



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Vom Gemeinderat verabschiedet am 25. Januar 2022  
zuhanden öffentlicher Auflage

# Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss § 45 ff. PBG

Öffentliche Auflage vom 04.02.2022 bis 05.04.2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinderat:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

<b>Wegleitung</b>	<b>Gültige Fassung vom 31. Oktober 2005</b>	<b>Neue Fassung</b>
Links:	Mitte: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.  grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs.	Rechts: Beantragte neue BZO <b>rot:</b> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO  <del>durchgestrichen:</del> Verschiebung oder aufzuhebender Text  grau: festgesetzte, aber noch nicht rechtskräftige Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich

### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen  
Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Mehrwertausgleich</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>7</b>
a)	Kernzonen	8
b)	Wohnzonen	22
c)	Gewerbe- und Industriezonen	27
d)	Zone für öffentliche Bauten	30
<del>4</del>	<del>Besondere Zonen</del>	<del>31</del>
<b>4</b>	<b>Arealüberbauung</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<del>Formelle Vorschriften</del> <b>Schlussbestimmungen</b>	<b>41</b>
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>41</b>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020																																																																				
	Gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts wird folgende Bau- und Zonenordnung erlassen.	Erlass Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. November 2019 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts wird folgende Bau- und Zonenordnung erlassen.																																																																				
<b>1 Allgemeine Bestimmungen</b>																																																																						
	<b>Art. 1 Zonen</b>	<b>Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen</b>																																																																				
	<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <p>a) Kernzonen</p> <table border="0"> <tr> <td>– Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>40</td> <td>ES III</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>40</td> <td>ES III</td> </tr> </table> <p>b) Wohnzonen</p> <table border="0"> <tr> <td>– eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>20</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>30</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>35</td> <td>ES II</td> </tr> <tr> <td>– dreigeschossige Wohnzone</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	– Kernzone I	K I	40	ES III	– Kernzone II	K II	40	ES III	– eingeschossige Wohnzone	W1	20	ES II	– zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	ES II	– zweigeschossige Wohnzone	W2B	35	ES II	– dreigeschossige Wohnzone				<p><sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Zonenbezeichnung</th> <th>Kürzel</th> <th>AZ</th> <th>ES</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>max.</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">a) Kernzonen</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>40</td> <td><del>ES</del> III</td> </tr> <tr> <td>– Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>40</td> <td><del>ES</del> III</td> </tr> <tr> <td colspan="4">b) Wohnzonen</td> </tr> <tr> <td>– eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>20</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>30</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2AB</td> <td>30</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2BC</td> <td>35</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> <tr> <td>– dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>55</td> <td><del>ES</del> II</td> </tr> </tbody> </table>	Zonenbezeichnung	Kürzel	AZ	ES			max.		a) Kernzonen				– Kernzone I	K I	40	<del>ES</del> III	– Kernzone II	K II	40	<del>ES</del> III	b) Wohnzonen				– eingeschossige Wohnzone	W1	20	<del>ES</del> II	– zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	II	– zweigeschossige Wohnzone	W2AB	30	<del>ES</del> II	– zweigeschossige Wohnzone	W2BC	35	<del>ES</del> II	– dreigeschossige Wohnzone	W3	55	<del>ES</del> II
– Kernzone I	K I	40	ES III																																																																			
– Kernzone II	K II	40	ES III																																																																			
– eingeschossige Wohnzone	W1	20	ES II																																																																			
– zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	ES II																																																																			
– zweigeschossige Wohnzone	W2B	35	ES II																																																																			
– dreigeschossige Wohnzone																																																																						
Zonenbezeichnung	Kürzel	AZ	ES																																																																			
		max.																																																																				
a) Kernzonen																																																																						
– Kernzone I	K I	40	<del>ES</del> III																																																																			
– Kernzone II	K II	40	<del>ES</del> III																																																																			
b) Wohnzonen																																																																						
– eingeschossige Wohnzone	W1	20	<del>ES</del> II																																																																			
– zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	II																																																																			
– zweigeschossige Wohnzone	W2AB	30	<del>ES</del> II																																																																			
– zweigeschossige Wohnzone	W2BC	35	<del>ES</del> II																																																																			
– dreigeschossige Wohnzone	W3	55	<del>ES</del> II																																																																			

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<p>Wohnzone W3 55 ES II</p> <p>– zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 35 ES III</p> <p>– dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 55 ES III</p> <p>c) Gewerbe- und Industriezone</p> <p>– Gewerbezone G ES III</p> <p>– Industriezone I ES III</p> <p>d) Zone für öffentliche Bauten Ö ES III</p> <p><b>Besondere Zonen</b></p> <p>– Erholungszone Golf E</p> <p>– Freihaltezone F</p> <p>– Reservezone R</p>	<p>– zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 35 <del>ES</del> III</p> <p>– dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 55 <del>ES</del> III</p> <p>c) Gewerbe- und Industriezone</p> <p>– Gewerbezone G ES III</p> <p>– Industriezone I <del>ES</del> III</p> <p>d) Zone für öffentliche Bauten Ö <del>ES</del> III</p> <p><b>Besondere Zonen</b></p> <p>– Erholungszone Golf E</p> <p>– Freihaltezone F</p> <p>– Reservezone R</p>
	<b>Art. 2 Weitere Anforderungen</b>	<b>Art. 2 Weitere Anforderungen</b>
	Die Bauordnung legt die in den einzelnen Bauzonen geltenden Bauvorschriften fest. Es werden Anordnungen über die Gestaltung, die Nutzweise sowie Arealüberbauung getroffen.	<sup>1</sup> Die Bauordnung legt die in den einzelnen Bauzonen geltenden Bauvorschriften fest. Es werden Anordnungen über die Gestaltung, die Nutzweise sowie Arealüberbauung getroffen.
	<b>Art. 3 Massgebende Pläne</b>	<b>Art. 3 Massgebende Pläne</b>
	1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die in der Bauordnung gedruckten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.	<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. <del>Die in der Bauordnung gedruckten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</del> Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 (Ergänzungsplan 1).

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	2 Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:5'000. Er geht, soweit er Anordnungen und Abgrenzungen trifft, dem Zonenplan vor.	2 <del>Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:5'000. Er geht, soweit er Anordnungen und Abgrenzungen trifft,</del> Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.
		3 Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen der Gestaltungspläne: <ul style="list-style-type: none"> <li>– GP1: Privater Gestaltungsplan Näprunnen, 17.01.2007</li> <li>– GP2: Privater Gestaltungsplan Heidenwis, 6.12.2012</li> <li>– GP3: Privater Gestaltungsplan Talacher, 23.02.2006</li> <li>– GP4: Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord, 20.03.2009</li> <li>– GP5: Privater Gestaltungsplan Erbist, 27.02.2019</li> </ul>
		4 Die rechtsverbindlichen Pläne können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Kopien oder Wiedergaben der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<b>2 Mehrwertausgleich<sup>1</sup></b>		
		<b>Art. 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe</b>
		<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> . <sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
		<b>Art. 5 Erträge</b>
		<sup>1</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.

---

<sup>1</sup> Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Mehrwertausgleich von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2021 festgesetzt (noch nicht rechtskräftig).

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<b>3 Bauzonen</b>		
<b>a) Kernzonen</b>		
<p>Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutz) zu berücksichtigen.</p>		<p><b>Art. 6 Zweck</b></p> <p><sup>2</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkernes durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.</p>
	<p><b>Art. 4 Umbau und Ersatzbauten</b></p>	<p><b>Art. 4 7 Umbau und Ersatzbauten</b></p>
	<p>1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.</p>	<p><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. <del>Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.</del></p>
	<p>2 Die übrigen, vor dem 15.02.1967 (Datum des RRB Nr. 595 betreffend die Genehmigung der BZO vom 04.03.1966) erstellten Gebäude dürfen unter Wahrung ihrer Gebäudeform und Erschei-</p>	<p><del>2 Die übrigen, vor dem 15.02.1967 (Datum des RRB Nr. 595 betreffend die Genehmigung der BZO vom 04.03.1966) erstellten Gebäude dürfen unter Wahrung ihrer Gebäudeform und Erschei-</del></p>



Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020																																																																																	
	nung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neubauten gemäss Art. 5 ff erstellt werden.	<del>nung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neubauten gemäss Art. 5 ff erstellt werden.</del>																																																																																	
		<sup>2</sup> Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 7 Abs. 1 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 8 Abs. 1 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.																																																																																	
	3 Vorbehalten bleiben die jeweils gültige Verfügung des Kantons über die Einordnung des Kerns von Otelfingen in das Inventar Ortsbild von kantonaler Bedeutung sowie die rechtskräftigen Unterschutzstellungen von Einzelobjekten.	<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die jeweils gültige Verfügung des Kantons über die Einordnung des Kerns von Otelfingen in das Inventar Ortsbild von kantonaler Bedeutung sowie <del>die rechtskräftigen</del> Unterschutzstellungen von Einzelobjekten.																																																																																	
	<b>Art. 5 Neubauten</b>	<b>Art. 5-8 Neubauten</b>																																																																																	
	<p>1 Für andere Bauten gelten in der Regel folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>c) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>e) Gesamtgebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudebreite; Giebelfassade</td> <td>max.</td> <td>12.00 m</td> </tr> <tr> <td>g) Grenzabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>h) Geschosshöhe Kernzone I</td> <td>max.</td> <td>3.00 m</td> </tr> <tr> <td>i) Geschosshöhe Kernzone II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 279 PBG</td> <td>max.</td> <td>3.30 m</td> </tr> </table>	a) Ausnutzungsziffer	max.	40 %	b) Überbauungsziffer	max.	25 %	c) Vollgeschosse	max.	2	d) Dachgeschosse	max.	2				e) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m	f) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	12.00 m	g) Grenzabstand	mind.	5.00 m				h) Geschosshöhe Kernzone I	max.	3.00 m	i) Geschosshöhe Kernzone II			§ 279 PBG	max.	3.30 m	<p><sup>1</sup> Für andere Bauten gelten in der Regel folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>b) Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>c) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe KI,</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>traufseitig gemessen</td> <td>max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>f) Fassadenhöhe KII,</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>traufseitig gemessen</td> <td>max.</td> <td>8.10 m</td> </tr> <tr> <td>e g) Gesamtgebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>f h) Gebäudebreite; Giebelfassade</td> <td>max.</td> <td><del>12.00</del> 13.00 m</td> </tr> <tr> <td>g j) grosser <del>Grenz-Grund</del>abstand</td> <td>mind.</td> <td><del>5.00</del> 9.00 m</td> </tr> <tr> <td>k) kleiner Grundabstand</td> <td>mind.</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td><del>h) Geschosshöhe Kernzone I</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>3.00 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>i) Geschosshöhe Kernzone II</del></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>§ 279 PBG</del></td> <td><del>max.</del></td> <td><del>3.30 m</del></td> </tr> </table>	a) Ausnutzungsziffer	max.	40 %	b) Überbauungsziffer	max.	25 %	c) Vollgeschosse	max.	2	d) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse	max.	2	e) Fassadenhöhe KI,			traufseitig gemessen	max.	7.50 m	f) Fassadenhöhe KII,			traufseitig gemessen	max.	8.10 m	e g) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m	f h) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	<del>12.00</del> 13.00 m	g j) grosser <del>Grenz-Grund</del> abstand	mind.	<del>5.00</del> 9.00 m	k) kleiner Grundabstand	mind.	5.00 m	<del>h) Geschosshöhe Kernzone I</del>	<del>max.</del>	<del>3.00 m</del>	<del>i) Geschosshöhe Kernzone II</del>			<del>§ 279 PBG</del>	<del>max.</del>	<del>3.30 m</del>
a) Ausnutzungsziffer	max.	40 %																																																																																	
b) Überbauungsziffer	max.	25 %																																																																																	
c) Vollgeschosse	max.	2																																																																																	
d) Dachgeschosse	max.	2																																																																																	
e) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m																																																																																	
f) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	12.00 m																																																																																	
g) Grenzabstand	mind.	5.00 m																																																																																	
h) Geschosshöhe Kernzone I	max.	3.00 m																																																																																	
i) Geschosshöhe Kernzone II																																																																																			
§ 279 PBG	max.	3.30 m																																																																																	
a) Ausnutzungsziffer	max.	40 %																																																																																	
b) Überbauungsziffer	max.	25 %																																																																																	
c) Vollgeschosse	max.	2																																																																																	
d) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse	max.	2																																																																																	
e) Fassadenhöhe KI,																																																																																			
traufseitig gemessen	max.	7.50 m																																																																																	
f) Fassadenhöhe KII,																																																																																			
traufseitig gemessen	max.	8.10 m																																																																																	
e g) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m																																																																																	
f h) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	<del>12.00</del> 13.00 m																																																																																	
g j) grosser <del>Grenz-Grund</del> abstand	mind.	<del>5.00</del> 9.00 m																																																																																	
k) kleiner Grundabstand	mind.	5.00 m																																																																																	
<del>h) Geschosshöhe Kernzone I</del>	<del>max.</del>	<del>3.00 m</del>																																																																																	
<del>i) Geschosshöhe Kernzone II</del>																																																																																			
<del>§ 279 PBG</del>	<del>max.</del>	<del>3.30 m</del>																																																																																	

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	2 In den im Kernzonenplan schraffierten Gebieten westlich der Oberdorf- und nördlich der Bächlenstrasse gilt eine reduzierte Ausnützungsziffer von 30 %.	2 In den im Kernzonenplan schraffierten Gebieten westlich der Oberdorf- und nördlich der Bächlenstrasse gilt eine reduzierte Ausnützungsziffer von 30 %.
		3 Entlang des Zelgwegs darf die im Kernzonenplan bezeichnete äusserste mögliche Fassadenlinie nicht überstellt werden.
	3 Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.	4 Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei Klein- und Anbauten besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.
	4 Gebäude, die unter Art. 4 Abs. 2 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassaden und die Überbauungsziffer gemäss Abs. 5 einzuhalten.	<del>4 Gebäude, die unter Art. 4 Abs. 2 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassaden und die Überbauungsziffer gemäss Abs. 5 einzuhalten.</del>
	5 Bei der Abparzellierung von Bauten nach Art. 4 Punkt 1 oder 2 sind möglichst die zonengemässen Abstände einzuhalten, ohne Beachtung der Ausnützungs- und Überbauungsziffer. Dabei hat der bestehende Altbau auf drei Seiten ein Abstand von 5.0 m und auf einer Seite, i.d.R. der Hauptwohnseite, einen Abstand von 9.0 m einzuhalten. Auf dem abparzellierten unüberbauten Teil sind die Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer einzuhalten. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet der Gemeinderat.	<del>5 Bei der Abparzellierung von Bauten nach Art. 4 Punkt 1 oder 2 sind möglichst die zonengemässen Abstände einzuhalten, ohne Beachtung der Ausnützungs- und Überbauungsziffer. Dabei hat der bestehende Altbau auf drei Seiten ein Abstand von 5.0 m und auf einer Seite, i.d.R. der Hauptwohnseite, einen Abstand von 9.0 m einzuhalten. Auf dem abparzellierten unüberbauten Teil sind die Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer einzuhalten. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet der Gemeinderat.</del>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	6 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.	<del>6 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.</del>
		<b>Art. 9 Reduktion des Strassenabstandes</b>
		<sup>1</sup> Soweit keine Baulinie vorhanden ist und der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen enthält, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung der Wohnhygiene und einer genügenden Verkehrssicherheit.
	Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.	<sup>2</sup> In begründeten Ausnahmefällen darf auf die Strassengrenze gebaut werden.
		<b>Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten</b>
	Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.	<sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist. Bei Ersatzneubauten sind geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.
		<sup>2</sup> Zur Beurteilung von Ersatzneubauten kann der Gemeinderat ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		<sup>3</sup> Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Der Gemeinderat holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung zulasten der Gesuchsteller ein.
Zur Bestimmung eines Fachgutachters schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.		<sup>4</sup> Die Wahl der Fachperson gemäss Art. 10 Abs. 2 und 3 erfolgt in Absprache mit der Bauherrschaft.
	<b>Art. 6 Gestaltung, Einordnung</b>	<b>Art. 6 11 Gestaltung, Einordnung</b>
	1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.	<sup>1</sup> Alle Gebäude haben sich <del>besonders insbesondere</del> in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe <del>der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise</del> sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Massstab und Gliederung des Dorfkerns sollen gewahrt bleiben. Die Gestaltung hat dem jeweiligen Gebäudetyp zu entsprechen.
	2 Besondere Gebäude unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.	<sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten <del>Besondere Gebäude</del> unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.
	3 Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich unauffällig einfügen.	<del>3 Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich unauffällig einfügen.</del>
	4 Die Erstellung von gestalterisch störend wirkenden Aussenantennen ist nicht zulässig.	<sup>3</sup> <del>4 Die Erstellung von gestalterisch störend wirkenden</del> Aussenantennen <del>sind ist</del> nicht zulässig.

