



Kanton Zürich
Gemeinde Wildberg ZH

Revision Richt- und Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Fassung für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Links: Gültige BZO vom 21. März 2005	Mitte: Beantragte neue BZO <i>rot</i> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO <i>durchgestrichen</i> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	--	--

Auftraggeber

Gemeinde Wildberg ZH

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Projektleitung
Viviane Zuber, Sachbearbeitung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

I EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Übergeordnetes Recht

Die Gemeinde Wildberg erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 sowie den zwischenzeitlichen Anpassungen und unter Beachtung des eidgenössischen Rechtes, **nachstehende** Bau- und Zonenordnung:

Die Baubegriffe und Messweisen entsprechen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soweit diese vom Kanton Zürich übernommen wurden.

Ergänzung mit Einleitungstext zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

I. ZONENORDNUNG

Die Gemeinde Wildberg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

-Kernzone	K	ES III
-Zweigeschossige Wohnzone		
-W2/30	W2/30	ES II
-W2/35	W2/35	ES II
-Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II/III
-Freihaltezone	F	
-Reservezone		

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (Massstab 1:5000) massgebend, für die Waldabstandslinien die Pläne 1:500.

II ZONENORDNUNG

~~Die Gemeinde Wildberg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:~~

~~Art. 1 Art. 2 Zoneneinteilung~~

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

-Kernzone	K	ES III
-Zweigeschossige Wohnzone		
-W2/30	W2/30	ES II
-W2/35	W2/35	ES II
-Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II/III
-Freihaltezone	F	
-Reservezone		

~~Art. 2 Art. 3 Massgebliche Pläne~~

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (Massstab 1:5000) massgebend, ~~für die Kernzonen Wildberg, Ehrikon und Schalchen die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'500~~ und für die Waldabstandslinien die Pläne 1:500.

Verschiebung zu Art. 1

Streichen, da keine Freihaltezone mehr

Ergänzung Kernzonenpläneq2

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. Kernzonen

Art. 3 Zweck, Grundsätze

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart der Dorfkerne von Wildberg, Ehrikon und Schalchen und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

III ZONENVORSCHRIFTEN

A. Kernzonen

~~Art. 3~~ Art. 4 Zweck, ~~Grundsätze~~

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart der Dorfkerne von Wildberg, Ehrikon und Schalchen und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz

¹ In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in die Umgebung einordnen.

² Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

³ Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

Art. 6 Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu

Ergänzung

Die Fachberatung hat aus einem unabhängigen Gremium zu bestehen.

Ergänzung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 4 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>¹ Die bestehenden Gebäude ortstypischer Art dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.</p> <p>² Geringfügige Abweichungen können gestattet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p>	<p>berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.</p> <p>Art. 4 Art. 7 Allgemeine Bestimmungen Abweichungen von der Regelbauweise</p> <p>¹ Die bestehenden Gebäude ortstypischer Art dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.</p> <p>² Geringfügige Abweichungen können gestattet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>¹ Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden, sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind.</p> <p>² Abweichungen gemäss Absatz 1 setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgremium oder einen Fachberater voraus, die durch den Gemeinderat eingesetzt werden.</p> <p>³ Bei Abweichungen gemäss Absatz 1, welche das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung betreffen, sind die zuständigen kantonalen Instanzen einzubeziehen.</p>	<p><i>Streichen da neu Kernzonenpläne erstellt werden sollen (Art. 10)</i></p> <p><i>Aufgrund Rückmeldung Vorprüfung in anderer Gemeinde streichen</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Aussenrenovationen / Fassadenänderungen

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Nach Aussen in Erscheinung tretende Renovationen, Umbauten und bauliche Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Art. 9 Abbrüche

~~Eine Abbruchbewilligung für Bauten und Anlagen wird erteilt, wenn sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.~~

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder wenn, im Falle eines Gebäudeabbruchs, die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 10 Bezeichnete Bauten

¹ Die im Kernzonenplan grün bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden.

