzone I	KI	– Kernzone II	KII	– Quartiererhaltungszone	Q	– Zentrumszone	Z	– Wohnzone eingeschossig	W1/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/30	– Wohnzone zweigeschossig	W2/35	– Wohnzone zweigeschossig	W2/45	– Wohnzone dreigeschossig	W3/55	– Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45	– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55	– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia	– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib	– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic	– Zone für öffentliche Bauten	Oe	– Freihaltezone	F	– Erholungszone	Eh	– Reservezone	R	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>
	Abkürzung																																																																													
– Kernzone I	KI																																																																													
– Kernzone II	KII																																																																													
– Quartiererhaltungszone	Q																																																																													
– Zentrumszone	Z																																																																													
– Wohnzone eingeschossig	W1/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/35																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/45																																																																													
– Wohnzone dreigeschossig	W3/55																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45																																																																													
– Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55																																																																													
– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia																																																																													
– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib																																																																													
– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic																																																																													
– Zone für öffentliche Bauten	Oe																																																																													
– Freihaltezone	F																																																																													
– Erholungszone	Eh																																																																													
– Reservezone	R																																																																													
	Abkürzung																																																																													
– Kernzone I	KI																																																																													
– Kernzone II	KII																																																																													
– Quartiererhaltungszone	Q																																																																													
– Zentrumszone	Z																																																																													
– Wohnzone eingeschossig	W1/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/30																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/35																																																																													
– Wohnzone zweigeschossig	W2/45																																																																													
– Wohnzone dreigeschossig	W3/55																																																																													
– Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig mit Gewerbeanteil	WG2/45																																																																													
– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3/55																																																																													
– Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia																																																																													
– Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib																																																																													
– Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic																																																																													
– Zone für öffentliche Bauten	Oe																																																																													
– Freihaltezone	F																																																																													
– Erholungszone	Eh																																																																													
– Reservezone	R																																																																													

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p><b>Empfindlichkeitsstufen Art. 2</b> Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.</p> <p><b>Massgebende Pläne Art. 3</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.</li> <li>2 Für die Kernzonen I gelten die Detailpläne Volketswil, Hegnau, Gutenswil, Kindhausen und Zimikon (alle 1:1000).</li> <li>3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1-11, 1:500 bzw. 1:1000.</li> <li>4 Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1, 1:500 sowie 2-4, 1:1000.</li> <li>5 Für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Gugel, Huzlen und Egg, 1:1000.</li> </ol>	<p><b>Empfindlichkeitsstufen Art. 2</b> Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.</p> <p><b>Massgebende Pläne Art. 3</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.</li> <li>2 Für die Kernzonen I gelten die Detailpläne Volketswil, Hegnau, Gutenswil, Kindhausen und Zimikon (alle 1:1000).</li> <li>3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1-11, 1:500 bzw. 1:1000.</li> <li>4 Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1, 1:500 sowie 2-4, 1:1000.</li> <li>5 Für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Gugel, Huzlen und Egg, 1:1000.</li> </ol>	
<b>II. ZONENVORSCHRIFTEN</b>		
<p><b>A. KERNZONEN</b></p> <p>a) <b>Gemeinsame Bestimmungen</b></p> <p><b>Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise Art. 4</b> Grundsätze 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Volketswil, Gutenswil, Hegnau, Kindhausen und Zimikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.</p>	<p><b>A. KERNZONEN</b></p> <p>a) <b>Gemeinsame Bestimmungen</b></p> <p><b>Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise Art. 4</b> Grundsätze 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Volketswil, Gutenswil, Hegnau, Kindhausen und Zimikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Abweichungen 2 Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.</p> <p>3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Bauweise, Art. 5 allgemein</b></p> <p>1 Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anzupassen.</p> <p>2 In den Kernzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern darin lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.</p> <p>3 Die geschlossene Überbauung ist gestattet; wenn dabei die zulässige Gebäudelänge überschritten wird, ist die Baute zu gliedern.</p> <p>4 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p>6 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendige Fenster aufweisen.</p> <p>7 In der Kernzone I sind Hauptdächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und/oder mit den umgebenden Dächern harmonieren. In der Kernzone II sowie für An- und Nebenbauten in der Kernzone I sind auch andere Materialien zulässig, deren Struktur, Art und Farbe denjenigen von Tonziegeln entsprechen.</p>	<p>Abweichungen 2 Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.</p> <p>3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Bauweise, Art. 5 allgemein</b></p> <p>1 Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anzupassen.</p> <p>2 In den Kernzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern darin lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.</p> <p>3 Die geschlossene Überbauung ist gestattet; wenn dabei die zulässige Gebäudelänge überschritten wird, ist die Baute zu gliedern.</p> <p>4 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p><del>6 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendige Fenster aufweisen.</del></p> <p>7 In der Kernzone I sind Hauptdächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und/oder mit den umgebenden Dächern harmonieren. In der Kernzone II sowie für <del>An- und Nebenbauten</del> Klein- und Anbauten in der Kernzone I sind auch andere Materialien zulässig, deren Struktur, Art und Farbe denjenigen von Tonziegeln entsprechen.</p>	<p>Näherbaurecht können weiterhin gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG vereinbart werden. Die wohnhygienischen (§§ 301 ff PPBG) sowie brandschutztechnischen Anforderungen (Brandschutzvorschriften) sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung gewährleistet. Der Absatz kann gelöscht werden.</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 2a neuABV</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>8 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. Im zweiten Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.</p> <p>9 Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Stehen Quer- oder Kreuzgiebel gegenüber der betreffenden Fassade mehr als 5 m vor, so gelten sie als separate Gebäudekörper.</p> <p>10 Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.</p> <p>Sonnenkollektoren 11 Sonnenkollektoren sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>	<p>8 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. <b>Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</b> Im <del>zweiten</del> 2. Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.</p> <p>9 Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Stehen Quer- oder Kreuzgiebel gegenüber der betreffenden Fassade mehr als 5 m vor, so gelten sie als separate Gebäudekörper.</p> <p>10 Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.</p> <p><del>Sonnenkollektoren</del> 11 <b>Solar- und Photovoltaikanlagen</b> sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>	<p>Einzig in den Kernzonen soll das zulässige Mass für Dachaufbauten gemäss altPBG erhalten bleiben. Entsprechend wird die zulässige Breite eines Drittels der betreffenden Fassadenlänge in die BZO aufgenommen. Für die übrigen Zonen gilt § 292 neuPBG</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p><b>Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstungen Art. 6</b></p> <p>1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p> <p>2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind wie selbständige Fahrzeugabstellplätze (Autohandel und dergleichen), Campingplätze und Materialablagerungsstätten.</p>	<p><b>Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstungen Art. 6</b></p> <p>1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p> <p>2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind wie selbständige Fahrzeugabstellplätze (Autohandel und dergleichen), Campingplätze und Materialablagerungsstätten.</p>	
<p><b>Änderungen und Abbrüche Art. 7</b></p> <p>1 Die Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>	<p><b>Änderungen und Abbrüche Art. 7</b></p> <p>1 Die Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>2 Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.</p> <p><b>Reklamen Art. 8</b></p> <p>Grundsätze 1 Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.</p> <p>Flächen 2 Die einzelne Reklamefläche einer freistehenden Anlage darf nicht grösser als 1,8 m<sup>2</sup> sein; von dieser Regelung ausgenommen ist Gutenswil, wo die Fläche auf 1,5 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Reklametafeln, Signete usw. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m<sup>2</sup> aufweisen. Abweichungen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Schildern bewilligt werden.</p> <p>Wände, Schriften 3 Permanente Plakatwände sind im oberirdischen Sichtbereich unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0,5 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.</p> <p>Vorsprünge 4 Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.</p>	<p>2 Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.</p> <p><b>Reklamen Art. 8</b></p> <p>Grundsätze 1 Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.</p> <p>Flächen 2 Die einzelne Reklamefläche einer freistehenden Anlage darf nicht grösser als 1,8 m<sup>2</sup> sein; von dieser Regelung ausgenommen ist Gutenswil, wo die Fläche auf 1,5 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Reklametafeln, Signete usw. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m<sup>2</sup> aufweisen. Abweichungen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Schildern bewilligt werden.</p> <p>Wände, Schriften 3 Permanente Plakatwände sind im oberirdischen Sichtbereich unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0,5 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.</p> <p>Vorsprünge 4 Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von <b>min.</b> 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.</p>	<p>Präzisierung</p>
<p><b>b) Kernzone I</b></p> <p><b>Bauweise, Art. 9 Fachberater</b></p> <p>Rot bezeichnete Bauten 1 Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.</p>	<p><b>b) Kernzone I</b></p> <p><b>Bauweise, Art. 9 Fachberaterung</b></p> <p>Rot bezeichnete Bauten 1 Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>

Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																								
Blau bezeichnete Bauten	2 Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.	Blau bezeichnete Bauten	2 Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.																																									
Fachberater	3 Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.	Fachberatefung	3 Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.	Redaktionelle Änderung																																								
Grau bezeichnete Bauten	4 Ersatzbauten für die in den Detailplänen grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform und Firstrichtung von der bestehenden Baute übernommen werden. Wenn davon abgewichen werden soll, sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.	Grau bezeichnete Bauten	4 Ersatzbauten für die in den Detailplänen grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern <del>Gebäude- und Firsthöhe</del> Fassaden- und Gesamthöhe sowie Dachform und Firstrichtung von der bestehenden Baute übernommen werden. Wenn davon abgewichen werden soll, sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.	Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG																																								
Abweichungen	5 Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.	Abweichungen	5 Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.																																									
Neubauten	6 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td>max. 1*</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. 30%</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td>min. 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamt-Gebäuelänge</td> <td>max. 28,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td> <td>max. 14,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td>1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td> </tr> <tr> <td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>max. 16,0 m</td> </tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3</p>	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 2	Untergeschosse	max. 1*	Freiflächenziffer	min. 30%	Grundabstände	min. 3,5 m	Gesamt-Gebäuelänge	max. 28,0 m**	Gebäudehöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m	Neubauten	6 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max. 1*</td> </tr> <tr> <td>GrünFreiflächenziffer</td> <td>min. 20%***</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td>min. 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamt-Gebäuelänge</td> <td>max. 28,0 m**</td> </tr> <tr> <td>FassadenGebäudehöhe</td> <td>max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td> <td>max. 14,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td>1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td> </tr> <tr> <td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>max. 16,0 m</td> </tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3 *** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4</p>	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*	GrünFreiflächenziffer	min. 20%***	Grundabstände	min. 3,5 m	Gesamt-Gebäuelänge	max. 28,0 m**	FassadenGebäudehöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m	Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Herleitung Grünflächenziffer in erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV Begriffsänderung gemäss § 28 neuABV Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Die Gebäudetiefe ist weder im PBG noch in der ABV definiert. Aus § 287 PBG lässt sich ableiten, dass damit der gesamte Rücksprung ab der Verkehrsbaulinie gemeint ist. Die Gebäudebreite ist in § 28 neuABV definiert. Auf den Begriff der Gebäudetiefe kann an dieser Stelle verzichtet werden Fassadenlänge»: Präzisierung in Abstimmung mit § 27 neuABV
Vollgeschosse	max. 2																																											
Dachgeschosse	max. 2																																											
Untergeschosse	max. 1*																																											
Freiflächenziffer	min. 30%																																											
Grundabstände	min. 3,5 m																																											
Gesamt-Gebäuelänge	max. 28,0 m**																																											
Gebäudehöhe	max. 7,5 m																																											
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																											
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																											
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m																																											
Vollgeschosse	max. 2																																											
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																											
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*																																											
GrünFreiflächenziffer	min. 20%***																																											
Grundabstände	min. 3,5 m																																											
Gesamt-Gebäuelänge	max. 28,0 m**																																											
FassadenGebäudehöhe	max. 7,5 m																																											
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																											
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																											
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 16,0 m																																											
Hauptbauten	7 Neue eingeschossige Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.	Hauptbauten	7 Neue eingeschossige Hauptgebäudebauten sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.	Begriffsänderung gemäss neuPBG																																								

Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
	8 In Hegnau sind Hauptbauten auf die im Detailplan 1:1000 bezeichneten Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien zu stellen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien deutlich zurückzusetzen.		8 In Hegnau sind Hauptgebäudebauten auf die im Detailplan 1:1000 bezeichneten Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien zu stellen. <del>Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG</del> Klein- und Anbauten sind gegenüber den Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien deutlich zurückzusetzen.	Begriffsänderung gemäss neuPBG
<b>Gestaltung, Freiräume, Schutzwürdige Anlagen</b>	<b>Art. 10</b>	<b>Gestaltung, Freiräume, Schutzwürdige Anlagen</b>	<b>Art. 10</b>	
Terraingestaltung	1 Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.	Terraingestaltung	1 Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.	
Freiräume, Schutzwürdige Anlagen	2 Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.	Freiräume, Schutzwürdige Anlagen	2 Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.	
Fasadengestaltung	3 Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien und Farben, Putzstruktur, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppe. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.	Fasadengestaltung	3 Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien und Farben, Putzstruktur, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppe. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.	
Dachgestaltung	4 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten bis max. 20 m <sup>2</sup> können als Terrassen ausgebildet werden.	Dachgestaltung	4 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Für <del>besondere Gebäude im Sinne des PBG</del> Klein- und Anbauten sind andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten bis max. 20 m <sup>2</sup> können als Terrassen ausgebildet werden.	Begriffsänderung gemäss § 2 neuABV
Vordächer	5 Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.	Vordächer	5 Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.	
Dacheinschnitte	6 Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	Dacheinschnitte	6 Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
Dachfenster	7 Für die Belichtung und Belüftung von Räumen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 1,5% der entsprechenden Dachfläche zulässig. Sie sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.	Dachfenster	7 Für die Belichtung und Belüftung von Räumen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 1,5% der entsprechenden Dachfläche zulässig. Sie sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.	
Renovationen	8 Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.	Renovationen	8 Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																												
<p><b>c) Kernzone II</b></p> <p><b>Bestehende Gebäude Art. 11</b></p> <p>Bestehende Gebäude (insbesondere Bauernhäuser) dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo solche aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich sind.</p> <p><b>Art. 12</b></p> <p>Neubauten 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Untergeschosse</td><td>max. 1*</td></tr> <tr><td colspan="2">Ausnützungsziffer:</td></tr> <tr><td>- Volketswil und Hegnau</td><td>max. 60%</td></tr> <tr><td>- Gutenswil</td><td>max. 50%</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer</td><td>min. 30%</td></tr> <tr><td colspan="2">Grundabstände:</td></tr> <tr><td>- klein</td><td>min. 3,5 m</td></tr> <tr><td>- gross</td><td>min. 7,0 m</td></tr> <tr><td>Gesamt-Gebäuelänge</td><td>max. 32,0 m**</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7,5 m</td></tr> <tr><td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td><td>max. 14,0 m</td></tr> <tr><td>Mehrlängenzuschlag</td><td>1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td></tr> <tr><td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td><td>22,0 m</td></tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Gewerbebauten und Ökonomiegebäude.</p>	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 2	Untergeschosse	max. 1*	Ausnützungsziffer:		- Volketswil und Hegnau	max. 60%	- Gutenswil	max. 50%	Freiflächenziffer	min. 30%	Grundabstände:		- klein	min. 3,5 m	- gross	min. 7,0 m	Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**	Gebäudehöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	22,0 m	<p><b>c) Kernzone II</b></p> <p><b>Bestehende Gebäude Art. 11</b></p> <p>Bestehende Gebäude (insbesondere Bauernhäuser) dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo solche aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich sind.</p> <p><b>Art. 12</b></p> <p>Neubauten 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Anrechenbares Untergeschoss</td><td>max. 1*</td></tr> <tr><td colspan="2">Ausnützungsziffer:</td></tr> <tr><td>- Volketswil und Hegnau</td><td>max. 60%</td></tr> <tr><td>- Gutenswil</td><td>max. 50%</td></tr> <tr><td>GrünFreiflächenziffer</td><td>min. 30%</td></tr> <tr><td colspan="2">Grundabstände:</td></tr> <tr><td>- klein</td><td>min. 3,5 m</td></tr> <tr><td>- gross</td><td>min. 7,0 m</td></tr> <tr><td>Gesamt-Gebäuelänge</td><td>max. 32,0 m**</td></tr> <tr><td>Gebäude Fassadenhöhe</td><td>max. 7,5 m</td></tr> <tr><td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td><td>max. 14,0 m</td></tr> <tr><td>Mehrlängenzuschlag</td><td>1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m</td></tr> <tr><td>zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</td><td>22,0 m</td></tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Gewerbebauten und Ökonomiegebäude.</p>	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*	Ausnützungsziffer:		- Volketswil und Hegnau	max. 60%	- Gutenswil	max. 50%	GrünFreiflächenziffer	min. 30%	Grundabstände:		- klein	min. 3,5 m	- gross	min. 7,0 m	Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**	Gebäude Fassadenhöhe	max. 7,5 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m	zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	22,0 m	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Herleitung Grünflächenziffer in Bericht nach Art. 47 RPV</p> <p>Begriff ist in § 28 ABV geregelt. Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Auf den Begriff der Gebäudetiefe kann an dieser Stelle verzichtet werden (siehe erläuternder Bericht Art. 47 RPV) Präzisierung in Abstimmung mit § 27 neuABV</p>
Vollgeschosse	max. 2																																																													
Dachgeschosse	max. 2																																																													
Untergeschosse	max. 1*																																																													
Ausnützungsziffer:																																																														
- Volketswil und Hegnau	max. 60%																																																													
- Gutenswil	max. 50%																																																													
Freiflächenziffer	min. 30%																																																													
Grundabstände:																																																														
- klein	min. 3,5 m																																																													
- gross	min. 7,0 m																																																													
Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**																																																													
Gebäudehöhe	max. 7,5 m																																																													
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																																													
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																																													