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<b>Art. 7 Fassaden</b>	<b>Art. 7 12 Fassaden</b>
		<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Bei Um- und Ersatzbauten soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben.
	<p>1 Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmaterial und Zementfaserplatten sind zugelassen. Die Verwendung von Metall und Kunststoff für grössere Flächen ist nicht gestattet.</p>	<sup>2</sup> <del>1 Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmaterial und Zementfaserplatten sind zugelassen.</del> Die Materialisierung der Fassadenoberflächen hat in ortsüblicher Ausführung zu erfolgen. Die Verwendung von Metall und Kunststoff für grössere Flächen ist nicht gestattet.
	<p>2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppgaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.</p>	<del>2—Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppgaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.</del>
	<p>3 Grossflächige Mauerdurchbrüche und asymmetrisch ausgebildete Giebelfassaden sind nicht zulässig.</p>	<sup>3</sup> Grossflächige Mauerdurchbrüche und asymmetrisch ausgebildete Giebelfassaden sind nicht zulässig.
	<p>4 Riegelfassaden sowie natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.</p>	<sup>4</sup> Riegelfassaden sowie natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.
	<p>5 Balkone sind ausnahmsweise gestattet, wenn sie wenig einsehbar sind, sich gestalterisch sehr gut in das Fassadenbild einfügen und zur baulichen Umgebung passen. Sie sollen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit</p>	<sup>5</sup> <del>Balkone sind ausnahmsweise gestattet, wenn sie wenig einsehbar sind, sich gestalterisch sehr gut in das Fassadenbild einfügen und zur baulichen Umgebung passen.</del> Balkone sind bei Neu- und Ersatzbauten in Trauffassaden bis ins 1. Obergeschoss, in Giebelfassaden bis ins 1. Dachgeschoss, zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<p>einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.</p>	<p>Umgebung einordnen. Sie <del>sollen dürfen</del> nicht über den Dachvorsprung hinausragen. <del>In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch keine Balkone zulässig.</del> In Giebelfassaden darf die Länge der Balkone maximal 2/5 der Fassadenlänge betragen. Weist die Giebelfassade nur einen Balkon im 1. Dachgeschoss auf, darf dieser die ganze Länge der Fassade beanspruchen. Die Materialisierung hat filigran in Holz oder Metall zu erfolgen.</p>
		<p><sup>6</sup> Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>
		<p><b>Art. 13 Fenster</b></p>
	<p>Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppgaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.</p>	<p><sup>1</sup> Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Fenster und Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig.</p>
<p>Für den Ersatz einzelner Fenster bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude einer Fassade, kann es Aus-</p>	<p>Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppgaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie,</p>	<p><sup>2</sup> Bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Fenster mit der üblichen Sprossenteilung zu gliedern. Die Fenster sind mit Einfassungen zu verse-</p>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
nahmen bei der einheitlichen Materialwahl geben. Der Ersatz weiterer Fenster in der Fassade muss dann jedoch wieder einheitlich erfolgen.	soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.	hen und es sind Fensterläden mit beweglichen Jalousien zu verwenden. Rollläden und aufgesetzte Schiebeläden sind nicht zulässig. Die Materialwahl hat einheitlich in Holz oder Holzmetall zu erfolgen. Bei kleinen Fenstern zur Belichtung von Nebenräumen kann auf das Anbringen von Läden verzichtet werden.
Neubauten und umgebaute Ökonomiebauten sollen aufgrund ihrer Fenstergestaltung als solche erkennbar sein, sich jedoch in jedem Fall durch eine zurückhaltende Gestaltung gegenüber den ortsbildprägenden Gebäuden zurücknehmen.		<sup>3</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen, Einfassungen und Fensterläden kann verzichtet werden.
Als Brettlifenster wird eine transparente Schalung vor der eigentlichen Fensterverglasung bezeichnet, die vor allem beim Umbau von ehemaligen Ökonomiegebäuden zum Einsatz kommt.		<sup>4</sup> Brettlifenster und Lichtschlitze sind bei Umbauten und Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen zulässig, sofern sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes eingliedern.
	<b>Art. 8 Dachform, Dacheindeckung</b>	<b>Art. 8 14 Dachform, Dacheindeckung</b>
	1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40 ° bis 50 ° n.T. (= 36 ° bis 45 ° alter Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens <del>40 ° bis 50 ° n.T.</del> (= 36 ° bis 45 ° <del>alter Teilung</del> ) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.
	2 Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude sind bei guter Eingliederung ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig.	<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude <del>und</del> sowie Klein- und Anbauten <del>besondere Gebäude</del> sind bei guter Eingliederung <del>ausnahmsweise</del> auch Pultdächer zulässig.
	3 Dachfirste sind benachbarten Bauten einzuordnen und in der Regel West-Ost auszurichten.	<sup>3</sup> Dachfirste <del>von Hauptgebäuden sind benachbarten Bauten einzuordnen und haben</del> in der Regel <del>in West-Ost auszurichten.</del>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		Ost-West-Richtung zu verlaufen, ausser wenn die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft eine andere Firstrichtung aufweisen.
	4 Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.	4 <del>Giebel- und traufseitige</del> Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden. <del>Traufseitige Dachvorsprünge</del> müssen mindestens 0.90 m und <del>giebelseitige Dachvorsprünge</del> mindestens 0.40 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen.
	5 Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien ausnahmsweise bewilligt werden. Grossflächige Metalleindeckungen sind nicht gestattet.	5 Die Dächer sind mit <del>Ziegeln</del> <del>Tonziegeln</del> in ortsüblichen Farben zu decken. <del>Die Bestimmungen von Art. 17 BZO über Solaranlagen bleiben vorbehalten.</del> Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude <del>und</del> sowie Klein- und Anbauten <del>besondere Gebäude</del> können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien <del>ausnahmsweise</del> bewilligt werden. <del>Grossflächige Metalleindeckungen sind nicht gestattet.</del>
	<b>Art. 9 Dachaufbauten</b>	<b>Art. 9 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte</b>
		1 <del>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</del> müssen gute Proportionen aufweisen. Die Front und die seitlichen Wände müssen in Farbe und Material auf das Gebäude und die Dachlandschaft abgestimmt sein und sich gut einordnen.
	1 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. Sie sind als Schlepptgauben, Ochsenaugen oder Lukarnen auszubilden. Dabei gelten folgende Werte:  - Schlepptgauben maximale Fronthöhe 0.8 m	2 <del>1</del> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. <del>Sie sind als</del> Schlepptgauben <del>sind als</del> liegendes Rechteck, <del>Ochsenaugen oder Giebell</del> Lukarnen <del>als stehendes Rechteck</del> auszubilden. Dabei gelten <del>in der Kernzone KI</del> die folgenden Werte: - Schlepptgauben maximale Fronthöhe <del>0.8</del> 1.0 m



Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ochsenaugen maximale Glasfläche 0.4 m<sup>2</sup></li> <li>- Lukarnen maximale Frontfläche 2.5 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><del>–Ochsenaugen– maximale Glasfläche– 0.4 m<sup>2</sup></del>  <del>- Giebellukarnen maximale Frontfläche 2.5 3.0 m<sup>2</sup></del>  Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.0 m im Lot gemessen unter die Firstlinie reichen.</p>
	<p>In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.</p>	<p><sup>3</sup> In Dachaufbauten integrierte Balkone sind <b>ausschliesslich</b> bei Neubauten <b>in der Kernzone II und nur im ersten Dachgeschoss</b> gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können <b>und auf derselben Dachfläche keine Dachaufbauten ohne Balkone erstellt werden. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.</b></p>
		<p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind <b>ausschliesslich</b> bei Neubauten <b>in der Kernzone II und nur im ersten Dachgeschoss</b> gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können <b>und auf derselben Dachfläche keine Dachaufbauten erstellt werden.</b></p>
		<p><sup>5</sup> Quergiebel sind zulässig, wenn deren First deutlich unter dem Hauptfirst angeordnet ist und sie auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite platziert werden.</p>
	<p><sup>2</sup> Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf in der Kernzone I maximal 1/4 und in der Kernzone II maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen.</p>	<p><sup>6</sup> <del>2</del> Die Gesamtbreite aller Aufbauten <b>und Einschnitte</b> darf in der Kernzone I maximal 1/4 und in der Kernzone II maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. <b>Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen.</b></p>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	3 Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m <sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.	<del>3—Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m<sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.</del>
	4 Bestehende Dachaufbauten dürfen umgebaut werden, wenn sich gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung ergibt.	<del>4—Bestehende Dachaufbauten dürfen umgebaut werden, wenn sich gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung ergibt.</del>
		<b>Art. 16 Dachflächenfenster</b>
	Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m <sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.	<sup>1</sup> Dachflächenfenster sind nur insoweit zulässig, als die Belichtung nicht über die Giebelseite möglich ist. In der Kernzone I sind maximal 1 %, in der Kernzone II maximal 2 % der Dachfläche für Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer maximalen Glasfläche von 0.5 m <sup>2</sup> zulässig. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche dieselbe Grösse aufzuweisen und sind mit Bezug zu den Fassadenöffnungen anzuordnen.
		<sup>2</sup> Zerstreute Glasziegel und sorgfältig gestaltete, dachflächenbündige Lichtbänder sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
		<sup>3</sup> Traufnahe Glasziegel sind nur im Bereich des Dachvorsprunges, zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses zulässig.
		<b>Art. 17 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</b>
		<sup>1</sup> Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach § 238 Abs. 4 PBG und nach Art. 18a Abs. 3 RPG.
		<sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind gestalterisch sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Die einzelnen Module