Art. 9 Aussenrenovation hierhin verschoben

Art. 5 Abbrüche hierhin verschoben und Präzisierung

Mit dem neuen Kernzonenplan werden alle Gebäude in der Kernzone grün oder grau bezeichnet. Die Farbuweisung gibt vor, inwiefern die Gebäude erhaltenswert sind und umgebaut werden dürfen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessung unter Beachtung von Art. 11 umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen gemäss den Vorgaben für Neubauten und Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung neu erstellt werden.

³ Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen.

⁴ Für nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (inkl. Dachaufbauten) gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden und Umgebung.

Art. 11 Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

¹ In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

² Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage und Länge einzuhalten und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten.

³ Um-, Ersatz und Neubauten haben die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten.

⁴ Geringfügige Abweichungen von den bezeichneten Fassadenlagen und -längen und Firstrichtungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind und im Interesse der Verkehrssicherheit oder

Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind.

Art. 12 Gestaltungsbaulinien

In der ersten Bautiefe sind neue Hauptgebäude mit mindestens einer Gebäudeecke auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.

Art. 13 Bezeichnete Freiräume

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind von Bauten freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern.

² Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Art. 14 Bezeichnete Bäume

Die bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

Art. 15 Ersatzbauten

¹ Geringfügige Abweichungen der Stellung, der äusseren Abmessungen, der herkömmlichen Fassadengestaltungen (von den prägenden Fassadenelementen) können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind.

² Zur Gewährleistung der minimal erforderlichen lichten Höhe von Räumen kann, unter Beibehaltung der bestehenden Baumasse, von den äusseren Abmessungen geringfügig abgewichen werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																										
	<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>¹⁰ 1 Es sind Wohnungen, öffentliche Bauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.</p> <p>² Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Dabei ist besonders sorgfältig vorzugehen und störende Elemente sind zu vermeiden.</p>	<p>Art. 4, Abs. 10 hierhin verschoben</p> <p>Ergänzung</p>																																										
<p>Neubauten</p> <p>³ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>40 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe (Gebäudebreite)</td> <td>max.</td> <td>14 m</td> </tr> </table> <p>Grenzabstände:</p> <table border="0"> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5.5 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Gebäuelänge	max.	40 m	Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max.	14 m	- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	- grosser Grundabstand	min.	5.5 m	<p>Art. 17 Neubauten</p> <p>³ 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>40 30 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe (Gebäudebreite)</td> <td>max.</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe giebelseitig</td> <td>max.</td> <td>14.5 m</td> </tr> </table> <p>Grenzabstände:</p> <table border="0"> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5m</td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5.5m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Gebäuelänge	max.	40 30 m	Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max.	14 m	Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m	Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m	- kleiner Grundabstand	min.	3.5m	- grosser Grundabstand	min.	5.5m	<p>40m ist sehr lange; Empfehlung eher 25-30 m</p> <p>IVHB Ziffer 5.2</p> <p>IVHB Ziffer 5.1</p>
Vollgeschosse	max.	2																																										
Dachgeschosse	max.	2																																										
Gebäuelänge	max.	40 m																																										
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max.	14 m																																										
- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m																																										
- grosser Grundabstand	min.	5.5 m																																										
Vollgeschosse	max.	2																																										
Dachgeschosse	max.	2																																										
Gebäuelänge	max.	40 30 m																																										
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max.	14 m																																										
Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m																																										
Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m																																										
- kleiner Grundabstand	min.	3.5m																																										
- grosser Grundabstand	min.	5.5m																																										
<p>Bauweise</p> <p>⁴ Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m heraufzusetzen.</p> <p>⁵ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten und Gewerbebauten.</p>	<p>Bauweise</p> <p>⁴ Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m heraufzusetzen.</p> <p>⁵ 2 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten und Gewerbebauten.</p>	<p>Mehrlängenzuschlag in Kernzone nicht notwendig</p>																																										