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	22,0 m																																																													
Vollgeschosse	max. 2																																																													
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																																													
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*																																																													
Ausnützungsziffer:																																																														
- Volketswil und Hegnau	max. 60%																																																													
- Gutenswil	max. 50%																																																													
GrünFreiflächenziffer	min. 30%																																																													
Grundabstände:																																																														
- klein	min. 3,5 m																																																													
- gross	min. 7,0 m																																																													
Gesamt-Gebäuelänge	max. 32,0 m**																																																													
Gebäude Fassadenhöhe	max. 7,5 m																																																													
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 14,0 m																																																													
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge, max. 5,0 m																																																													
zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	22,0 m																																																													

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p><b>Anordnung der Gebäude Art. 13</b></p> <p>1 Die Stellung neuer Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind soweit möglich dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I anzugleichen. Eine Aufreihung mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.</p> <p>Höhenlage 2 Die Gebäude sind so anzusetzen, wie es der herkömmlichen Bauweise entspricht. Das Terrain ist so zu gestalten, dass der gewachsene Boden nicht mehr als 1,2 m verändert wird, ausgenommen für Ausgänge und Zufahrten.</p> <p>3 Gegenüber Strassen und Wegen gilt die Abstandsregelung gemäss den §§ 265 und 272 PBG; vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.</p>	<p><b>Anordnung der Gebäude Art. 13</b></p> <p>1 Die Stellung neuer Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind soweit möglich dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I anzugleichen. Eine Aufreihung mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.</p> <p>Höhenlage 2 Die <b>Höhenlagen der</b> Gebäude sind so anzusetzen, wie es der herkömmlichen Bauweise entspricht. Das Terrain ist so zu gestalten, dass <del>der gewachsene Boden</del> <b>das massgebende Terrain</b> nicht mehr als 1,2 m verändert wird, ausgenommen für Ausgänge und Zufahrten.</p> <p>3 Gegenüber Strassen und Wegen gilt die Abstandsregelung gemäss den §§ 265 und 272 PBG; vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.</p>	<p>Präzisierung</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 5 neuABV</p>
<p><b>Gestaltung Art. 14</b></p> <p>Fassaden 1 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.</p> <p>Fenster 2 Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 35% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden.</p> <p>Dächer 3 Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4-7.</p>	<p><b>Gestaltung Art. 14</b></p> <p>Fassaden 1 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.</p> <p>Fenster 2 Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 35% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden.</p> <p>Dächer 3 Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4 <b>bis</b> 7.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p><b>Aa. QUARTIERERHALTUNGSZONE</b></p>	<p><b>Aa. QUARTIERERHALTUNGSZONE</b></p>	
<p><b>Bau- und Nutzweise, Gestaltung Art. 14 bis</b></p> <p>Grundsätze 1 Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität.</p> <p>Nutzweise 2 Die Nutzweise der Quartiererhaltungszone entspricht jener der Wohnzonen. Nichtstörende Betriebe sind zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. In den im Zonenplan speziell</p>	<p><b>Bau- und Nutzweise, Gestaltung Art. 14 bis</b></p> <p>Grundsätze 1 Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität.</p> <p>Nutzweise 2 Die Nutzweise der Quartiererhaltungszone entspricht jener der Wohnzonen. Nichtstörende Betriebe sind zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. In den im Zonenplan speziell</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung gestattet.</p>	<p>bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung gestattet.</p>	
<p>Grundmasse 3 Bezüglich Geschosshöhen, Gebäudehöhen und -längen sowie Abständen gegen aussen gelten die Regelungen der Zonen W2/35 (für Q I), W2/45 (für Q II) und W3/55 (für Q III), inklusive Erleichterungen für Arealüberbauungen.</p>	<p>Grundmasse 3 Bezüglich Geschosshöhen, <del>Fassaden</del><b>Gebäudehöhen</b> und -längen sowie Abständen gegen aussen gelten die Regelungen der Zonen W2/35 (für Q I), W2/45 (für Q II) und W3/55 (für Q III), inklusive Erleichterungen für Arealüberbauungen.</p>	<p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG</p>
<p>Bauliche Veränderungen 4 Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Für An-, Auf- und Ergänzungsbauten darf das bestehende oberirdische Bauvolumen (1. Nov. 1997) um max. 20% vergrössert werden. Isolationsverbesserungen der Aussenwände und des Daches sowie offene Überdachungen und Balkone werden hierfür nicht angerechnet. Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.</p>	<p>Bauliche Veränderungen 4 Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Für <del>An-</del> Auf- und Ergänzungsbauten darf das bestehende oberirdische Bauvolumen (1. Nov. 1997) um max. 20% vergrössert werden. Isolationsverbesserungen der Aussenwände und des Daches sowie offene Überdachungen und Balkone werden hierfür nicht angerechnet. Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.</p>	<p>Begriffsklärung in Bezug auf § 2a neuABV («Klein- und Anbauten» vorgehend «Besondere Gebäude»)</p>
<p>Besondere Gebäude, Tiefgaragen 5 Zusätzlich sind Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gemäss Art. 41 Abs. 2 sowie Tiefgaragen, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 0,5 m überragen, gestattet.</p>	<p><del>Besondere Gebäude,</del> <b>Klein- und Anbauten</b> 5 Zusätzlich sind <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> im Sinne von § 273 PBG gemäss Art. 41 Abs. 2 sowie Tiefgaragen, die <del>den gewachsenen Boden</del> <b>das massgebende Terrain</b> nicht mehr als 0,5 m überragen, gestattet.</p>	<p>Begriffsänderung gemäss § 2a neuABV Begriffsänderung gemäss § 5 neuABV</p>
<p>Gestaltung, Einordnung 6 Bei baulichen Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung sowie eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet sein. Von den bestehenden Flachdächern abweichende Bedachungen sind nur zulässig, wenn die für das Quartier typische kubische Erscheinungsform gewahrt bleibt. Die an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen müssen erfüllt bleiben. Die Qualität der Umgebungsgestaltung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Gestaltung, Einordnung 6 Bei baulichen Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung sowie eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet sein. Von den bestehenden Flachdächern abweichende Bedachungen sind nur zulässig, wenn die für das Quartier typische kubische Erscheinungsform gewahrt bleibt. Die an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen müssen erfüllt bleiben. Die Qualität der Umgebungsgestaltung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																								
<p><b>B. ZENTRUMSZONE</b></p>	<p><b>B. ZENTRUMSZONE</b></p>																																																									
<p><b>Grundmasse Art. 15</b></p>	<p><b>Grundmasse Art. 15</b></p>																																																									
<table border="0"> <tr> <td>1 Vollgeschosse</td> <td>max. 4</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse</td> <td>max. 1*</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max. 90%</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>min. 25%</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- klein</td> <td>min. 4,5 m</td> </tr> <tr> <td>- gross</td> <td>min. 9,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 50,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>16,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td> <td>max. 28,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>max. 5,5 m 18,0 m</td> </tr> <tr> <td>* nur für gewerbliche Nutzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>** nur für Bauten mit Wohnungen</td> <td></td> </tr> </table> <p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>	1 Vollgeschosse	max. 4	Dachgeschosse	max. 1	Untergeschosse	max. 1*	Ausnutzungsziffer	max. 90%	Freiflächenziffer	min. 25%	Grundabstände:		- klein	min. 4,5 m	- gross	min. 9,0 m**	Gebäudelänge	max. 50,0 m	Gebäudehöhe max.	16,0 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m	Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 5,5 m 18,0 m	* nur für gewerbliche Nutzung		** nur für Bauten mit Wohnungen		<table border="0"> <tr> <td>1 Vollgeschosse</td> <td>max. 4</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max. 1*</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max. 90%</td> </tr> <tr> <td>GrünFreiflächenziffer</td> <td>min. 25%</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- klein</td> <td>min. 4,5 m</td> </tr> <tr> <td>- gross</td> <td>min. 9,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 50,0 m</td> </tr> <tr> <td>FassadenGebäudehöhe max.</td> <td>16,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite</td> <td>max. 28,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</td> <td>max. 5,5 m 18,0 m</td> </tr> <tr> <td>* nur für gewerbliche Nutzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>** nur für Bauten mit Wohnungen</td> <td></td> </tr> </table> <p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>	1 Vollgeschosse	max. 4	Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss	max. 1	Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*	Ausnutzungsziffer	max. 90%	GrünFreiflächenziffer	min. 25%	Grundabstände:		- klein	min. 4,5 m	- gross	min. 9,0 m**	Gebäudelänge	max. 50,0 m	FassadenGebäudehöhe max.	16,0 m	Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m	Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	max. 5,5 m 18,0 m	* nur für gewerbliche Nutzung		** nur für Bauten mit Wohnungen		<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Herleitung Grünflächenziffer in Bericht nach Art. 47 RPV</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG Begriff Gebäudetiefe vgl. Art. 9 Abs. 6 BZO resp. Erläuternder Bericht Art. 47 RPV</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 27 neuABV</p>
1 Vollgeschosse	max. 4																																																									
Dachgeschosse	max. 1																																																									
Untergeschosse	max. 1*																																																									
Ausnutzungsziffer	max. 90%																																																									
Freiflächenziffer	min. 25%																																																									
Grundabstände:																																																										
- klein	min. 4,5 m																																																									
- gross	min. 9,0 m**																																																									
Gebäudelänge	max. 50,0 m																																																									
Gebäudehöhe max.	16,0 m																																																									
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m																																																									
Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	max. 5,5 m 18,0 m																																																									
* nur für gewerbliche Nutzung																																																										
** nur für Bauten mit Wohnungen																																																										
1 Vollgeschosse	max. 4																																																									
Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss	max. 1																																																									
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*																																																									
Ausnutzungsziffer	max. 90%																																																									
GrünFreiflächenziffer	min. 25%																																																									
Grundabstände:																																																										
- klein	min. 4,5 m																																																									
- gross	min. 9,0 m**																																																									
Gebäudelänge	max. 50,0 m																																																									
FassadenGebäudehöhe max.	16,0 m																																																									
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 28,0 m																																																									
Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge, zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge Fassadenlänge	max. 5,5 m 18,0 m																																																									
* nur für gewerbliche Nutzung																																																										
** nur für Bauten mit Wohnungen																																																										
<p><b>Nutzweise Art. 16</b></p>	<p><b>Nutzweise Art. 16</b></p>																																																									
<p>1 In der Zentrumszone sind zulässig:</p> <p>Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten</p> <p>2 Im unüberbauten Teil der Zentrumszone sind reine Wohnnutzungen nicht gestattet. Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Vollgeschossen ist mindestens 1/3 gewerblich zu nutzen.</p> <p>3 Nutzungsumlagerungen zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück sowie zwischen einzelnen benachbarten Parzellen sind zulässig.</p>	<p>1 In der Zentrumszone sind zulässig:</p> <p>Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten</p> <p>2 Im unüberbauten Teil der Zentrumszone sind reine Wohnnutzungen nicht gestattet. Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Vollgeschossen ist mindestens 1/3 gewerblich zu nutzen.</p> <p>3 Nutzungsumlagerungen zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück sowie zwischen einzelnen benachbarten Parzellen sind zulässig.</p>																																																									

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																																																																																																																																		
<p><b>Bauweise Art. 17</b></p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2 Gegenüber der Zone Oe dürfen Neubauten, bis auf eine Tiefe von 20 m ab Zonengrenze, max. eine Gebäudehöhe von 11,4 m aufweisen.</p>	<p><b>Bauweise Art. 17</b></p> <p>1 Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2 Gegenüber der Zone Oe dürfen Neubauten, bis auf eine Tiefe von 20 m ab Zonengrenze, max. eine <b>FassadenGebäude</b>höhe von 11,4 m aufweisen.</p>	<p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG</p>																																																																																																																																																																		
<p><b>C. WOHNZONEN</b></p>	<p><b>C. WOHNZONEN</b></p>																																																																																																																																																																			
<p><b>Grundmasse Art. 18</b></p>	<p><b>Grundmasse Art. 18</b></p>																																																																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1/30</th> <th>W2/30</th> <th>W2/35</th> <th>W2/45</th> <th>W3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2*</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4,0 m</td> <td>4,0 m</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> <td>6,0 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>8,0m</td> <td>8,0m</td> <td>9,0m</td> <td>10,0m</td> <td>12,0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>20,0m**</td> <td>20,0m**</td> <td>32,0m</td> <td>35,0m</td> <td>40m**</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>5,0 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,8 m</td> <td>11,0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5,5 m***</td> <td>8,1 m****</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>18,0 m</td> <td>16,0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>* siehe Art. 19 Abs. 2  ** siehe Art. 19 Abs. 3  *** in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Planbezeichnung  **** am Huzlenhang gemäss Planbezeichnung</p>		W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55	Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3	Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	Untergeschosse max.	1	*	*	*	*	Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%	Grenzabstände min.:						- kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m	- grosser Grundabstand	8,0m	8,0m	9,0m	10,0m	12,0m	Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40m**	Gebäudehöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m		5,5 m***	8,1 m****				Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m						Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0 m	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1/30</th> <th>W2/30</th> <th>W2/35</th> <th>W2/45</th> <th>W3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2*</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><b>Anrechenbare</b> Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><b>Anrechenbares Attikageschoss</b></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Anrechenbares</b> Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>4,0 m</td> <td>4,0 m</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> <td>6,0 m</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>8,0 m</td> <td>8,0 m</td> <td>9,0 m</td> <td>10,0 m</td> <td>12,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>20,0m**</td> <td>20,0m**</td> <td>32,0m</td> <td>35,0m</td> <td>40,0m</td> </tr> <tr> <td><b>FassadenGebäude</b>höhe max.</td> <td>5,0 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,5 m</td> <td>7,8 m</td> <td>11,0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5,5 m***</td> <td>8,1 m****</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie <b>Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</b></td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>20,0 m</td> <td>18,0 m</td> <td>16,0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>* siehe Art. 19 Abs. 2  **siehe Art. 19 Abs. 3  *** in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Planbezeichnung  **** am Huzlenhang gemäss Planbezeichnung</p>		W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55	Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3	<b>Anrechenbare</b> Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	<b>Anrechenbares Attikageschoss</b>	1	1	1	1	1	<b>Anrechenbares</b> Untergeschoss max.	1	*	*	*	*	Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%	Grenzabstände min.:						kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m	grosser Grundabstand	8,0 m	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m	Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40,0m	<b>FassadenGebäude</b> höhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m		5,5 m***	8,1 m****				Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m						Zuschlagsfreie <b>Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</b>	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0m	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 275 Abs. 4 neuPBG</p> <p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG</p> <p>Präzisierung gemäss § 27 neuABV</p>
	W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55																																																																																																																																																															
Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3																																																																																																																																																															
Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2																																																																																																																																																															
Untergeschosse max.	1	*	*	*	*																																																																																																																																																															
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%																																																																																																																																																															
Grenzabstände min.:																																																																																																																																																																				
- kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m																																																																																																																																																															
- grosser Grundabstand	8,0m	8,0m	9,0m	10,0m	12,0m																																																																																																																																																															
Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40m**																																																																																																																																																															
Gebäudehöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m																																																																																																																																																															
	5,5 m***	8,1 m****																																																																																																																																																																		
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																																																																																																				
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0 m																																																																																																																																																															
	W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55																																																																																																																																																															
Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3																																																																																																																																																															
<b>Anrechenbare</b> Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2																																																																																																																																																															
<b>Anrechenbares Attikageschoss</b>	1	1	1	1	1																																																																																																																																																															
<b>Anrechenbares</b> Untergeschoss max.	1	*	*	*	*																																																																																																																																																															
Ausnutzungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%																																																																																																																																																															
Grenzabstände min.:																																																																																																																																																																				
kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m																																																																																																																																																															
grosser Grundabstand	8,0 m	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m																																																																																																																																																															
Gebäuelänge max.	20,0m**	20,0m**	32,0m	35,0m	40,0m																																																																																																																																																															
<b>FassadenGebäude</b> höhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m																																																																																																																																																															
	5,5 m***	8,1 m****																																																																																																																																																																		
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																																																																																																				
Zuschlagsfreie <b>Grund(fassaden)länge Fassadenlänge</b>	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0m																																																																																																																																																															
<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>	<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>																																																																																																																																																																			
<p><b>Bauweise Art. 19</b></p>	<p><b>Bauweise Art. 19</b></p>																																																																																																																																																																			