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		müssen eine kompakte, zusammenhängende, rechteckige Fläche bilden.
		<sup>3</sup> Die Rahmenprofile von Photovoltaikanlagen sind in derselben Farbe auszuführen wie die Photovoltaik-Module.
Art. 18 Abs. 4 gilt sowohl für Denkmal-schutzobjekte als auch für Gebäude im ISOS A-Gebiet. Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung einer Bau-bewilligung. Als Kultur- und Naturdenkmäler gelten unter anderem Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente ge-mäss ISOS mit Erhaltungsziel A (Art. 32b lit. b RPV). Solaranlagen dürfen sol-che Denkmäler nicht wesentlich beein-trächtigen.		<sup>4</sup> Besondere Bestimmungen für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommunaler Bedeutung bleiben vorbehalten.
		<b>Art. 18 Kamine</b>
		<sup>1</sup> Bei Umbauten ohne Nutzungsänderung sind Kamine in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen, Ersatz- und Neubauten sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.
		<sup>2</sup> Die Ausmündung von Kaminen und Abgasleitungen über Dach ist in Firstnähe anzuordnen.

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<b>Art. 10 Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. <del>10</del> 19 Umgebungsgestaltung</b>
	1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	1 Höhenlage <del>der Gebäude</del> und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem <del>massgebenden Terrain-gewachsenen Boden</del> bewirken.
	2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	2 Die traditionelle, <del>dörfliche</del> Umgebungsgestaltung ( <del>Vorgärten, Nutz- und Ziergärten, Höfe, Brunnen, Einfriedungen, Mauern etc.</del> ) <del>samt den im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elementen</del> ist zu erhalten und bei <del>Umbauten oder Neubauten Umgestaltung oder Neuanlage</del> möglichst weitgehend zu übernehmen <del>bzw. wiederherzustellen</del> .
	3 Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch anzulegen. Im Freien sind lediglich Besucherabstellplätze gestattet. Einkauf in Fremdliegenschaft ist gestattet, sofern die Ersatzplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen. Sie sind mit einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.	3 Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch anzulegen. Im Freien sind lediglich Besucherabstellplätze gestattet. Einkauf in Fremdliegenschaft ist gestattet, sofern die Ersatzplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen. Sie sind mit einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.
	4 Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Die Fläche darf 1.0 m <sup>2</sup> pro Fassade nicht übersteigen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude sind Werbeflächen einheitlich zu gestalten. Leuchtreklamen, sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.	4 Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. <del>Die Fläche darf 1.0 m<sup>2</sup> pro Fassade nicht übersteigen.</del> Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude sind Werbeflächen einheitlich zu gestalten. Leuchtreklamen, sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet. <del>In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</del>
		5 <del>In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen sind ortstypische Freiraumstrukturen zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen oberirdischen Bauten zulässig. Zweckgebundene Klein-</del>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		<p>und Anbauten können in den bezeichneten Freiräumen bei guter Einordnung bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2.5 m bewilligt werden. Abstellplätze sind nicht zulässig, ausgenommen die bestehenden Abstellplätze auf der Freifläche nördlich der reformierten Kirche.</p>
		<p><sup>6</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung ist ein Ersatz an einem geringfügig abweichenden Standort möglich.</p>
	<p><b>Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche</b></p>	<p><b>Art. <del>11</del> 20 Aussenrenovationen und Abbrüche</b></p>
	<p>1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p><sup>1</sup> Vorstehende Gestaltungsvorschriften sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.</p>
	<p>2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen und dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.</p>	<p><sup>2</sup> Der Abbruch <del>oder die sonstige Entfernung</del> von Bauten <del>und Bauteilen, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen und dgl.) sind bewilligungspflichtig.</del> Sie dürfen <del>darf</del> nur bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt <del>und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.</del> Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.</p>
	<p><b>Art. 12 Besondere Nutzungsanordnungen</b></p>	<p><b>Art. <del>12</del> 21 Besondere Nutzungsanordnungen</b></p>
	<p>Für Bauten, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, ist mit Ausnahmen der Bauten direkt an der Landstrasse</p>	<p><sup>1</sup> Für Bauten, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, ist mit Ausnahmen der Bauten direkt an der Land-</p>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020																																																																																																																																																														
	die gewerbliche Nutzung auf 50 % der Summe der Geschossflächen beschränkt. Nutzungsverlagerungen sind zulässig. Zulässig ist mässig oder nicht störendes Gewerbe.	strasse die gewerbliche Nutzung auf 50 % der Summe der Geschossflächen beschränkt. Nutzungsverlagerungen sind zulässig. Zulässig ist mässig oder nicht störendes Gewerbe.																																																																																																																																																														
<b>b) Wohnzonen</b>																																																																																																																																																																
	Art. 13 Grundmasse	Art. <del>13</del> 22 Grundmasse																																																																																																																																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2B</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>35</td> <td>55</td> <td>35</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare UG *) max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2 **)</td> <td>2</td> <td>2 **)</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. m</td> <td>4.8</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. m</td> <td>5.0</td> <td>6.0</td> <td>6.0</td> <td>7.0</td> <td>6.0</td> <td>7.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamtgebäuelänge max. m</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand min. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	W1	W2A	W2B	W3	WG2	WG3	Ausnutzungsziffer max. %	20	30	35	55	35	55	Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3	anrechenbare UG *) max.	1	1	1				anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2 **)	2	2 **)	Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4	Firsthöhe max. m	5.0	6.0	6.0	7.0	6.0	7.0	Gesamtgebäuelänge max. m	20	25	30	40	30	40	Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	11	6	6	- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	6	6	6	<p>1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>W1</th> <th>W2A</th> <th>W2AB</th> <th>W2BC</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max. %</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>35</td> <td>55</td> <td>35</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer min. %</td> <td>50</td> <td>60</td> <td>50</td> <td>40</td> <td>50</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare UG <del>*</del> max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2 **)</td> <td>2</td> <td>2 **)</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe max. m</td> <td>4.8</td> <td><del>7.5</del> 7.0</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> <td>8.1</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe Gesamthöhe max. m</td> <td><del>5.0</del> 8.3</td> <td><del>6.0</del> 10.5</td> <td><del>6.0</del> 12.0</td> <td><del>6.0</del> 14.1</td> <td><del>7.0</del> 18.4</td> <td><del>6.0</del> 14.1</td> <td><del>7.0</del> 18.4</td> </tr> <tr> <td>Gesamtgebäuelänge max. m</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand min. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	W1	W2A	W2AB	W2BC	W3	WG2	WG3	Ausnutzungsziffer max. %	20	30	30	35	55	35	55	Grünflächenziffer min. %	50	60	50	40	50	30	30	Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	2	3	anrechenbare UG <del>*</del> max.	1	1	1	1				anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	2	2 **)	2	2 **)	Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe max. m	4.8	<del>7.5</del> 7.0	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4	Firsthöhe Gesamthöhe max. m	<del>5.0</del> 8.3	<del>6.0</del> 10.5	<del>6.0</del> 12.0	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4	Gesamtgebäuelänge max. m	20	20	25	30	40	30	40	Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	9	11	6	6	- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	5	6	6	6
Zone	W1	W2A	W2B	W3	WG2	WG3																																																																																																																																																										
Ausnutzungsziffer max. %	20	30	35	55	35	55																																																																																																																																																										
Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3																																																																																																																																																										
anrechenbare UG *) max.	1	1	1																																																																																																																																																													
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2 **)	2	2 **)																																																																																																																																																										
Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4																																																																																																																																																										
Firsthöhe max. m	5.0	6.0	6.0	7.0	6.0	7.0																																																																																																																																																										
Gesamtgebäuelänge max. m	20	25	30	40	30	40																																																																																																																																																										
Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	11	6	6																																																																																																																																																										
- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	6	6	6																																																																																																																																																										
Zone	W1	W2A	W2AB	W2BC	W3	WG2	WG3																																																																																																																																																									
Ausnutzungsziffer max. %	20	30	30	35	55	35	55																																																																																																																																																									
Grünflächenziffer min. %	50	60	50	40	50	30	30																																																																																																																																																									
Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	2	3																																																																																																																																																									
anrechenbare UG <del>*</del> max.	1	1	1	1																																																																																																																																																												
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	2	2 **)	2	2 **)																																																																																																																																																									
Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe max. m	4.8	<del>7.5</del> 7.0	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4																																																																																																																																																									
Firsthöhe Gesamthöhe max. m	<del>5.0</del> 8.3	<del>6.0</del> 10.5	<del>6.0</del> 12.0	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4	<del>6.0</del> 14.1	<del>7.0</del> 18.4																																																																																																																																																									
Gesamtgebäuelänge max. m	20	20	25	30	40	30	40																																																																																																																																																									
Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m	9	9	9	9	11	6	6																																																																																																																																																									
- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	5	6	6	6																																																																																																																																																									