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁶ Bei Gemeindestrassen ist das Näherbauen an die Strassengrenze bis zu einem Mindestabstand von 3,5 m gestattet, sofern dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>^{6 3} Bei GemeindeStrassen ist das Näherbauen an die Strassengrenze bis zu einem Mindestabstand von 3,5 m gestattet, sofern dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>Ermöglicht das Näherbauen in der Kernzone auch an die Staatsstrasse</i></p>
<p>⁷ Gebäude sind in Ausmass und Proportionen den herkömmlichen Bauten anzupassen.</p>	<p>^{7 4} Gebäude sind in Ausmass und Proportionen den herkömmlichen Bauten anzupassen.</p>	
<p>⁸ Neue eingeschossige Hauptgebäude sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2 m zu betragen.</p>	<p>^{8 5} Neue eingeschossige Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2 m zu betragen.</p>	
<p>⁹ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>⁹ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p><i>Verschiebung zu Art. 32</i></p>
<p>Nutzweise</p> <p>¹⁰ Es sind Wohnungen, öffentliche Bauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.</p>	<p>Nutzweise</p> <p>¹⁰ Es sind Wohnungen, öffentliche Bauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.</p>	<p><i>Verschiebung zu Art. 16 Abs. 1</i></p>
<p>Art. 5 Abbrüche</p> <p>Eine Abbruchbewilligung für Bauten und Anlagen wird erteilt, wenn sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p>	<p>Art. 5 — Abbrüche</p> <p>Eine Abbruchbewilligung für Bauten und Anlagen wird erteilt, wenn sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues nachweislich gesichert ist.</p>	<p><i>Verschiebung zu Art. 9</i></p>
<p>Art. 6 Brennbare Aussenwände</p> <p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Art. 6 — Brennbare Aussenwände</p> <p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p><i>Streichen, da bereits geregelt</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden müssen, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20 bis 50 Grad a.T. aufzuweisen.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden. Quer- oder Kreuzgiebel dürfen nicht breiter als die halbe Fassadenlänge sein.

³ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie vollständig überdeckt sind und die Trauflinie nicht unterbrochen wird.

⁴ Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf maximal 2% der entsprechenden Dachfläche betragen. Diese Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,7 m² nicht übersteigen.

~~Art. 7~~ Art. 18 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden müssen, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von ~~20 bis 50~~ 30 bis 45 Grad a.T. aufzuweisen.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden. ~~Bei den im Kernzonenplan grün und grau bezeichneten Bauten und den bezeichneten Fassaden sowie bei einem Ersatz dieser Bauten darf die Länge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei allen anderen Bauten sowie bei Neubauten darf die Länge der Dachaufbauten 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.~~ Quer- oder Kreuzgiebel dürfen nicht breiter als die halbe Fassadenlänge sein.

³ ~~Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Material auf die Struktur der Fassade und des Daches abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen.~~

~~³ ⁴ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie vollständig überdeckt sind und die Trauflinie nicht unterbrochen wird. Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf den gemäss Abs. 2 zulässige Anteil der Fassadenlänge nicht überschreiten.~~

~~⁴ ⁵ Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf maximal 2% der entsprechenden Dachfläche betragen. Diese Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,7 m² nicht übersteigen. Bei den im Kernzonenplan grün und grau bezeichneten Bauten und den bezeich-~~

IVHB, Begrenzung der Dachaufbauten weiterhin auf 1/3 für bezeichnete Bauten und deren Ersatzbauten

