

Teilrevision Nutzungsplanung
Umsetzung IVHB und übergeordnete Vorgaben

BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPSIS)

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeitung
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

Inhalt

1	ZONENORDNUNG	5
Art. 1	Zoneneinteilung	5
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	6
Art. 3	Massgebliche Pläne	6
Art. 3a	Kommunaler Mehrwertausgleich	7
2	ZONENVORSCHRIFTEN	8
2.1	Kernzone	8
Art. 4	Gestalterische Anforderungen allgemein	8
Art. 5	Grundmasse für Neubauten	8
Art. 6	Umbau und Ersatz von Gebäuden besonderer Bedeutung	9
Art. 7	Dachgestaltung	9
Art. 8	Fasadengestaltung	10
Art. 9	Umgebungsgestaltung	10
Art. 10	Reklamen	10
Art. 11	Nutzweise	10
Art. 12	Brennbare Aussenwände, Strassenabstand	11
Art. 13	Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderung der Umgebungsgestaltung	11
Art. 14	Weitergehende Einschränkungen	12
Art. 14a	Besonders gute Projekte	12
2.2	Wohnzonen	13
Art. 15	Grundmasse	13
Art. 16	Nutzweise	15
Art. 16 bis	Dachaufbauten	15
2.3	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	16
Art. 17	Grundmasse	16
Art. 18	Nutzweise, Wohnanteil	17
Art. 19	Abstände für eingeschossige Bauten	17
Art. 19 bis	Dachaufbauten	17
2.4	Gewerbezone	18
Art. 20	Grundmasse	18
Art. 21	Grenzabstand gegenüber Nachbarzonen	18
Art. 22	Nutzweise, Empfindlichkeitsstufe	18
2.5	Zone für öffentliche Bauten	19
Art. 23	Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufe	19
2.6	Gestaltungsplanverpflichtung	20
Art. 24	Besondere Bestimmungen	20
2.7	Erholungszone	22
Art. 25	Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	22
2.8	Freihaltezone	23
Art. 26	Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	23

2.9	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	23
Art. 27	Gesamtnutzfläche	23
Art. 28	Grosser Grundabstand	24
Art. 29	24	
Art. 30	Bauweise, Grenzbau	24
Art. 31	Abstand eingeschossiger Wohngebäude in Wohnzonen	24
Art. 32	Anbauten und Kleinbauten	24
Art. 33	Fassadenlänge, Mehrlängenzuschlag	25
Art. 34	Nutzung 2. Dachgeschoss	25
Art. 35	Firstrichtung	26
Art. 37	Geländeveränderungen	26
Art. 38	Attikageschosse	26
Art. 39	Flachdachgestaltung	27
Art. 40	Ausnützungsübertragung	27
Art. 41	Motorfahrzeug-Abstellplätze, Reduktiongebiet, übrige Gebiete	28
Art. 42	Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und Trockenräume	30
Art. 43	30	
Art. 44	Spiel- und Ruheflächen	30
Art. 45	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	31
Art. 45a	Fachberatung	31
Art. 45b	Naturgefahren	31
3	BESONDERE INSTITUTE	32
3.1	Arealüberbauungen	32
Art. 46	Zulässigkeit, Bedingungen	32
Art. 48	Grenzabstände nach aussen	33
3.2	Terrassenhäuser	33
Art. 49	Zulässigkeit, Anzahl Stufen, Anrechenbarkeit, Ausnützung, Abstufung, Gestaltung	33
3.3	Aussichtsschutz	34
Art. 50	Sichtwinkel	34
4	INKRAFTTRETEN	35
Art. 52	Genehmigung	35

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Hinweis zum Farbschlüssel:

Rot markiert und grau unterlegt: Anpassungen aufgrund MAG

Rot markiert und gelb unterlegt: Anpassungen aufgrund IVHB

Rot markiert: Übrige techn. Anpassungen

Schwarz und blau hinterlegt: Bei Annahme Umsetzung Initiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

Die Gemeinde Erlenbach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Erlenbach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Stand am 1. November 2019) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Das Datum von 1991 stammt von einer früheren Revision. Das PBG datiert vom 7. September 1975, der aktuelle Stand ist seit 1. November 2019 in Kraft.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
Kernzone	K	II / III
Wohnzonen		
- Wohnzone zweigeschossig	W2A/20	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2B/20	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/25	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/30	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/35	II
- Wohnzone dreigeschossig	W3/60	II
- Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG2/35	III
- Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG4/70	III
Gewerbezone, Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen	G	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II / III
Erholungszone	E	II / III
Freihaltezone	F	-

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonen		ES
Kernzone	K	II / III
Wohnzonen		
- Wohnzone zweigeschossig	W2A/20	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2B/20	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/25	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/30	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/35	II
- Wohnzone dreigeschossig	W3/60	II
- Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG2/35	III
- Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG4/70	III
Gewerbezone, Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen	G/5.5	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II / III
Erholungszone	E	II / III
Freihaltezone	F	-

Da die Freihaltezone keine Bauzone ist, wird die Bezeichnung in der Titelzeile angepasst.