<p>1 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, wenn die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>	<p>1 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, wenn die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>																																																																																																																																																																			

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>2 In der Zone W2/30 ist das zweite Vollgeschoss in Hanglagen von mehr als 10° alter Teilung nur als sichtbares Untergeschoss zulässig. In der Zone W2/35 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Im übrigen ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>3 Bei guter Gliederung der Gebäude durch einen Versatz der Fassaden von wenigstens einem Drittel der Bautiefe und der halben Geschosshöhe erhöht sich die maximale Gebäudelänge auf 25,0 m.</p> <p>4 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.</p> <p>5 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hauptbauten mit Flachdächern unzulässig.</p>	<p>2 In der Zone W2/30 ist das zweite Vollgeschoss in Hanglagen von mehr als 10° alter Teilung nur als <del>sichtbares</del> <del>anrechenbares</del> Untergeschoss zulässig. In der Zone W2/35 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. <del>Im Übrigen</del> <del>In den Zonen W2/45 und W3/55</del> ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>3 Bei guter Gliederung der Gebäude durch einen Versatz der Fassaden von wenigstens einem Drittel der <del>Bautiefe</del> <del>Gebäudebreite</del> und der halben Geschosshöhe erhöht sich die maximale Gebäudelänge auf 25,0 m.</p> <p>4 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.</p> <p>5 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind <del>Hauptgebäudebauten</del> mit Flachdächern unzulässig.</p>	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG</p> <p>Präzisierung</p> <p>Begriffsklärung in Bezug auf § 28 neuABV</p> <p>Begriffsänderung in Bezug auf neuPBG und neuABV</p>
<p><b>Nutzweise Art. 20</b></p>	<p><b>Nutzweise Art. 20</b></p>	
<p>1 In den Wohnzonen W1/30, W2/30 und W2/35 dürfen nichtstörende Betriebe eingerichtet werden, soweit ihre Gesamtfläche 1/4 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>2 In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 sind gemäss Abs. 1 nichtstörende Betriebe zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>3 In allen Wohnzonen, in denen lediglich nichtstörende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.</p> <p>4 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Ihr Anteil an der anrechenbaren Nutzfläche ist nicht beschränkt.</p>	<p>1 In den Wohnzonen W1/30, W2/30 und W2/35 dürfen nichtstörende Betriebe eingerichtet werden, soweit ihre Gesamtfläche 1/4 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>2 In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 sind <del>gemäss Abs. 1</del> nichtstörende Betriebe zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.</p> <p>3 In allen Wohnzonen, in denen lediglich nichtstörende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.</p> <p>4 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Ihr Anteil an der anrechenbaren Nutzfläche ist nicht beschränkt.</p>	<p>Redaktionelle Änderung Bezug zu Abs. 1 ist nicht erforderlich.</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																																																																																	
<p><b>D. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL</b></p>	<p><b>D. WOHN- UND GEWERBEZONEN MIT GEWERBEANTEIL</b></p>	<p>Redaktionelle Änderung: seit 2007 wird kein minimaler Gewerbeanteil mehr gefordert.</p>																																																																																	
<p><b>Grundmasse Art. 21</b></p>	<p><b>Grundmasse Art. 21</b></p>																																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>WG2/45</th> <th>WG3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosse max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max.</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>9,0 m</td> <td>10,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>28,0 m**</td> <td>35,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.</td> <td>40,0 m</td> <td>50,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>8,1 m</td> <td>11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>20,0 m**</td> <td>18,0 m</td> </tr> </tbody> </table>	1	WG2/45	WG3/55	Vollgeschosse max.	2	3	Dachgeschosse max.	2	2	Untergeschosse max.	1*	1*	Ausnützungsziffer max.	45%	55%	Grenzabstände min.:			- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m	- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m	Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**	Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m	Gebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m	Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m			Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>WG2/45</th> <th>WG3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Attikageschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1*</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max.</td> <td>45%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände min.:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4,5 m</td> <td>5,0 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>9,0 m</td> <td>10,0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>28,0 m**</td> <td>35,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.</td> <td>40,0 m</td> <td>50,0 m</td> </tr> <tr> <td>FassadenGebäudehöhe max.</td> <td>8,1 m</td> <td>11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge</td> <td>20,0 m**</td> <td>18,0 m</td> </tr> </tbody> </table>	1	WG2/45	WG3/55	Vollgeschosse max.	2	3	Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	Anrechenbares Attikageschoss max.	1	1	Anrechenbares Untergeschoss max.	1*	1*	Ausnützungsziffer max.	45%	55%	Grenzabstände min.:			- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m	- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m	Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**	Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m	FassadenGebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m	Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m			Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m	<p>Präzisierung gemäss § 276 neuPBG Präzisierung gem. § 275 Abs. 4, § 276 neuPBG Präzisierung gemäss § 276 neuPBG  Begriffsänderung gemäss § 278 neuPBG  Präzisierung gemäss § 27 neuABV</p>
1	WG2/45	WG3/55																																																																																	
Vollgeschosse max.	2	3																																																																																	
Dachgeschosse max.	2	2																																																																																	
Untergeschosse max.	1*	1*																																																																																	
Ausnützungsziffer max.	45%	55%																																																																																	
Grenzabstände min.:																																																																																			
- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m																																																																																	
- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m																																																																																	
Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**																																																																																	
Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m																																																																																	
Gebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m																																																																																	
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																			
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m																																																																																	
1	WG2/45	WG3/55																																																																																	
Vollgeschosse max.	2	3																																																																																	
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2																																																																																	
Anrechenbares Attikageschoss max.	1	1																																																																																	
Anrechenbares Untergeschoss max.	1*	1*																																																																																	
Ausnützungsziffer max.	45%	55%																																																																																	
Grenzabstände min.:																																																																																			
- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m																																																																																	
- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m																																																																																	
Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**																																																																																	
Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m																																																																																	
FassadenGebäudehöhe max.	8,1 m	11,4 m																																																																																	
Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5,0 m																																																																																			
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20,0 m**	18,0 m																																																																																	
<p>* nur für gewerbliche Nutzung ** nur für Bauten mit Wohnungen</p>	<p>* nur für gewerbliche Nutzung ** nur für Bauten mit Wohnungen</p>																																																																																		
<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>	<p>2 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.</p>																																																																																		
<p><b>Geschlossene Überbauung Art. 22</b></p>	<p><b>Geschlossene Überbauung Art. 22</b></p>																																																																																		
<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Art. 19, Abs. 3 gilt auch in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil.</p>	<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. <del>Art. 19, Abs. 3 gilt auch in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil.</del></p>	<p>Redaktionelle Änderung Art. 19 Abs. 3 gibt eine geringere Gebäuelänge vor (25 m). Verweis wird gestrichen.</p>																																																																																	
<p><b>Nutzweise Art. 23</b></p>	<p><b>Nutzweise Art. 23</b></p>																																																																																		
<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 sind - neben Wohnungen - Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe mässig störender Art zulässig.</p>	<p>In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 sind - neben <del>Wohnnutzungen</del> - auch Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe <del>nicht störender und</del> mässig störender Art zulässig.</p>	<p>Präzisierung</p>																																																																																	

Gültige Fassung				Beantragte neue Fassung				Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<b>E. INDUSTRIEZONEN</b>				<b>E. INDUSTRIEZONEN</b>				
<b>Grundmasse Art. 24</b>				<b>Grundmasse Art. 24</b>				
	la	lb	lc		la	lb	lc	
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,5	7,0	9,0	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,5	7,0	9,0	
Freiflächenziffer min.	20%	15%	10%	GrünFreiflächenziffer min.***	10%	10%	10%	Erläuterungen zur Festlegung der Grünflächenziffer gestützt auf Bericht Art. 47 RPV
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	
Gebäudehöhe max.	13,5 m*	17,5 m**	21,5 m	FassadenGebäudehöhe max.	13,5 m	17,5 m**	21,5 m	Begriffsänderungen gemäss § 278 neuPBG
Firsthöhe max.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	GesamtFirsthöhe max.	17,0 m	21,0 m**	25,0 m	Begriffsänderungen gemäss § 281 neuPBG
Gebäuelänge max.	60,0 m	-	-	Gebäuelänge max.	60,0 m	-	-	
				Gebäudebreite max.	30,0 m	-	-	Aufnahme altArt. 27 Abs. 2 in Grundmasstabelle
* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten Zürcherstrasse und Tola- cher ist die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) auf 12,0 m beschränkt.				* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten Zürcherstrasse und Tola- cher ist die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) Gesamthöhe gemäss Art. 40 auf 12,0 m beschränkt.				Begriffsänderung gemäss § 281 neuPBG Erläuterungen gemäss Bericht Art. 47 RPV
** Im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Grabenwis-Zimikon ist die grösste Höhe auf 16,0 m beschränkt (bis 10,0 m hinter Baulinie gemäss Quartierplan).				** Im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Grabenwis-Zimikon ist die grösste Höhe auf 16,0 m beschränkt (bis 10,0 m hinter Baulinie gemäss Quartierplan).				