Ergänzung

Ergänzung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>neten Fassaden sowie bei einem Ersatz dieser Bauten sind einzelne Dachflächenfenster von max. 0.75 m² Glasfläche zugelassen. Bei allen anderen Bauten sowie bei Neubauten sind einzelne Dachflächenfenster von max. 1.10 m² Glasfläche zugelassen.</p>	
	<p>⁶ Die Dachflächenfenster haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen und die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p>	<p>Ergänzung</p>
	<p>⁷ Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind auch grössere Glasflächen möglich. In die Dachebene integrierte Lichtbänder sind im Firstbereich gestattet. All diese Elemente sind dachflächenbündig einzubauen.</p>	<p>Ergänzung</p>
	<p>⁸ Im Firstbereich ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen einzuhalten.</p>	<p>Ergänzung</p>
<p>⁵ Alternativ-Energieanlagen, wie Sonnenkollektoren und Solarzellen, sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei guter Gestaltung gestattet. Ausgeschlossen sind Gebäude die im Inventar der kulturhistorischen Objekte der kantonalen Baudirektion als schutzwürdig bezeichnet sind.</p>	<p>⁵ Alternativ-Energieanlagen, wie Sonnenkollektoren und Solarzellen, sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei guter Gestaltung gestattet. Ausgeschlossen sind Gebäude die im Inventar der kulturhistorischen Objekte der kantonalen Baudirektion als schutzwürdig bezeichnet sind.</p>	
<p>⁶ Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind in herkömmlicher oder in möglichst unauffälliger Art auszuführen.</p>	<p>^{6 9} Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind in herkömmlicher oder in möglichst unauffälliger Art auszuführen.</p>	
<p>⁷ Als Bedachungsmaterial sind rote oder braune Tonziegel zu verwenden, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Bauten sind auch matte, braune, profilierte Platten zugelassen.</p>	<p>^{7 10} Als Bedachungsmaterial sind nicht glasierte, ortstypische rote oder braune Tonziegel zu verwenden, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Bauten sind auch matte,</p>	<p>Vereinfachung</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁸ Für eingeschossige Anbauten wie Terrassen bis höchstens 36 m² sowie Wintergärten bis höchstens 20 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig. Dies gilt auch für Überdachungen von Hauseingängen. Ausgeschlossen sind Gebäude, die im Inventar der kulturhistorischen Objekte der kantonalen Baudirektion als schutzwürdig bezeichnet sind.</p>	<p>braune, profilierte Platten zugelassen. Auf Anbauten und Kleinbauten sowie bei Solaranlagen sind auch andere Materialien gestattet.</p> <p>⁸ Für eingeschossige Anbauten wie Terrassen bis höchstens 36 m² sowie Wintergärten bis höchstens 20 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig. Dies gilt auch für Überdachungen von Hauseingängen. Ausgeschlossen sind Gebäude, die im Inventar der kulturhistorischen Objekte der kantonalen Baudirektion als schutzwürdig bezeichnet sind.</p> <p>¹¹ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig. Dies gilt auch für Überdachungen von Hauseingängen.</p>	<p><i>Detaillierte Zahlen meist nicht zielführend resp. für Qualität nicht hilfreich, daher einfachere Bestimmung.</i></p>
<p>⁹ Freistehende besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind mit Schrägdächern zu versehen, ausgenommen solche, die in Hänge integriert und mit Erde überdeckt sind. Es sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.</p>	<p>⁹ Freistehende besondere Gebäude Kleinbauten gemäss § 273 PBG sind mit Schrägdächern zu versehen, ausgenommen solche, die in Hänge integriert und mit Erde überdeckt sind. Es sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.</p>	<p><i>Ergänzung</i></p>
<p>Art. 8 Fassadengestaltung</p> <p>¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.</p>	<p>Art. 8 Art. 19 Fassadengestaltung</p> <p>¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.</p>	<p><i>Alternativformulierung: Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sie auf das gewachsene Ortsbild abgestimmt sind.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Die Fenster bestehender Gebäude ortstypischer Art haben, ausser bei Stallungen, hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprossenteilung aufzuweisen. Für Balkone und Laubengänge sind Witterungsschutzverglasungen ohne Teilungen gestattet. Sie dürfen nur zwischen Brüstung und darüberliegendem Boden in Erscheinung treten und höchstens 5 m lang sein. Heiztechnische Installationen sind untersagt.</p>	<p>² Die Fenster bestehender Gebäude von ortstypischer Art Wohn- teilen haben, ausser bei Stallungen, eine hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprossenteilung aufzuweisen. Für Balkone und Laubengänge sind Witterungsschutzverglasungen ohne Teilungen gestattet. Sie dürfen nur zwischen Brüstung und darüberliegendem Boden in Erscheinung treten und höchstens 5 m lang sein. Heiztechnische Installationen sind untersagt.</p>	<p><i>Neuer Absatz einfügen</i></p>