Die Abkürzungen müssen gemäss Darstellungsverordnung (VDNP) die Nutzungsziffern enthalten. Bei der Gewerbezone ist das noch nicht der Fall.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

¹ Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen getroffen:

² Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:

- a) Ausschluss oder Zulassung von nicht störendem oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
- b) Besondere Nutzungsanordnungen

³ Besondere Institute:

- a) Arealüberbauungen
- b) Terrassenhäuser
- c) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)
- d) Wald- und Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)

Art. 3 Massgebliche Pläne

¹ Die massgeblichen Pläne sind:

- a) Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b) Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500 (Kernzonen, Gewässerabstandslinien, Aussichtsschutzbereiche)
- c) Ergänzungspläne im Massstab 1:500 (Waldabstandslinien)

² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Aussichtsschutzbereiche, Gewässerabstandslinien und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVA).

Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

¹ Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen getroffen:

² Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:

- a) Ausschluss oder Zulassung von nicht störendem oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
- b) Besondere Nutzungsanordnungen

³ Besondere Institute:

- a) Arealüberbauungen
- b) Terrassenhäuser
- c) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)
- d) Wald- und Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)

Art. 3 Massgebliche Pläne

¹ Die massgeblichen Pläne sind:

- a) Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b) Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500 (Kernzonen, Gewässerabstandslinien, Aussichtsschutzbereiche)
- c) Ergänzungspläne im Massstab 1:500 (Waldabstandslinien)

² Die rechtsverbindlichen massgeblichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.

Anpassung aufgrund Vorgaben ARE.

Art. 3a Kommunaler Mehrwertausgleich

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

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

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Gemäss dem seit 1.1.2021 rechtskräftigen Mehrwertausgleichsgesetz können die Gemeinden für Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % erheben. Die Freifläche ist zwischen 1'200 und 2'000 m² wählbar.

Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf.

Beispiele für Mehrwerte im öffentlichen Interesse: Landabtretung, Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung etc.

Anstelle der Mehrwertabgabe können bei Sondernutzungsplanverfahren zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Die Modalitäten sind in § 19 MAG geregelt.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzone

Art. 4 Gestalterische Anforderungen allgemein

Zur Wahrung und Erneuerung der Ortsbilder werden in den Kernzonen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und deren Umgebung besondere Anforderungen gestellt. Neu-, Um-, Ersatz- und Anbauten haben sich bezüglich Gestaltung, Kubus, Stellung, Firstrichtung, Material- und Farbgebung derart in die bestehende Bebauung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet wird.

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

Überbauungsziffer max. ¹⁾	
- Hauptgebäude	25 %
- Besondere Gebäude	5 %
Vollgeschosse max.	2
Dachgeschosse max.	2 ²⁾
Untergeschosse max.	1 ³⁾
Gebäudehöhe max.	8.5 m
Gebäuelänge max.	30 m
Gebäudebreite max.	14 m
Grosser Grundabstand min.	6 m
Kleiner Grundabstand min.	3.5 m
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 3.5 m
Empfindlichkeitsstufen	II bzw. III (vgl. Art. 11)

2 ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzone

Art. 4 Gestalterische Anforderungen allgemein

¹⁾ Zur Wahrung und Erneuerung der Ortsbilder werden in den Kernzonen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und deren Umgebung besondere Anforderungen gestellt. Neu-, Um-, Ersatz- und Anbauten haben sich bezüglich Gestaltung, Kubus, Stellung, Firstrichtung, Material- und Farbgebung derart in die bestehende Bebauung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet wird.

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

Überbauungsziffer max. ¹⁾	
- Hauptgebäude	25 %
- Anbauten und Kleinbauten	5 %
Vollgeschosse max.	2
Dachgeschosse max.	2 ²⁾
Untergeschosse max.	1 ³⁾
Fassadenhöhe max.	
- traufseitig	8.5 m
- giebelseitig für Schrägdächer bei maximal 45° Dachneigung	15.5 m
Gebäuelänge max.	30 m
Gebäudebreite max.	14 m
Grosser Grundabstand min.	6 m
Kleiner Grundabstand min.	3.5 m
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 3.5 m
Empfindlichkeitsstufen	II bzw. III (vgl. Art. 11)

Anpassung an die Begriffe der IVHB..

Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt (IVHB). Sie entspricht traufseitig dem bisherigen nominalen Mass. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird von der bisherigen Firsthöhe von 7 m abgeleitet.

streichen, da bereits in Art. 1 und 11 aufgeführt

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1) Gilt nur für Neubauten sowie für Ersatzbauten, sofern diese keine Gebäude von besonderer Bedeutung gemäss Art. 6 betreffen.
2) vgl. Art. 34 BZO
3) vgl. Art. 37 BZO

Art. 6 Umbau und Ersatz von Gebäuden besonderer Bedeutung

¹ Die im Ergänzungsplan schwarz umrandeten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und dürfen nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit, der Wohnhygiene oder der Nutzungsänderung liegen. Weitergehende Abweichungen sind nur im Rahmen von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BZO erlaubt.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Es sind nur beidseitig gleich geneigte Schrägdächer in ortsüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

² Dachgauben sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Viertel der betreffenden Fassade, jedoch einzeln nicht länger als 3.5 m sein. Vor Dacheinschnitten ist die Dachfläche mit Traufe durchgehend auszubilden.

³ Einzelne Dachflächenfenster von maximal 0.35 m² Glaslichtfläche sind zulässig.

1) Gilt nur für Neubauten sowie für Ersatzbauten, sofern diese keine Gebäude von besonderer Bedeutung gemäss Art. 6 betreffen.
2) vgl. Art. 34 BZO
3) vgl. Art. 37 BZO

Art. 6 Umbau und Ersatz von Gebäuden besonderer Bedeutung

¹ Die im Ergänzungsplan schwarz umrandeten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und dürfen nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit, der Wohnhygiene oder der Nutzungsänderung liegen. Weitergehende Abweichungen sind nur im Rahmen von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BZO erlaubt.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Es sind nur beidseitig gleich geneigte Schrägdächer in ortsüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei **Anbauten und Kleinbauten** sind auch andere Dachformen gestattet.

² **Dachaufbauten** sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Viertel der betreffenden Fassade, jedoch einzeln nicht länger als 3.5 m sein. Vor Dacheinschnitten ist die Dachfläche mit Traufe durchgehend auszubilden.

³ Einzelne Dachflächenfenster von maximal 0.35 m² Glaslichtfläche sind zulässig.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Begriff Dachaufbauten aus § 292 PBG verwenden.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Fassadengestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben wie Verputz und Holz zu verwenden. Dies gilt auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.

² Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, wo dies dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht. Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig, wobei auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden kann.

³ Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass die Massstäblichkeit des Gebäudes gewahrt bleibt.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Bei Gebäudesanierungen, Zweckänderungen, Um- und Ersatzbauten ist die herkömmliche Gestaltung, insbesondere Gärten und Grünflächen, zu übernehmen oder zu verbessern. Wo dies der baulichen Umgebung entspricht, kann Pflasterung für Wege und Plätze verlangt werden.

² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

Art. 10 Reklamen

Es sind nur Reklamen gestattet, die unaufdringlich wirken und einen unmittelbaren Hinweis auf das auf dem Grundstück ausgeübte Gewerbe enthalten.

Art. 11 Nutzweise

¹ In den Kernzonen Bindschädler und Isler ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. In den

Art. 8 Fassadengestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben wie Verputz und Holz zu verwenden. Dies gilt auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.

² Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, wo dies dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht. Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig, wobei auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden kann.

³ Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass die Massstäblichkeit des Gebäudes gewahrt bleibt.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Bei Gebäudesanierungen, Zweckänderungen, Um- und Ersatzbauten ist die herkömmliche Gestaltung, insbesondere Gärten und Grünflächen, zu übernehmen oder zu verbessern. Wo dies der baulichen Umgebung entspricht, kann Pflasterung für Wege und Plätze verlangt werden.

² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

Art. 10 Reklamen

Es sind nur Reklamen gestattet, die unaufdringlich wirken und einen unmittelbaren Hinweis auf das auf dem Grundstück ausgeübte Gewerbe enthalten.

Art. 11 Nutzweise

¹ In den Kernzonen Bindschädler und Isler ist **Wohnen** und nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. In den übrigen Kernzonen ist **Wohnen**, nicht störendes und

Präzisierung der Nutzungsvorschriften

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

übrigen Kernzonen ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Ausser in der Kernzone Dorf müssen mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 12 Brennbare Aussenwände, Strassenabstand

¹ Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

² Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht gemäss Art. 6 Abs. 1 vorgeschrieben ist, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 13 Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderung der Umgebungsgestaltung

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Änderung der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder der Ersatz gesichert ist.

mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Ausser in der Kernzone Dorf müssen mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 12 Brennbare Aussenwände, Strassenabstand

¹ Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

² Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht gemäss Art. 6 Abs. 1 vorgeschrieben ist, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 13 Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderung der Umgebungsgestaltung

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Änderung der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder der Ersatz gesichert ist.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 14 Weitergehende Einschränkungen

Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen aufgrund von Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes bleiben vorbehalten.