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		<sup>2</sup> In der WG2 und WG3 kann der Gemeinderat bei besonderen betrieblichen Erfordernissen eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.
	<p>*) Ein Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis zu max. 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche ist möglich, soweit eine genügende Belichtung unter Beachtung der Vorschriften gemäss Art. 14 sichergestellt werden kann.</p>	<sup>3</sup> *) Ein Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis zu max. 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses ist möglich, soweit eine genügende Belichtung unter Beachtung der Vorschriften gemäss Art. 14 29 sichergestellt werden kann.
	<p>***) Bei Flachdachbauten ist lediglich ein Dachgeschoss als Attikageschoss zulässig.</p>	<p><del>**) Bei Flachdachbauten ist lediglich ein Dachgeschoss als Attikageschoss zulässig.</del></p>
		<sup>4</sup> Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit zurückversetztem Attikageschoss zu messen. Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von mehr als 10 %, gemessen innerhalb der Fassadenlinie, aufweist, ist bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe talseitig zu messen.
	<p><b>Art. 14 Ergänzende Bestimmungen</b></p>	<p><del>Art. 14 Ergänzende Bestimmungen</del></p>
	<p><b>Dachform</b></p>	<p><b>Art. 23 Dachform</b></p>
	<p>Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude und als Terrassen genutzte Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.</p>	<sup>1</sup> <del>Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse In den Zonen W1, W2A und W2B sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten besondere Gebäude und als Terrassen genutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.</del>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		<sup>2</sup> Flachdächer von Hauptbauten mit einer Fläche von mehr als 20 m <sup>2</sup> sind mit wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschichten ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	<b>Dachaufbauten, Dacheinschnitte</b>	<b>Art. 24 Dachaufbauten, Dacheinschnitte</b>
	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.	<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt <del>1/3</del> 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebfassade muss mindestens 1 m betragen. Der Abstand zur Firstlinie darf 1 m lotrecht gemessen nicht unterschreiten.
	<b>Bauweise</b>	<b>Art. 25 Bauweise</b>
	Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist <b>ausser in den Wohnzonen W1 und W2A</b> bis zur maximal zulässigen Gesamtgebäuelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
		<sup>2</sup> In der W2A sind Terrassenhäuser nicht zulässig.
	<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>	<b>Art. 26 Grosser und kleiner Grundabstand</b>
	Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.	<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
	<b>Mehrlängenzuschlag</b>	<b>Art. 27 Mehrlängenzuschlag</b>
	Bei Fassadenlängen von mehr als 25 m erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassa-	<sup>2</sup> Bei Fassadenlängen von mehr als 25 m, <b>in der W2A von mehr als 16 m</b> , erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehr-



Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	denlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. Besondere Gebäude werden nicht eingerechnet.	längenzuschlag die massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. <del>Kleinbauten und Anbauten</del> <del>Besondere Gebäude</del> werden nicht eingerechnet.
	<b>Gesamtgebäuelänge</b>	<b>Art. 28 Gesamtgebäuelänge</b>
	Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.	<sup>1</sup> Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei <del>Kleinbauten und Anbauten</del> <del>besondere Gebäude</del> <del>unter Vorbehalt von Abs. 2</del> nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.
		<sup>2</sup> <del>Wird in der W2A die Gesamtgebäuelänge durch Anbauten überschritten, muss der von der talseitigen Fassadenansicht wahrnehmbare Versatz zwischen Hauptgebäude und Anbauten mindestens 1.5 m betragen. Werden Anbauten jedoch fassadenbündig erstellt, werden sie an die Gesamtgebäuelänge angerechnet.</del>
	<b>Abgrabungen</b>	<b>Art. 29 <del>Abgrabungen</del> Terrainveränderungen</b>
	In flachem Gelände sind nur Abgrabungen zur Freilegung von Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen gestattet. <del>In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig.</del>	<sup>1</sup> In flachem Gelände sind nur Abgrabungen zur Freilegung von Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen gestattet.
		<sup>2</sup> In geneigtem Gelände sind, <del>unter Vorbehalt der Vorschriften von Art. 29 Abs. 4 für die W2A,</del> massvolle Abgrabungen <del>des</del>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		<p><del>massgebenden Terrains</del> zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen <del>von max. 1/2 einer Fassadenlänge</del> zulässig. <del>Hangseitige Fassadenschüttungen für Hauszugänge und Garagenvorplätze sind in allen Wohnzonen zulässig.</del></p>
	<b>Andere Terrainveränderungen</b>	<b><del>Andere Terrainveränderungen</del></b>
	<p>1 Andere massvolle Veränderungen des gewachsenen Terrains sind zulässig, wenn sie architektonisch begründet sind und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p>	<p><sup>3</sup> <del>1</del> Andere massvolle Veränderungen des <del>massgebenden gewachsenen</del> Terrains sind zulässig, wenn sie architektonisch begründet sind und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p>
		<p><sup>4</sup> <del>In der W2A sind Veränderungen am massgebenden Terrain für Abgrabungen oder Aufschüttungen auf maximal 1.0 m beschränkt, ausgenommen sind technisch bedingte Abgrabungen für Haus-, Keller- und Gartenzugänge sowie Zufahrten zu Garagen auf einer maximalen Breite von 7.5 m. Diese sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Von der umlaufenden Fassadenfläche anrechenbarer Untergeschosse darf maximal die Hälfte über dem gestalteten Terrain liegen.</del></p>
	<p>2 Schüttungen und Stützmauern müssen sich gut ins vorliegende Gelände einpassen. Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m (bezogen auf das gewachsenen Terrain) nicht übersteigen. Anböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1 sein. Mauern längs Strassen haben ein Bankett von 0.5 m einzuhalten.</p>	<p><sup>5</sup> <del>2-Schüttungen</del> Aufschüttungen und Stützmauern müssen sich gut ins <del>vorliegende Gelände gestaltete Terrain</del> einpassen. Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m (bezogen auf das <del>massgebende gewachsenen</del> Terrain) nicht übersteigen. <del>Anb</del> Böschungen dürfen nicht steiler als <del>1+1</del> 2 : 3 sein. Mauern längs Strassen haben ein Bankett von 0.5 m einzuhalten.</p>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	Art. 15 Nutzweise	Art. <del>15</del> 30 Nutzweise
	<p><b>Wohnzonen ES II</b></p> <p>Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Es sind nur zulässig: Nicht störende Betriebe bis maximal einen Drittel der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung zu dienen.</p>	<p><del>Wohnzonen ES II</del></p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Es sind nur zulässig: Nicht störende Betriebe bis maximal einen Drittel der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung zu dienen.</p>
	<p><b>Wohn- und Gewerbebezonen ES III</b></p> <p>Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind zulässig: Mässig störende Betriebe bis max. zur Hälfte der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen.</p>	<p><del>Wohn- und Gewerbebezonen ES III</del></p> <p><sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind zulässig: Mässig störende Betriebe bis max. zur Hälfte der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen. <b>Werden mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt, erhöht sich die Ausnützungsziffer in dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet der WG2 um 10 %.</b></p>
<b>c) Gewerbe- und Industriezonen</b>		
		Art. 31 Zweck
<p>Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Gesamtrevision intensiv mit dem Handlungsspielraum und Zielsetzungen für die Industriezone auseinandergesetzt. Ein separates, behördenverbindliches Strategiepapier, dient als Entscheidungsgrundlage für die angestrebte Entwicklung und ist in der Planung frühzeitig zu berücksichtigen.</p>		<p><sup>1</sup> <b>Gewerbe- und Industriezone sind in erster Linie für gewerbliche, industrielle sowie Dienstleistungsnutzungen bestimmt.</b></p>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020																																																
	<b>Art. 16 Grundmasse</b>	<b>Art. <del>16</del> 32 Grundmasse</b>																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>G</th> <th>G/I</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumasseziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.0</td> <td>4.5</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer min. %</td> <td>15.0</td> <td>15.0</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. m</td> <td>9.0</td> <td>13.5</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe bis First max. m</td> <td>12.0</td> <td>15.5</td> <td>21.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	G	G/I	I	Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	4.5	8.0	Freiflächenziffer min. %	15.0	15.0	15.0	Gebäudehöhe max. m	9.0	13.5	18.0	Gesamthöhe bis First max. m	12.0	15.5	21.0	Grenzabstand min. m	5.0	5.0	5.0	<sup>1</sup> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>G</th> <th><del>G/I</del></th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumasseziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>3.0</td> <td><del>4.5</del></td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td><del>Grünflächenziffer</del> <del>Freiflächenziffer</del> min. %</td> <td>15.0</td> <td><del>15.0</del></td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td><del>Fassadenhöhe</del> <del>Gebäudehöhe</del> max. m</td> <td>9.0</td> <td><del>13.5</del></td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe <del>bis First</del> max. m</td> <td>12.0</td> <td><del>15.5</del></td> <td>21.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand min. m</td> <td>5.0</td> <td><del>5.0</del></td> <td>5.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	G	<del>G/I</del>	I	Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	<del>4.5</del>	8.0	<del>Grünflächenziffer</del> <del>Freiflächenziffer</del> min. %	15.0	<del>15.0</del>	15.0	<del>Fassadenhöhe</del> <del>Gebäudehöhe</del> max. m	9.0	<del>13.5</del>	18.0	Gesamthöhe <del>bis First</del> max. m	12.0	<del>15.5</del>	21.0	Grenzabstand min. m	5.0	<del>5.0</del>	5.0
Zone	G	G/I	I																																															
Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	4.5	8.0																																															
Freiflächenziffer min. %	15.0	15.0	15.0																																															
Gebäudehöhe max. m	9.0	13.5	18.0																																															
Gesamthöhe bis First max. m	12.0	15.5	21.0																																															
Grenzabstand min. m	5.0	5.0	5.0																																															
Zone	G	<del>G/I</del>	I																																															
Baumasseziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	<del>4.5</del>	8.0																																															
<del>Grünflächenziffer</del> <del>Freiflächenziffer</del> min. %	15.0	<del>15.0</del>	15.0																																															
<del>Fassadenhöhe</del> <del>Gebäudehöhe</del> max. m	9.0	<del>13.5</del>	18.0																																															
Gesamthöhe <del>bis First</del> max. m	12.0	<del>15.5</del>	21.0																																															
Grenzabstand min. m	5.0	<del>5.0</del>	5.0																																															
		<sup>2</sup> Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.																																																
		<sup>3</sup> Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen.																																																
	<b>Art. 17 Ergänzende Bestimmungen</b>	<del><b>Art. 17 Ergänzende Bestimmungen</b></del>																																																
	<b>Bauweise</b>	<b>Art. 33 Bauweise</b>																																																
	Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.	<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.																																																
	<b>Einordnung</b>	<b>Art. 34 Einordnung und Gestaltung</b>																																																
	Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkflächen etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der Freiflächenziffer eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.	<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, <del>Parkflächen</del> <del>Fahrzeugabstellplätze</del> etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. <del>Grünflächen sind nach Möglichkeit zusammenzufassen</del> . Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der <del>Grünflächenziffer</del> <del>Freiflächenziffer</del> eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.																																																