				*** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4				
<b>Bau- und Art. 25 Nutzwweise</b>				<b>Bau- und Art. 25 Nutzwweise</b>				
Bauweise 1	Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.			Bauweise 1	Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.			
Nutzweise 2	In den Industriezonen sind - neben industriellen und gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung - auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebiet Haufländer/Hard, wo Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig sind.			Nutzweise 2	In den Industriezonen sind - neben industriellen und gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung - auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebiet Haufländer/Hard, wo Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig sind.			
Einkaufszentren 3	Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m <sup>2</sup> sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.			Einkaufszentren 3	Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m <sup>2</sup> sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.			
	4 In den Zonen la und lb sind höchstens mässig störende, in der Zone lc stark störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleichgestellt.				4 In den Zonen la und lb sind höchstens mässig störende, in der Zone lc stark störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleichgestellt.			

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Fahrzeug- und Maschinen- Occasionen 5 Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasionen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Industriezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werkstattbetrieb das Hauptgewerbe bilden muss (max. 15 Autoabstellplätze bzw. 200 m<sup>2</sup> für Handel und Lagerung pro Betrieb, exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).</p> <p><b>Baubeschränkung Art. 26</b> Bei Wohnungen ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° alter Teilung, bezogen auf das Fenstergesimse, einzuhalten.</p> <p><b>Geschlossene Überbauung Art. 27</b> 1 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Innern der Industriezone zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dadurch weder die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Arbeitsräume noch der freie Zutritt der Feuerwehr beeinträchtigt werden.  2 In der Industriezone Ia beträgt die max. Bautiefe 30,0 m; in den Industriezonen Ib und Ic ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt gestattet.</p>	<p>Fahrzeug- und Maschinen- Occasionen 5 Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasionen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Industriezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werkstattbetrieb das Hauptgewerbe bilden muss (max. 15 Autoabstellplätze bzw. 200 m<sup>2</sup> für Handel und Lagerung pro Betrieb, exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).</p> <p><b>Baubeschränkung Art. 26</b> <del>Bei Wohnungen ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° alter Teilung, bezogen auf das Fenstergesimse, einzuhalten.</del></p> <p><b>Geschlossene Überbauung Art. 27</b> <del>1 Das Bauen an die Grundstücksgrenze ist im Innern der Industriezone zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dadurch weder die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Arbeitsräume noch der freie Zutritt der Feuerwehr beeinträchtigt werden.</del>  <del>2 In den Industriezonen Ia beträgt die max. Bautiefe 30,0 m; in den Industriezonen Ib und Ic ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt gestattet.</del></p>	<p>Wohnhygienische Anforderungen sind in §§ 301 ff neuPBG geregelt. Artikel kann gelöscht werden.</p> <p>Näherbaurecht sind in § 270 Abs. 3 neuPBG geregelt. Zur Sicherung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen in Arbeitsräumen sind übergeordnete Regelungen gegeben. Der Freie Zutritt für die Feuerwehr ist aufgrund der Brandschutzbestimmungen gewährleistet. Der Absatz kann gelöscht werden.</p> <p>Die Masse wurden in Art. 24 aufgenommen. Da nur noch ein Absatz vorhanden ist wird die Absatznummerierung gestrichen.</p>
<p><b>F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>Bauweise Art. 28</b> 1 Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüglich Grenzabstände und Geschosszahl gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze. Im übrigen gelten nur die Baubeschränkungen des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p><b>F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b></p> <p><b>Bauweise Art. 28</b> 1 Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüglich Grenzabstände und Geschosszahl gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze. Im Übrigen gelten nur die Baubeschränkungen des Planungs- und Baugesetzes.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>2 Beim Kultur- und Sportzentrum Gries darf die Zone für öffentliche Bauten südwestlich der Usterstrasse (Kat.Nr. 4853) ausschliesslich als zusätzlicher, behelfsmässiger Parkplatz bei Veranstaltungen genutzt werden. Gebäude sind nicht zulässig.</p> <p>3 Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet Tolacher/Herenweg gilt Art. 24.</p>	<p>2 Beim Kultur- und Sportzentrum Gries darf die Zone für öffentliche Bauten südwestlich der Usterstrasse (Kat. Nr. 4853) ausschliesslich als zusätzlicher, behelfsmässiger Parkplatz bei Veranstaltungen genutzt werden. Gebäude sind nicht zulässig.</p> <p>3 Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet Tolacher/Herenweg gilt Art. <del>24</del> 40.</p>	<p>Änderung Verweis, inhaltlich keine Änderung</p>
<p><b>G. ERHOLUNGSZONE</b></p>	<p><b>G. ERHOLUNGSZONE</b></p>	
<p><b>Nutzweise, Art. 29</b> <b>Abstände</b></p> <p>1 In der Erholungszone Eh sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.</p> <p>2 Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.</p>	<p><b>Nutzweise, Art. 29</b> <b>Abstände</b></p> <p>1 In der Erholungszone Eh sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.</p> <p>2 Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im <b>Übrigen</b> gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.</p>	
<p>Seewadel, Gries 3 In der Erholungszone Seewadel/Gries ist die Anlage von Sport- und Spielplätzen, inkl. Clubhaus, sowie eines zugehörigen Parkplatzes gestattet. Gegenüber dem Naturschutzgebiet Eichacher auf der Parzelle Kat.-Nr. 7702 ist eine Pufferzone im Sinne einer Naturschutzumgebungszone zu schaffen und zu unterhalten. Der Bau von Fusswegen innerhalb dieser Parzelle bleibt vorbehalten.</p>	<p>Seewadel, Gries 3 In der Erholungszone <b>im Gebiet</b> Seewadel/Gries ist die Anlage von Sport- und Spielplätzen, inkl. Clubhaus, sowie eines zugehörigen Parkplatzes gestattet. Gegenüber dem Naturschutzgebiet Eichacher auf der Parzelle Kat.-Nr. 7702 ist eine Pufferzone im Sinne einer Naturschutzumgebungszone zu schaffen und zu unterhalten. Der Bau von Fusswegen innerhalb dieser Parzelle bleibt vorbehalten.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p><b>Bauweise Art. 30</b></p> <p>1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 9 m<sup>2</sup>, ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 2,5 m nicht übersteigen.</p> <p>2 Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen sind verboten.</p>	<p><b>Bauweise Art. 30</b></p> <p>1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche <b>9 10</b> m<sup>2</sup>, ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe <b>2,5 3</b> m nicht übersteigen.</p> <p>2 Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen sind verboten.</p>	<p>Vereinheitlichung der Masse; Abstimmung auf § 18 Abs. 1 BBV II.</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																
<b>III BESONDERE INSTITUTE DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>III BESONDERE INSTITUTE DER BAU- UND ZONENORDNUNG</b>																	
<b>A. HOCHHÄUSER</b>	<b>A. HOCHHÄUSER</b>																	
<b>Zulässigkeit Art. 31</b>	<b>Zulässigkeit Art. 31</b>																	
Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.	Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.																	
<b>B. AREALÜBERBAUUNGEN</b>	<b>B. AREALÜBERBAUUNGEN</b>																	
<b>Zulässigkeit Art. 32</b>	<b>Zulässigkeit Art. 32</b>																	
<p>1 In den Zonen W2/35 und WG2/45 sind Arealüberbauungen nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gestattet. In den Zonen Z, W2/45, W3/55 und WG3/55 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 f. PBG überall zugelassen.</p>	<p>1 In den Zonen W2/35 und WG2/45 sind Arealüberbauungen nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gestattet. In den Zonen Z, W2/45, W3/55 und WG3/55 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 f. PBG überall zugelassen.</p>																	
<p>2 In den Zonen W2/35, W2/45 und WG2/45 ist eine Arealfläche von 4 000 m<sup>2</sup> und in den Zonen Z, W3/55 und WG3/55 von 5 000 m<sup>2</sup> erforderlich.</p>	<p>2 In den Zonen W2/35, W2/45 und WG2/45 ist eine Arealfläche von 4 000 m<sup>2</sup> und in den Zonen Z, W3/55 und WG3/55 von 5 000 m<sup>2</sup> erforderlich.</p>																	
<b>Besondere, Art. 33 Vorschriften</b>	<b>Besondere, Art. 33 Vorschriften</b>																	
Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.	Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.																	
Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.	Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.																	
Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.	Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.																	
Die maximalen Gebäudelängen dürfen wie folgt erhöht werden:	Die maximalen Gebäudelängen dürfen wie folgt erhöht werden:																	
<table border="0"> <tr> <td>in der Zone W2/35 bis auf</td> <td style="text-align: right;">38 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf</td> <td style="text-align: right;">42 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf</td> <td style="text-align: right;">50 m</td> </tr> <tr> <td>in der Zone Z bis auf</td> <td style="text-align: right;">60 m</td> </tr> </table>	in der Zone W2/35 bis auf	38 m	in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf	42 m	in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf	50 m	in der Zone Z bis auf	60 m	<table border="0"> <tr> <td>in der Zone W2/35 bis auf <b>max.</b></td> <td style="text-align: right;">38 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf <b>max.</b></td> <td style="text-align: right;">42 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf <b>max.</b></td> <td style="text-align: right;">50 m</td> </tr> <tr> <td>in der Zone Z bis auf <b>max.</b></td> <td style="text-align: right;">60 m</td> </tr> </table>	in der Zone W2/35 bis auf <b>max.</b>	38 m	in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf <b>max.</b>	42 m	in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf <b>max.</b>	50 m	in der Zone Z bis auf <b>max.</b>	60 m	Präzisierungen
in der Zone W2/35 bis auf	38 m																	
in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf	42 m																	
in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf	50 m																	
in der Zone Z bis auf	60 m																	
in der Zone W2/35 bis auf <b>max.</b>	38 m																	
in den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf <b>max.</b>	42 m																	
in den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf <b>max.</b>	50 m																	
in der Zone Z bis auf <b>max.</b>	60 m																	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)																				
<p>Die Vollgeschosszahlen dürfen wie folgt erhöht werden:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">max. Gebäudehöhe</td> </tr> <tr> <td>in der Zone Z auf max.</td> <td style="text-align: right;">6 Geschosse 22,5 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.</td> <td style="text-align: right;">3 Geschosse 11,0/11,4 m</td> </tr> <tr> <td>in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.</td> <td style="text-align: right;">4 Geschosse 14,0/14,7 m</td> </tr> </table> <p>In der Zone W2/35 und in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2/45 in Gutenswil darf die Vollgeschosszahl nicht erhöht werden.</p>		max. Gebäudehöhe	in der Zone Z auf max.	6 Geschosse 22,5 m	in den Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.	3 Geschosse 11,0/11,4 m	in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.	4 Geschosse 14,0/14,7 m	<p>Die Vollgeschosszahlen dürfen wie folgt erhöht werden:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">max. <u>GebäudeFassadenhöhen</u></td> </tr> <tr> <td>Zone Z auf max.</td> <td style="text-align: right;">6 Geschosse 22,5 m</td> </tr> <tr> <td>Zonen W2/45 <del>und WG2/45</del> auf max.</td> <td style="text-align: right;">3 Geschosse 11,0/<del>11,4</del> m</td> </tr> <tr> <td>Zone WG2/45 auf max.</td> <td style="text-align: right;">3 Geschosse 11,4 m</td> </tr> <tr> <td>Zonen W3/55 <del>und WG3/55</del> auf max.</td> <td style="text-align: right;">4 Geschosse 14,0/<del>14,7</del> m</td> </tr> <tr> <td>Zonen WG3/55 auf max.</td> <td style="text-align: right;">4 Geschosse 14,7 m</td> </tr> </table> <p>In der Zone W2/35 und in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2/45 in Gutenswil darf die Vollgeschosszahl nicht erhöht werden.</p>		max. <u>GebäudeFassadenhöhen</u>	Zone Z auf max.	6 Geschosse 22,5 m	Zonen W2/45 <del>und WG2/45</del> auf max.	3 Geschosse 11,0/ <del>11,4</del> m	Zone WG2/45 auf max.	3 Geschosse 11,4 m	Zonen W3/55 <del>und WG3/55</del> auf max.	4 Geschosse 14,0/ <del>14,7</del> m	Zonen WG3/55 auf max.	4 Geschosse 14,7 m	<p>Begriffsänderung gemäss Art. § 278 PBG</p> <p>Redaktionelle Änderungen zur besseren Lesbarkeit</p>
	max. Gebäudehöhe																					
in der Zone Z auf max.	6 Geschosse 22,5 m																					
in den Zonen W2/45 und WG2/45 auf max.	3 Geschosse 11,0/11,4 m																					
in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf max.	4 Geschosse 14,0/14,7 m																					
	max. <u>GebäudeFassadenhöhen</u>																					
Zone Z auf max.	6 Geschosse 22,5 m																					
Zonen W2/45 <del>und WG2/45</del> auf max.	3 Geschosse 11,0/ <del>11,4</del> m																					
Zone WG2/45 auf max.	3 Geschosse 11,4 m																					
Zonen W3/55 <del>und WG3/55</del> auf max.	4 Geschosse 14,0/ <del>14,7</del> m																					
Zonen WG3/55 auf max.	4 Geschosse 14,7 m																					
<p><b>C. AUSSICHTSSCHUTZ</b></p>	<p><b>C. AUSSICHTSSCHUTZ</b></p>																					
<p><b>Aussichtsschutz Art. 34</b></p> <p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen Gugel, Huzlen und Egg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauten, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>	<p><b>Aussichtsschutz Art. 34</b></p> <p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen Gugel, Huzlen und Egg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauten, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>																					
<p><b>D. BAUMSCHUTZ, BEGRÜNUNG FLACHDÄCHER</b></p>	<p><b>D. BAUMSCHUTZ, BEGRÜNUNG FLACHDÄCHER, GRÜNFLÄCHENZIFFER</b></p>	<p>Ergänzung Titel aufgrund neuem Absatz 4</p>																				
<p><b>Baumschutz, Begrünung Flachdächer Art. 35</b></p> <p>Baumschutz 1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schonen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.</p> <p>2 Werden die Grundstücksnutzung sowie Erschliessungsmassnahmen durch die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von Abs. 1 gestattet werden.</p> <p>Begrünung Flachdächer 3 Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p><b>Baumschutz, Begrünung Flachdächer Grünflächenziffer Art. 35</b></p> <p>Baumschutz 1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schonen und bei <del>natürlichem</del> Abgang zu ersetzen.</p> <p>2 Werden die Grundstücksnutzung sowie Erschliessungsmassnahmen durch die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von Abs. 1 gestattet werden.</p> <p>Begrünung Flachdächer 3 Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p>Ergänzung Titel aufgrund neuem Absatz 4</p> <p>Vorschrift soll sich nicht nur auf den natürlichen Abgang beschränken.</p>																				

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p style="text-align: center;"><b>E. TERRASSENHÄUSER</b></p> <p><b>Terrassenhäuser Art. 36</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2/35 und W2/45 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.</li> <li>2 Die Geschosse sind so zu versetzen, dass der Winkel in der Hangneigung nicht mehr als 30° alter Teilung beträgt. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.</li> <li>3 Es sind maximal 5 Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.</li> <li>4 In beiden Zonen ist ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet; dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>F. STRASSEN- UND WEGABSTÄNDE</b></p> <p><b>Art. 37</b></p> <p>Strassen- und Wegabstände</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen.</li> <li>2 Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>E. TERRASSENHÄUSER</b></p> <p><b>Terrassenhäuser Art. 36</b></p> <p>Grünflächenziffer 4 Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann eine Unterschreitung der gemäss Art. 9 Abs. 4 (Kernzone) und Art. 24 (Industriezone) geforderten, minimalen Grünflächenziffer bewilligt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2/35 und W2/45 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die <del>Stockwerkzahl</del> <del>Geschosszahl</del> und das Zusammenbauen.</li> <li>2 Die Geschosse sind so zu versetzen, dass der Winkel in der Hangneigung nicht mehr als 30° alter Teilung beträgt. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.</li> <li>3 Es sind maximal 5 Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.</li> <li>4 In beiden Zonen ist ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet; dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>F. STRASSEN- UND WEGABSTÄNDE</b></p> <p><b>Art. 37</b></p> <p>Strassen- und Wegabstände</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 <del>Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile</del> Unterirdische Bauten haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen.</li> <li>2 Bei Staatsstrassen ist die kantonale Fachstelle <del>das kantonale Tiefbauamt</del> zuständig.</li> </ol>	<p>Erläuterungen gemäss Bericht Art. 47 RPV</p> <p>Redaktionelle Änderung in Abstimmung mit § 276 neuPBG</p> <p>Begriffsänderung aufgrund IVHB; Für Unter-niveaubauten (max. 0,5m über Terrain) gilt § 265 PBG.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>