	<p>³ Für Balkone und Laubengänge sind Witterungsschutzverglasungen ohne Teilungen gestattet. Sie dürfen nur zwischen Brüstung und darüberliegendem Boden in Erscheinung treten und höchstens 5 m lang sein. Heiz- und energietechnische Installationen sind untersagt.</p>	
	<p>⁴ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein • Aussenliegende Sprosseneinteilung • Fensterläden aus Holz 	<p><i>Ergänzung</i></p>
<p>³ Die Fassadengestaltung bestehender Gebäude ist auf die ortstypische Art und die umgebenden Bauten abzustimmen. Dies gilt auch für Balkone, Türen und Aussentreppen.</p>	<p>^{3 5} Die Fassadengestaltung bestehender Gebäude ist auf die ortstypische Art und die umgebenden Bauten abzustimmen. Dies gilt auch für Balkone, Türen, Loggia und Aussentreppen.</p>	
<p>⁴ Bei Neubauten sind die herkömmlichen Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 50% der betreffenden Fassadenfläche betragen. Glasflächen sind zu strukturieren und aufzugliedern.</p>	<p>^{4 6} Bei Neubauten sind die herkömmlichen Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 50% der betreffenden Fassadenfläche betragen. Glasflächen sind zu strukturieren und aufzugliedern. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p>	<p><i>50% Glasfläche widerspricht der herkömmlichen Gestaltung, Vorschlag alternative Formulierung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁵ Balkone dürfen max. 0,5 m über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	<p>^{5 7} Balkone dürfen max. 0,5 m über den Dachvorsprung hinausragen. Balkone dürfen auf der strassenabgewandten Seite 1 m über den Dachvorsprung hinausragen. Auf den anderen Seiten sind Balkone nur unterhalb des Dachvorsprungs zulässig.</p>	<p>Vereinfachung, welche mit dem Ortsbildschutz verträglich ist.</p>
<p>Art. 9 Aussenrenovation Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Art. 9 — Aussenrenovation Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Verschieben nach Art. 8</p>
<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung ¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p>	<p>Art. 10 Art. 20 Umgebungsgestaltung-Vorgärten und Vorplätze ¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung-Vorplatz- und Vorgartenstruktur ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen respektive weiterzuentwickeln.</p>	
<p>² Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p>	<p>² Am gewachsenen Terrain massgebendem Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig.</p>	<p>IVHB Ziffer 1.1</p>
	<p>Art. 21 Bepflanzung ¹ Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden ortsüblichen Bestandes zu erfolgen. Es sind einheimische und standortgerechte Baumarten und Sträucher zu verwenden. Neophyten sind nicht zulässig.</p>	<p>Ergänzung</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 11 Reklamen</p> <p>¹ Reklamen sind nur zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Sie sind in unaufdringlicher Art zu gestalten.</p> <p>² Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage gestattet. Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 2 m² sein. Leuchtreklamen sind zugelassen. Sie dürfen jedoch nicht blenden, blinken oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.</p> <p>³ Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Schilder können Abweichungen bewilligt werden.</p>	<p>Art. 22 Mauern</p> <p>Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung von der herkömmlichen Gestaltung abzuleiten. Sie sind besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen.</p> <p>Art. 23 Garagen und Abstellplätze</p> <p>¹ Die erforderlichen Pflichtabstellplätze sind möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p> <p>² Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder im Gebäude zu integrieren.</p> <p>Art. 11 Art. 24 Reklamen</p> <p>¹ Reklamen sind nur zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Sie sind in unaufdringlicher Art zu gestalten.</p> <p>² Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage gestattet. Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 2 m² sein. Leuchtreklamen sind zugelassen. Sie dürfen jedoch nicht blenden, blinken oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.</p> <p>³ Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Schilder können Abweichungen bewilligt werden.</p>	<p><i>Ergänzung</i></p> <p><i>Ergänzung</i></p>