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<b>Bauhöhenbeschränkung</b>	<b>Art. 35 Bauhöhenbeschränkung</b>
	Im schraffiert bezeichneten Gebiet der Industriezone darf die Gesamthöhe bis First die Kote von 445 m. ü. M. nicht überschreiten.	<sup>1</sup> <del>Im schraffiert</del> In dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet der Industriezone mit einschränkenden Gebäudeabmessungen darf die Gesamthöhe bis First die Kote von 445 m. ü. M. nicht überschreiten.
	<b>Art. 18 Nutzweise</b>	<b>Art. <del>18</del> 36 Nutzweise</b>
<p>Wohnungen und wohnungsähnliche Nutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige wie Hauswart, Betriebsinhaber, Pikettdienst usw. können erstellt werden, sofern die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist.</p> <p>Als stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) gelten gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion, Oktober 1997): Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>, Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr (§§ 5 Abs. 1 und 6 Besondere Bauverordnung II) und Bauvorhaben mit mehr als</p>	In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	<sup>1</sup> In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. <b>Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.</b>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
500 Parkplätzen (Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).		
		<sup>2</sup> Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400 m <sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel.
		<sup>3</sup> In dem im Zonenplan punktiert bezeichneten Gebiet der Industriezone sind Flächen für Dienstleistungsbetriebe auf 70 % der zulässigen Baumasse beschränkt.
<b>d) Zone für öffentliche Bauten</b>		
	<b>Art. 19 Grundmasse</b>	<b>Art. <del>19</del> 37 Grundmasse</b>
	1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
	2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.
	3 In der Zone Ö Lährenbüel ist der Aussichtsschutz zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.	<sup>3</sup> <del>In der Zone Ö Lährenbüel ist der Aussichtsschutz zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</del>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<b>4 Besondere Zonen</b>		
	<b>Art. 20 Erholungszone Golf</b>	<b>Art. <del>20</del> 38 Erholungszone Golf</b>
	In der Erholungszone Golf besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen.	<sup>1</sup> In der Erholungszone Golf <del>besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig</del> sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen <b>zulässig</b> .
	<b>Art. 21 Freihaltezonen</b>	<b>Art. <del>21</del> 39 Freihaltezonen</b>
	Die kommunalen Freihaltezonen sind bestimmt für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des RPG und PBG.	<sup>1</sup> Die kommunalen Freihaltezonen <b>bezwecken die Freihaltung der Rebberge und der unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 40 PBG. sind bestimmt für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des RPG und PBG.</b>
	<b>Art. 22 Reservezonen</b>	<b>Art. <del>22</del> 40 Reservezonen</b>
	Die Reservezonen sind bestimmt für die spätere Erweiterung der Bauzonen.	<sup>1</sup> Die Reservezonen sind bestimmt für die spätere Erweiterung der Bauzonen.

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<b>5 Arealüberbauung</b>		
	<b>Art. 23 Zulässigkeit, Arealfläche</b>	<b>Art. <del>23</del>41 Zulässigkeit, Arealfläche</b>
	In den Zonen W2A, W2B, WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	<sup>1</sup> In den Zonen <del>W2A</del> , W2B, <del>W2C</del> , WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt <del>4'000</del> 3'000 m <sup>2</sup> .
	<b>Art. 24 Ergänzende Bestimmungen</b>	<b>Art. <del>24</del>42 Ergänzende Bestimmungen</b>
	1 Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel.	<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel.
		<sup>2</sup> In der W3 und WG3 können beide Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden. In diesem Fall erhöht sich die Gesamthöhe auf maximal 14.7 m und es sind nur Flachdächer zulässig. Voraussetzung ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Ermittlung einer zweckmässigen baulichen Dichte und Qualitätssicherung. Die auf diese Weise ermittelte bauliche Dichte geht der Bestimmung von Art. 42 Abs. 1 BZO vor.
	2 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.	<sup>3</sup> <del>2</del> Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.
	3 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in einem Teil höchstens 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelüberbauung betragen.	<sup>4</sup> <del>3</del> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in einem Teil höchstens 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelüberbauung betragen.



Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<b>6 Ergänzende Bauvorschriften</b>		
	<b>Art. 25 Fachgutachten</b>	<b>Art. <del>25</del> 43 Fachgutachten</b>
	1 Der Gemeinderat lässt Gestaltungspläne und Arealüberbauungen fachlich begutachten. Er kann ausserdem Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich prüfen lassen.	1 Der Gemeinderat lässt Gestaltungspläne und Arealüberbauungen <b>durch eine externe, neutrale und qualifizierte Fachperson</b> <del>fachlich</del> begutachten. Er kann ausserdem Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich prüfen lassen.
	2 Die Kosten des Fachgutachtens trägt der Gesuchsteller.	2 Die Kosten des Fachgutachtens trägt der Gesuchsteller.
Zur Bestimmung eines Fachgutachters schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.		3 <b>Die Wahl der Fachperson gemäss Art. 43 Abs. 1 und 2 erfolgt in Absprache mit der Bauherrschaft.</b>
	<b>Art. 26 Abstellplätze für Personenwagen</b>	<b>Art. <del>26</del> 44 Anzahl Abstellplätze für Personenwagen</b>
	1 Bei Wohnbauten sind pro Wohnung 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 10 % für Besucher.	<del>1 Bei Wohnbauten sind pro Wohnung 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 10 % für Besucher.</del>
	2 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen: - pro 30 m <sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Verkaufs- und Büroflächen; - pro 100 m <sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Produktionsflächen einschliesslich Lagerflächen; - pro 4 Sitzplätze in Gastwirtschaftsräumen bzw. 10 Sitzplätze im Saal von Gaststätten. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.	<del>2 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen: — pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Verkaufs- und Büroflächen; — pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Produktionsflächen einschliesslich Lagerflächen; — pro 4 Sitzplätze in Gastwirtschaftsräumen bzw. 10 Sitzplätze im Saal von Gaststätten. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</del>
		1 <b>Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach:</b>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020																		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Nutzweise und Ausnützung des Grundstückes,</li> <li>- der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie</li> <li>- den örtlichen Verhältnissen.</li> </ul>																		
		<p><sup>2</sup> Der Grenzbedarf ist eine Ausgangsgrösse bei der Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen. Er wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte ermittelt. Grundlage für die Berechnung nach Flächen ist die anrechenbare Geschossfläche:</p> <table border="1" data-bbox="1256 497 1995 1248"> <thead> <tr> <th data-bbox="1256 497 1541 612">Nutzungsart</th> <th data-bbox="1541 497 1767 612">Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte</th> <th data-bbox="1767 497 1995 612">Grenzbedarf für Besucher, Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1256 612 1541 759"> <b>Wohnen</b>                      Je Wohneinheit (WE)                      WE mit mehr als 3.5 Zimmer, zusätzlich                 </td> <td data-bbox="1541 612 1767 759">                     1 Parkplatz                      0.5 Parkplätze                 </td> <td data-bbox="1767 612 1995 759">                     10% für Besucher bei MFH                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1256 759 1541 874"> <b>Verkaufsgeschäfte</b>                      Lebensmittel,                      nicht Lebensmittel                 </td> <td data-bbox="1541 759 1767 874">                     mind. 1 PP/Laden                      1 PP/150 m2 aGF                      1 PP/200 m2 aGF                 </td> <td data-bbox="1767 759 1995 874">                     1 PP/30 m2 aGF<sup>1)</sup>                      1 PP/70 m2 aGF<sup>1)</sup> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1256 874 1541 1021"> <b>Gastbetriebe</b>                      Restaurant, Café                      Saal, Konferenz                      Hotel                 </td> <td data-bbox="1541 874 1767 1021">                     1 PP/40 Sitzplätze                      -                      1 PP/7 Zimmer                 </td> <td data-bbox="1767 874 1995 1021">                     1 PP/6 Sitzplätze                      1 PP/10 Sitzplätze                      1 PP/2 Zimmer                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1256 1021 1541 1168"> <b>Dienstleistungen</b>                      publikumsorientiert<sup>2)</sup>                      nicht publikumsorientiert,                      Gewerbe<sup>3)</sup> </td> <td data-bbox="1541 1021 1767 1168">                     mind. 1 PP/Betrieb                      1 PP/80 m2 aGF                      1 PP/80 m2 aGF                 </td> <td data-bbox="1767 1021 1995 1168">                     1 PP/100 m2 aGF                      1 PP/300 m2 aGF                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1256 1168 1541 1248"> <b>Industrie</b>                      Produktion, Lager                 </td> <td data-bbox="1541 1168 1767 1248">                     mind. 1 PP/Betrieb                      1 PP/ 150 m2 aGF                 </td> <td data-bbox="1767 1168 1995 1248">                     -                 </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1256 1248 2168 1281"><sup>1)</sup> Anlieferung / Güterumschlag separat</p> <p data-bbox="1256 1281 2168 1315"><sup>2)</sup> z.B. Praxis, Coiffeur, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb</p> <p data-bbox="1256 1315 2168 1348"><sup>3)</sup> z.B. Handwerksbetrieb ohne Laden</p>	Nutzungsart	Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte	Grenzbedarf für Besucher, Kunden	<b>Wohnen</b> Je Wohneinheit (WE) WE mit mehr als 3.5 Zimmer, zusätzlich	1 Parkplatz 0.5 Parkplätze	10% für Besucher bei MFH	<b>Verkaufsgeschäfte</b> Lebensmittel, nicht Lebensmittel	mind. 1 PP/Laden 1 PP/150 m2 aGF 1 PP/200 m2 aGF	1 PP/30 m2 aGF <sup>1)</sup> 1 PP/70 m2 aGF <sup>1)</sup>	<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café Saal, Konferenz Hotel	1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer	<b>Dienstleistungen</b> publikumsorientiert <sup>2)</sup> nicht publikumsorientiert, Gewerbe <sup>3)</sup>	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/80 m2 aGF 1 PP/80 m2 aGF	1 PP/100 m2 aGF 1 PP/300 m2 aGF	<b>Industrie</b> Produktion, Lager	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/ 150 m2 aGF	-
Nutzungsart	Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte	Grenzbedarf für Besucher, Kunden																		
<b>Wohnen</b> Je Wohneinheit (WE) WE mit mehr als 3.5 Zimmer, zusätzlich	1 Parkplatz 0.5 Parkplätze	10% für Besucher bei MFH																		
<b>Verkaufsgeschäfte</b> Lebensmittel, nicht Lebensmittel	mind. 1 PP/Laden 1 PP/150 m2 aGF 1 PP/200 m2 aGF	1 PP/30 m2 aGF <sup>1)</sup> 1 PP/70 m2 aGF <sup>1)</sup>																		
<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café Saal, Konferenz Hotel	1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer																		
<b>Dienstleistungen</b> publikumsorientiert <sup>2)</sup> nicht publikumsorientiert, Gewerbe <sup>3)</sup>	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/80 m2 aGF 1 PP/80 m2 aGF	1 PP/100 m2 aGF 1 PP/300 m2 aGF																		
<b>Industrie</b> Produktion, Lager	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/ 150 m2 aGF	-																		

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020																				
<p>Die Bestimmung der notwendigen Anzahl an Fahrzeugabstellplätzen bei besonderen Verhältnissen richtet sich nach der Norm VSS-40281 Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, 2019</p>	<p>3 Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 640290). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p>	<p><sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen <b>oder besonderen Verhältnissen</b> bestimmt sich <b>die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 640290) der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen Normen</b>. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p>																				
<p>Die Erschliessungsgüte ist das Mass zur Bestimmung der Qualität der Erschliessung eines Standortes mit dem öffentlichen Verkehr. Den ÖV-Güteklassen liegt der Fahrplan des ZVV zugrunde. Die ÖV-Güteklassen werden periodisch angepasst sind über den kantonalen GIS-Browser abrufbar.</p>		<p><sup>4</sup> Der gemäss Abs. 2 ermittelte Grenzbedarf wird gebietsweise, auf Grundlage der entsprechenden Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr, auf folgende prozentuale Anteile festgesetzt. Der Mindestwert entspricht dem Pflichtbedarf an erforderlichen Abstellplätzen für Personenwagen. Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.</p> <table border="1" data-bbox="1256 683 1995 927"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bewohner</th> <th>Beschäftigte</th> <th>Besucher und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÖV-Güteklasse</td> <td>min.</td> <td>min.</td> <td>min.</td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>70%</td> <td>45%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td>85%</td> <td>60%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Übriges Gebiet</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>		Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden	ÖV-Güteklasse	min.	min.	min.	Klasse C	70%	45%	50%	Klasse D	85%	60%	70%	Übriges Gebiet	100%	100%	100%
	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden																			
ÖV-Güteklasse	min.	min.	min.																			
Klasse C	70%	45%	50%																			
Klasse D	85%	60%	70%																			
Übriges Gebiet	100%	100%	100%																			
		<p><sup>5</sup> Autoarme Nutzungen können in allen Zonen mit Ausnahme der Wohnzonen W1 und W2A von der Verpflichtung zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf vor der Erteilung der Baubewilligung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.</p>																				