<i>Gültige Fassung</i>	<i>Beantragte neue Fassung</i>	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p style="text-align: center;"><b>G. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE</b></p> <p><b>Art. 38</b></p> <p>Fahrzeugabstellplätze Für die Zahl der notwendigen Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.</p> <p style="text-align: center;"><b>H. AUSSENANTENNEN</b></p> <p><b>Art. 39</b></p> <p>Aussenantennen Empfangsanlagen, auch solche die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, sind an ortsbaulich wichtigen Hausfassaden sowie auf Hausdächern, welche das Ortsbild prägen, nicht zulässig.</p>	<p style="text-align: center;"><b>G. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE</b></p> <p><b>Art. 38</b></p> <p>Fahrzeugabstellplätze Für die Zahl der notwendigen Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.</p> <p style="text-align: center;"><b>H. AUSSENANTENNEN</b></p> <p><b>Art. 39</b></p> <p>Aussenantennen Empfangsanlagen, auch solche die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, sind an ortsbaulich wichtigen Hausfassaden sowie auf Hausdächern, welche das Ortsbild prägen, nicht zulässig.</p>	
<b>IV. WEITERE BESTIMMUNGEN</b>		
<p><b>Art. 39b</b></p> <p>Kommunaler Mehrwertausgleich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</li> <li>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</li> <li>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</li> </ol> <p><b>Art. 39c</b></p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><b>Art. 39b</b></p> <p>Kommunaler Mehrwertausgleich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</li> <li>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</li> <li>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</li> </ol> <p><b>Art. 39c</b></p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p><b>Art. 40</b></p> <p>Flugsicherheit Für alle Bauten und Anlagen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich der maximalen Gebäude-, First- und Kranhöhen zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Terraingestaltung <b>Art. 40</b> bis</p> <p>Das gewachsene Terrain darf - vorbehältlich der strengeren Bestimmungen in den Kernzonen - um höchstens 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten, für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.</p> <p>Besondere Gebäude <b>Art. 41</b></p> <p>1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m<sup>2</sup>, und entlang der Grenze die grösste Höhe 2,7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.</p> <p>2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken, höchstens aber 70 m<sup>2</sup> Gebäudefläche aufweisen.</p>	<p><b>Art. 40</b></p> <p>Flugsicherheit Für alle Bauten und Anlagen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich der maximalen <del>Höhenbestimmungen Gebäude-, First- und Kranhöhen</del> zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Terraingestaltung <b>Art. 40</b> bis</p> <p>Das <del>massgebende gewachsene</del> Terrain darf - vorbehältlich der strengeren Bestimmungen in den Kernzonen - um höchstens 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten, für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.</p> <p><del>Dachgestaltung, Fachgutachten</del> <b>Art. 40</b> ter</p> <p>1 In den Zonen W2/45, W3/55, WG2/45 und WG3/55 sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt werden, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.</p> <p>2 Zur Beurteilung von weiteren spezifischen Fragestellungen in Bezug auf Bauvorhaben kann die Baubehörde externe Fachgutachten einholen. In diesem Zusammenhang dürfen auch weitere Unterlagen eingefordert werden.</p> <p><del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> <b>Art. 41</b></p> <p>1 <del>Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG Klein- und Anbauten</del> dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m<sup>2</sup>, und entlang der Grenze die grösste Höhe 2,7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.</p> <p>2 Für <del>besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG Klein- und Anbauten</del> gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken, höchstens aber 50 m<sup>2</sup> <del>70 m<sup>2</sup></del> Gebäudefläche aufweisen.</p>	<p>Begriffsänderung aufgrund neuPBG</p> <p>Begriffsänderung aufgrund § 8 ABV</p> <p>Neue Bestimmung hinsichtlich Qualitätssicherung ausgelöst durch Möglichkeiten der neuen Baubegriffe.</p> <p>Neue Bestimmung für Qualitätssicherung in allen Zonen. Z.B. in Bezug auf die Eingliederung ins Terrain in Hanglagen.</p> <p>Begriffsänderung aufgrund § 2a neuABV</p> <p>Begriffsänderung aufgrund § 2a neuABV Gemäss nPBG haben Klein- und Anbauten eine maximale Fläche von 50 m<sup>2</sup>.</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Kinderspiel- oder Ruheflächen <b>Art. 42</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.</li> <li>2 Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sollten sie mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Bei besonderen Verhältnissen sind Abweichungen in der Kernzone I zulässig.</li> <li>3 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.</li> </ol>	<p>Kinderspiel- oder Ruheflächen <b>Art. 42</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.</li> <li>2 Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sollten sie mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Bei besonderen Verhältnissen sind Abweichungen in der Kernzone I zulässig.</li> <li>3 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.</li> </ol>	
<p>Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern <b>Art. 43</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	<p>Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern <b>Art. 43</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, <del>Fahräder und Motorfahräder</del> und ähnliche Fahrzeuge bereitzustellen.</p>	<p>Anzahl Abstellplätze für Velos ist bereits in der «Verordnung über Fahrzeugabstellplätze» geregelt.</p>
<p>Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon <b>Art. 43<sup>bis</sup></b></p> <p>Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet In der Höh, Zimikon, kann auf die Festlegung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern eine Überbauung gemäss Gebietsrahmenplan erfolgt, die einen Respektabstand und Sichträume gegenüber der Kernzone Zimikon gewährleistet.</p>	<p>Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon <b>Art. 43<sup>bis</sup></b></p> <p>Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet In der Höh, Zimikon, kann auf die Festlegung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern eine Überbauung gemäss Gebietsrahmenplan erfolgt, die einen Respektabstand und Sichträume gegenüber der Kernzone Zimikon gewährleistet.</p>	
<p>Gestaltungsplan Unterdorf, Hegnau <b>Art. 43<sup>ter</sup></b></p> <p>Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet Hegnau-Unterdorf ist sicherzustellen, dass für die noch nicht erschlossenen Grundstücksteile im Innern von Gebäuden der Planungswert gemäss LSV zur Anwendung kommt.</p>	<p><del>Gestaltungsplan Unterdorf, Hegnau <b>Art. 43<sup>ter</sup></b></del></p> <p><del>—Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet Hegnau-Unterdorf ist sicherzustellen, dass für die noch nicht erschlossenen Grundstücksteile im Innern von Gebäuden der Planungswert gemäss LSV zur Anwendung kommt.</del></p>	<p>Gestaltungsplanpflicht wurde am 16. Juli 2019 aufgehoben. Die Bestimmung ist zu löschen (Verfügung ARE 19-0525).</p>
<p>Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen <b>Art. 43<sup>quater</sup></b></p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnwis, Kindhausen bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf einen passenden Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen Dächer, zu</p>	<p>Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen <b>Art. 43<sup>quater</sup></b></p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnwis, Kindhausen bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf einen passenden Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen</p>	<p>Der Gestaltungsplan ist rechtsgültig und die Einhaltung der Planungswerte musste nachgewiesen werden. Für allfällige künftige Änderungen am Gestaltungsplan oder im Rahmen von Baugesuchen sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>achten. Die Einhaltung der Planungswerte der ES II bzw. ES III gemäss LSV muss gewährleistet sein.</p> <p><b>Öffentlicher Grund Art. 44</b></p> <p>Die Inanspruchnahme des kommunalen, öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebruchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p> <p><b>Inkrafttreten Art. 45</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</li> <li>2 Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997 mit seitherigen Änderungen aufgehoben.</li> </ol>	<p>Dächer, zu achten. <del>Die Einhaltung der Planungswerte der ES II bzw. ES III gemäss LSV muss gewährleistet sein.</del></p> <p>Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil <b>Artikel 43<sup>quinquies</sup></b></p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung in die topografische und sensible ortsbauliche Situation. Dabei ist der Gestaltung der Dachlandschaft, der Setzung und volumetrischen Gestaltung der Bauten, dem Übergang zum Landschaftsraum sowie der Umgang mit den inventarisierten Naturschutzobjekten und einer hohen Durchgrünung besondere Beachtung zu schenken. Mit dem Gestaltungsplan ist der Umgang mit der Erholungszone aufzuzeigen. Der Gestaltungsplan bezweckt ausserdem die Sicherung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung.</p> <p><b>Öffentlicher Grund Art. 44</b></p> <p>Die Inanspruchnahme des kommunalen, öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebruchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p> <p><b>Inkrafttreten Art. 45</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</li> <li>2 Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997 mit seitherigen Änderungen aufgehoben.</li> </ol>	<p>Wortlaut gemäss Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2022, noch nicht rechtskräftig.</p>