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

B. Wohnzonen

Art. 12 Grundmasse

		Schluch	übrige Wohnzone
Zone		W2/30	W2/35
Vollgeschosse	max.	2	2
Dachgeschosse	max.	1	1
Ausnützung	max.	30 %	35 %
Gebäudelänge	max.	25.00 m	30.00 m
Gebäudehöhe	max.	7.50 m	7.50 m
Firsthöhe	max.	5.00 m	7.00 m
min. Grenzabstand:			
- kleiner Grundabstand		4.00 m	5.00 m
- grosser Grundabstand		8.00 m	9.00 m

Bauweise

² In den Wohnzonen ist bei Einfamilienhäusern zusätzlich zu den Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zur Hälfte für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich zu den Ausnahmen gemäss § 293 PBG darf das Untergeschoss höchstens auf 1/5 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

³ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

B. Wohnzonen

~~Art. 12~~ **Art. 25 Grundmasse**

		Schluch Sunnhalden	übrige Wohnzone
Zone		W2/30	W2/35
Vollgeschosse	max.	2	2
Dachgeschosse	max.	1	1
Ausnützung	max.	30 %	35 %
Gebäudelänge	max.	25.00 20.00 m	30.00 m
Gebäudehöhe	max.	7.50 m	7.50 m
Firsthöhe	max.	5 m	7 m
min. Grenzabstand:			
- kleiner Grundabstand		4 m	5 m
- grosser Grundabstand		8 m	9 m

² In den Wohnzonen ist bei Einfamilienhäusern zusätzlich zu den Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zur Hälfte für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich zu den Ausnahmen gemäss § 293 PBG darf das Untergeschoss höchstens auf 1/5 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

³ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

*Keine Anpassung erforderlich
 Für EFH-Zone reichen 20 m*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁴ Bei Gebäuden von mehr als 18 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Grenzabstand beträgt maximal das Mass für den grossen Grundabstand.</p>	<p>⁴ Bei Gebäuden von mehr als 18 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Grenzabstand beträgt maximal das Mass für den grossen Grundabstand.</p>	
<p>⁵ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7 m unterschreitet.</p>	<p>⁵ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7 m unterschreitet.</p>	<p><i>Nicht zweckmässig, insbesondere in der Umsetzung schwierig</i></p>
<p>⁶ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>⁶ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p><i>Verschiebung zu Art. 32</i></p>
<p>⁷ Dachaufbauten und -einschnitte dürfen pro Art insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht mehr als die Hälfte.</p>	<p>⁷ Dachaufbauten und -einschnitte dürfen pro Art insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht mehr als die Hälfte.</p>	<p><i>Verschiebung zu Art. 28</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Nutzweise</p> <p>⁸ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.</p>	<p>Art. 26 Nutzweise</p> <p>⁸ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.</p> <p>Art. 27 Dachform und Dachneigung</p> <p>¹ In der Zone W2/35 sind nur beidseitig gleich geneigte Sattel-oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 45 Grad a. T. erlaubt. Für eingeschossige Anbauten, und besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG sind auch andere Dachformen erlaubt.</p> <p>² In der Zone W2/30 sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p> <p>Art. 28 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte dürfen pro Art insgesamt nicht breiter als ein Drittel die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht mehr als die Hälfte.</p>	<p><i>Art. 12, Abs. 10 hierhin verschoben</i></p> <p><i>Art. 12, Abs. 9 hierhin verschoben</i></p> <p><i>Art. 12, Abs. 7 hierhin verschoben</i></p> <p><i>IVHB, Begrenzung der Dachaufbauten neu auf ½ gemäss PBG</i></p>
<p>Zone W2/30 Einfamilienhaus-Charakter</p> <p>⁹ In der Zone W2/30 haben die Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern in Erscheinung zu treten. Es dürfen höchstens drei Gebäude bis zur maximalen Gesamtlänge zusammengebaut werden. Pro Gebäude ist der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung zulässig. Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p>Zone W2/30 Einfamilienhaus-Charakter</p> <p>⁹ In der Zone W2/30 haben die Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern in Erscheinung zu treten. Es dürfen höchstens drei Gebäude bis zur maximalen Gesamtlänge zusammengebaut werden. Pro Gebäude ist der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung zulässig. Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p><i>Unkonkrete Bestimmung streichen, Körnigkeit der Bauten ist wichtig, wird über Gebäude-länge und Abstände geregelt</i></p> <p><i>Verschieben nach Art. 27 Abs. 2</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Zone W2/35 Dachform</p> <p>¹⁰ In der Zone W2/35 sind nur beidseitig gleich geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad a. T. erlaubt. Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch andere Dachformen erlaubt.</p>	<p>Zone W2/35 Dachform</p> <p>¹⁰ In der Zone W2/35 sind nur beidseitig gleich geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad a. T. erlaubt. Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch andere Dachformen erlaubt.</p> <p>Art. 29 Terrainveränderungen</p> <p>¹ Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.</p> <p>² Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten, Zugänge und Belichtungen von Räumen sowie zweckmässige Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.</p> <p>³ Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p>	<p><i>Versoben nach Art. 27 Abs. 1</i></p>
<p>C. Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 13 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind in einer Tiefe von 12 m ab Zonengrenze die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p>C. Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 13 Art. 30 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalen Massvorschriften.</p> <p>² Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind in einer Tiefe von 12 m ab Zonengrenze die Grenz- und Gebäude Grundabstände sowie die Gebäudehöhe der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p><i>Nicht zweckmässig in der Umsetzung</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

III. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 14 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG genügt der kantonale Mindestgrenzabstand von 3,5 m.

Art. 15 Kinderspiel- und Ruheflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen, die in der Regel mindestens 15% der gesamten Wohnfläche umfassen.

Art. 16 Strassenabstand, unterirdisch

IV ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

~~Art. 14~~ Art. 31 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten

Für ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG genügt der kantonale Mindestgrenzabstand von 3.5 m. Dieser kantonale Mindestgrenzabstand von 3.5 m ist auch für nicht bewilligungspflichtige Kleinstbauten einzuhalten.

Art. 32 Geschlossene Überbauung

⁴⁰ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, ~~sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.~~

~~Art. 15~~ Art. 33 Kinderspiel- und Ruheflächen

~~Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen, die in der Regel mindestens 15% der gesamten Wohnfläche umfassen.~~

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere begrünte Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) zu schaffen, die in der Regel mindestens 15% der gesamten Wohnfläche umfassen.

² Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

~~Art. 16~~ Art. 34 Strassen- und Wegabstand, ~~unterirdisch~~

¹ Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude (ausgenommen Garagenvorplätze) ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m und ein Abstand zu öffentlichen