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<p>Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Fahrräder stützt sich auf die Richtwerte der VSS 40065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" vom 31. März 2019, respektive auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich unter <a href="http://www.velo.zh.ch">www.velo.zh.ch</a>. Es gelten folgende Grundsätze. Die Abstellplätze sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in genügender Zahl vorliegen.</li> <li>– leicht zugänglich und fahrend erreichbar sein.</li> <li>– nicht mit anderen Nutzungen z.B. Kinderwagen gemischt sein.</li> </ul>	<p><b>Art. 27 Abstellflächen</b></p> <p>1 Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an geeigneten Orten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p><b>Art. 27 45 Abstellflächen</b></p> <p>1 Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an <del>geeigneten Orten</del> zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. <del>Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die einschlägigen Normen.</del></p>
<p>Die Grösse der Abstellflächen für Wohnungen richtet sich nach § 39 BBV I und beträgt wenigstens 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung für Vorräte und Hausrat. Für kleinere Wohnungen lässt die BBV I eine Reduktion der Abstellflächen zu, sofern dies wie vorliegend in der BZO festgesetzt wird.</p>	<p>2 Pro Wohnung ist auf gleichem Niveau ein Abstellraum von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grösse vorzusehen. Bei Kleinwohnungen sind Ausnahmen möglich.</p>	<p>2 <del>Pro Wohnung ist auf gleichem Niveau ein Abstellraum von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grösse vorzusehen.</del> Bei Kleinwohnungen mit höchstens zwei Zimmern ist ein Abstellraum von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorzusehen. <del>sind Ausnahmen möglich.</del></p>
		<p>3 Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an zweckmässigen Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.</p>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<b>Art. 28 Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>Art. <del>28</del> 46 Spiel- und Ruheflächen</b>
	Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.	<sup>1</sup> Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.
	Sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.	<sup>2</sup> Sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.
	<b>Art. 29 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten</b>	<b>Art. <del>29</del> 47 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten <b>und</b> Unterniveaubauten</b>
	Unterirdische Bauten haben gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.	<sup>1</sup> Unterirdische Bauten <b>und Unterniveaubauten</b> haben gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.
	<b>Art. 30 Kehrrechtbeseitigung</b>	<b>Art. <del>30</del> 48 Kehrrechtbeseitigung</b>
	Anlagen für die Kehrrechtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Kehrrechtverordnung.	<sup>1</sup> Anlagen für die Kehrrechtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen <b>Kehrrechtverordnung Abfallverordnung</b> .
	<b>Art. 31 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>Art. <del>31</del> 49 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b>
		<sup>1</sup> <b>Für die im Zonenplan punktiert umfahrenen Bereiche sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Hierbei sind die gebietsspezifischen Zielsetzungen gemäss den nachfolgenden Absätzen umzusetzen:</b>
	<b>1 Längs Staatsstrassen:</b> Es ist eine gute Gestaltung entlang der Staatsstrassen unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften anzustreben.	<sup>2</sup> <b><del>1</del> Längs Staatsstrassen:</b> Es ist eine gute Gestaltung entlang der Staatsstrassen unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften anzustreben.
	<b>2 Talacher West:</b> Es sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Gemeinschaftsanlagen zu planen, die architektonisch	<b><del>2 Talacher West:</del> Es sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Gemeinschaftsanlagen zu planen, die architektonisch und wohngesundheitlich gut gestaltet sind und die sich harmonisch ins Landschaftsbild am Siedlungsrand einordnen.</b>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	und wohnhygienisch gut gestaltet sind und die sich harmonisch ins Landschaftsbild am Siedlungsrand einordnen.	
	<b>3 Talacher Ost:</b> Es sind Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung zu planen, die sich architektonisch und wohnhygienisch gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Die Realisierung öffentlicher Fusswegverbindungen zum Bahnhof sind besonders zu beachten.	<del>3 Talacher Ost:</del> Es sind Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung zu planen, die sich architektonisch und wohnhygienisch gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Die Realisierung öffentlicher Fusswegverbindungen zum Bahnhof sind besonders zu beachten.
	<b>4 Erholungszone Golf:</b> Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen für Schulkinder und Spaziergänger sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu beachten.	<del>4 Erholungszone Golf:</del> Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen für Schulkinder und Spaziergänger sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu beachten.
		<sup>3</sup> Für das <b>Gebiet Brüel Nord</b> gelten die folgenden quantitativen und qualitativen Zielsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Als Grundlage für die Beurteilung der Bauprojekte dient das Richtprojekt vom XY.XY.2021. Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.</li> <li>– Festlegung einer in hohem Masse ortsbildverträglichen Struktur und Körnigkeit von Bebauung und Freiräumen. Diese umfasst insbesondere die Aufnahme und Weiterentwicklung der räumlichen Qualitäten im historischen Ortskern durch entsprechende platzartige Aufweitungen des Strassenraumes, Durchblicke, Firstrichtungen und die Dachgestaltung.</li> <li>– Die Gestaltung hat der Scharnierfunktion des Quartiers zwischen den Dorfteilen nördlich und südlich der Landstrasse Rechnung zu tragen.</li> <li>– Gewährleistung von Nutzungen zur Förderung der Quartierbelebung; hierzu zählen insbesondere Orte der Begegnung für die gesamte Dorfbevölkerung in Verbindung mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und / oder gemeinschaftlich nutzbaren Räumen.</li> <li>– Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsangebotes.</li> <li>– Schaffung von öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen Freiräumen.</li> </ul>

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachhaltige Entwicklung in Bezug auf Lärm- und Klimaschutz, Energieversorgung und Mobilität.</li> <li>– Eine Etappierung ist zulässig. Zwischenstände müssen funktionsfähig und hochwertig gestaltet sein.</li> <li>– Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt in der KII 45% und in der W3 53%.</li> <li>– Bei Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.</li> </ul>
		<p><sup>4</sup> Für das <b>Gebiet Im Gatter</b> sind mit einem Gestaltungsplan die Voraussetzungen zu schaffen für eine gute Einordnung der Bauten und die Gestaltung von Freiräumen entlang dem Siedlungsrand.</p>
		<p><b>Art. 50 Gestaltung Siedlungsrand</b></p>
		<p>Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten entlang dem Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. Freiräume sind so zu gestalten, dass ein sanfter Übergang zur Landschaft erreicht wird. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und Einfriedungen zulässig.</p>
<p>Siedlungsentwässerung Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, 2013</p>		
<p>Nichtionisierende Strahlung Generelles Ziel: Vermeidung von unerwünschten Lichtemissionen aus ökologischen und ästhetischen Gründen Grundlage: Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BUWAL 2005 <a href="http://www.bafu.admin.ch/VU-8010-D">www.bafu.admin.ch/VU-8010-D</a></p>		

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<p>Aussenbeleuchtungen an Gebäuden und in Freiräumen sind nach folgenden Grundsätzen auf ein erforderliches und sinnvolles Mass zu beschränken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.</li> <li>– Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.</li> <li>– Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.</li> <li>– Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.</li> <li>– Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.</li> </ul> <p>In den Kernzonen sind nur Eigenreklamen in zurückhaltendem Umfang gestattet, in allen übrigen Gebieten ist eine Störung des Wohnumfeldes oder des Ortsbildes durch Leuchtreklamen zu vermeiden.</p>		



Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
<b>7 <del>Formelle Vorschriften</del> Schlussbestimmungen</b>		
	<b>Art. 32 Früheres Recht</b>	<b>Art. <del>32</del> 51 Früheres Recht</b>
	Die vorliegende BZO ersetzt diejenige vom 01.11.1993 einschliesslich die bis heute genehmigten Änderungen.	<sup>1</sup> Die vorliegende BZO ersetzt diejenige vom <del>01.11.1993</del> 31.10.2005 einschliesslich die der bis heute <del>genehmigten</del> -in Kraft gesetzten Änderungen.
	<b>Art. 33 Inkrafttreten</b>	<b>Art. <del>33</del> 52 Inkrafttreten</b>
	Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.	<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung <del>tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.</del> der Gemeinde Otelfingen, welche die Gemeindeversammlung am XY.XY.2021 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
		<b>Art. 53 Übergangsbestimmungen</b>
		<sup>1</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.
		<b>Art. 54 Definition der Baubegriffe und der Messweisen</b>
		<sup>1</sup> Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. März 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
<b>Genehmigungsvermerke</b>		
	a) <del>Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 2005</del>	
	b) <del>Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss 1529 vom 1. November 2006</del>	

Wegleitung	BZO 2005	BZO 2020
	<p><del>Der Regierungsrat hat folgende von der Gemeindeversammlung genehmigte Teile von Art. 9 betreffend Dachaufbauten und Nutzung im 2. Dachgeschoss in der Kernzone nicht genehmigt:</del></p> <p><del><b>Abs. 1:</b> Die erhöhte Masse für Schleppgauben, Ochsenaugen und Lukarnen</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>– Schleppgauben – maximale Fronthöhe – 0.8 m</del></li> <li><del>– Ochsenaugen – maximale Glasfläche – 0.4 m<sup>2</sup></del></li> <li><del>– Lukarnen – maximale Frontfläche – 2.5 m<sup>2</sup></del></li> </ul> <p><del><b>Abs. 3:</b> Der zweite Satz wird gestrichen</del></p> <p><del>Sofern die Fensterfläche für Wohnräume nach § 302 Abs. 2 PBG verletzt ist, können zusätzliche Dachfenster ausnahmsweise bewilligt werden. Maximalgrösse der Fenster: 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche.</del></p> <p><del><b>Abs. 5:</b> Wird gänzlich gestrichen</del></p> <p><del>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss in der Kernzone sind lediglich auf einer Raumtiefe von höchstens 8 m, gemessen ab Giebelfassade Innenwand, zulässig.</del></p> <p><del>Die gelockerten Bestimmungen würden nach Ansicht des Kantons den erklärten Schutzzielen des Ortsbildinventars Otelfingen, nämlich die Erhaltung der gut einsehbaren Dachlandschaft mit intakten, grossvolumigen Dächern widersprechen.</del></p>	
	<p><del>e) — In den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde, nämlich im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Furttaler, veröffentlicht und gleichzeitig in Kraft gesetzt am 8. Dezember 2006</del></p>	