IVHB Ziffer 2.2 / 2.3

Art. 4, Abs. 10 und Art. 12, Abs. 6 hierhin verschoben

Offenere Bestimmung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 3,5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.</p>	<p>und privaten Wegen und Plätzen von mindestens 3.5 m zu beachten.</p> <p>² Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von mindestens 3,5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.</p>	<p>IVHB Ziff. 2.4/2.5</p>
<p>Art. 17 Dachräume</p> <p>In Dachgeschossen wird die anrechenbare Bodenfläche zur Berechnung der Fensterfläche sowie der Kinderspiel- und Ruhefläche ab 1,2 m Raumhöhe gemessen.</p>	<p>Art. 17 Art. 35 Dachräume</p> <p>In Dachgeschossen wird die anrechenbare Bodenfläche zur Berechnung der Fensterfläche sowie der Kinderspiel- und Ruhefläche ab 1,2 m Raumhöhe gemessen.</p>	
<p>Art. 18 Sonnenenergie</p> <p>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht, vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.</p>	<p>Art. 18 Art. 36 Sonnenenergie</p> <p>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht, vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.</p>	
<p>Art. 19 Öffentlicher Grund</p> <p>Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>	<p>Art. 19 Öffentlicher Grund</p> <p>Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>	<p>Unnötige Bestimmung</p>
<p>Art. 20 Abstellplätze</p> <p>¹ Unter Anrechnung von Garagenvorplätzen sind folgende Autoabstellplätze oder Garagen zu schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Einfamilienhäuser min. 2 - Für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit min. 1,5 - Für jeweils 4 Wohneinheiten ist ein frei zugänglicher, markierter Besucherparkplatz zu erstellen. <p>Bruchteile sind zu ganzen Garage- oder Autoabstellplätzen aufzurunden.</p>	<p>Art. 20 Art. 37 Abstellplätze</p> <p>¹ Unter Anrechnung von Garagenvorplätzen sind folgende Autoabstellplätze oder Garagen zu schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Einfamilienhäuser min. 2 - Für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit min. 1,5 - Für jeweils 4 Wohneinheiten ist ein frei zugänglicher, markierter Besucherparkplatz zu erstellen. <p>Bruchteile sind zu ganzen Garage- oder Autoabstellplätzen aufzurunden</p>	<p>Entspricht nicht kantonalen Wegweilung</p> <p>Gemäss kantonalen Wegleitung beträgt der Grenzbedarf für Wohnen 1PP/Wohnung. Für andere Nutzungen (Beschäftigte) berechnet er sich unter Berücksichtigung von Nutzungsart und Geschossfläche.</p> <p>Der Grenzbedarf reduziert sich für gewisse Gebiete. Der tatsächliche Bedarf gemäss Wegleitung ist abhängig von:</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend.</p> <p>³ Bei voll ausgebauten Gemeindestrassen dürfen die Autoabstellplätze im Abstandsbereich der Strasse liegen.</p>	<p>² Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend.</p> <p>³ Bei voll ausgebauten Gemeindestrassen dürfen die Autoabstellplätze im Abstandsbereich der Strasse liegen.</p> <p>Art. 38 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>¹ Es ist genügend Abstellplatz für Velos und Kinderwagen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl an Veloparkplätzen für Anwohnende, Beschäftigte und Besuchende ist nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion zu ermitteln.</p> <p>² Erforderliche Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Sie müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.</p> <p>Art. 39 Abfallbeseitigung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 4 Einheiten sind geeignete, eingewandete, gut zugängliche Plätze für das Abfuhrgut vorzusehen.</p> <p>Art. 40 Umgebungskonzept</p> <p>¹ Bei Neubauten und grösseren Umbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungskonzept einzureichen. Die Materialien wie auch die grösseren Sträucher und Bäume sind zu benennen.</p>	<p><i>Gemeindetyp (Wildberg (Typ 1))</i> <i>ÖV-Güteklasse (100 % für Wohnen; 90 % für andere Nutzungen)</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 21 Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 15.12.1994/ 22.3.1995 aufgehoben.

² Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte in der Regel einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden. Neophyten sind nicht zulässig.

Art. 41 Windräder

Der Mindestabstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss 5x die Höhe der Windenergieanlage betragen (vom Boden bis zur Rotorenspitze gemessen). 700 Meter Mindestabstand dürfen dabei nicht unterschritten werden.

~~Art. 21~~ **Art. 42 Inkrafttreten**

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom ~~15.12.1994/ 22.3.1995~~ 21.3.2005/ 9.8.2005 aufgehoben.

Ergänzung