Art. 14a Besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 7-9 BZO bewilligt werden. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden.

Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 14 Weitergehende Einschränkungen

Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen aufgrund von Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes bleiben vorbehalten.

Art. 14a Besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 7-9 BZO bewilligt werden. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden.

~~Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.~~

Kostenfragen können nicht mehr in der BZO geregelt werden, sondern sind in der Gebührenverordnung zu regeln.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

a) Zonen	W2/30	W2/35	W3/60
b) Ausnützungsziffer max.	30 %	35 %	60 %
c) Vollgeschosse max.	2	2	3
d) Dachgeschosse max.	2 ¹⁾	2 ¹⁾	1
e) nutzbare Untergeschosse max.	1 ²⁾	1 ²⁾	1 ²⁾
f) Gebäudelänge max.	25 m	30 m	35 m
g) Gebäudehöhe max.	7.5 m	8.0 m	10.5 m
h) Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe max.	45°	45°	45°
i) grosser Grundabstand min.	8 m ³⁾	8 m ³⁾	9 m ³⁾
k) kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m
l) Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m		
m) Empfindlichkeitsstufe	II	II	II

- 1) vgl. Art. 34 BZO
2) vgl. Art. 16 Abs. 4 BZO
3) vgl. Art. 28 BZO

Neue Fassung

a) Zonen	W2/30	W2/35	W3/60
b) Ausnützungsziffer max.	30 %	35 %	60 %
c) Vollgeschosse max.	2	2	3
d) Dachgeschosse max.	2 ¹⁾	2 ¹⁾	1
e) Attikageschosse max.	1	1	1
f) nutzbare Untergeschosse max.	1 ²⁾	1 ²⁾	1 ²⁾
g) Gebäudelänge max.	25 m	30 m	35 m
h) Fassadenhöhe max.			
- traufseitig	7.5 m	8.0 m	10.5 m
- giebelseitig für Schrägdächer	14.5 m ³⁾	15.0 m ³⁾	17.5 m ³⁾
- für fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen	10.8 m	11.3 m	13.8 m
- Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	8.5 m	9.0 m	11.5 m
i) Dachneigung bei erreichter Fassadenhöhe traufseitig max.	45°	45°	45°
k) grosser Grundabstand min.	8 m ⁴⁾	8 m ⁴⁾	9 m ⁴⁾
l) kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m
m) Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m		
m) Empfindlichkeitsstufe	II	II	II

- 1) vgl. Art. 34 BZO
2) vgl. Art. 16 Abs. 4 BZO
3) Dachneigung max. 45° gemäss § 280 Abs. 1 PBG
4) vgl. Art. 28 BZO

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Neu sind Dachgeschosse und Attikageschosse zu unterscheiden (IVHB).

Schrägdächer können nach IVHB 0.3 m - 0.5 m höher werden als mit der heutigen Gebäudehöhe, die als Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe übernommen wird. Attikageschosse dürfen gemäss § 280 Abs. 2 PBG 3.3 m hoch sein. Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind der Fassadenhöhe anrechenbar, weshalb ein Zuschlag von 1 m erfolgt.

Bei Schrägdächern setzt § 280 PBG eine Schranke von max. 7 m.

~~streichen, da bereits in Art. 1 aufgeführt~~

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 16 Nutzweise ¹ In den Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 ist der Betrieb eines Gewerbes nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. ² In den Zonen W2/30, W2/35 und W3/60 ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) muss zu Wohnzwecken genutzt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. ³ Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartieres gehören oder welche andererseits die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern. ⁴ In den Zonen W2B/20, W2/25, W2/30 und W3/60 ist die Nutzung der Untergeschosse zu Wohn- und Arbeitszwecken nur dort gestattet, wo sie aufgrund der Hangneigung natürlich anfallen.	Art. 16 Nutzweise ¹ In den Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 ist neben Wohnen der Betrieb eines Gewerbes nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. ² In den Zonen W2/30, W2/35 und W3/60 ist neben Wohnen nicht störendes Gewerbe zulässig. Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) muss zu Wohnzwecken genutzt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. ³ Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartieres gehören oder welche andererseits die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern. ⁴ In den Zonen W2B/20, W2/25, W2/30 und W3/60 ist die Nutzung der Untergeschosse zu Wohn- und Arbeitszwecken nur dort gestattet, wo sie aufgrund der Hangneigung natürlich anfallen. Art. 16^{bis} Dachaufbauten In allen Wohnzonen sind Dachaufbauten und -einschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.	<i>Präzisierung</i> <i>Präzisierung</i> <i>Wenn keine Regelung in der BZO vorgenommen wird, gilt subsidiär gemäss revidiertem PBG eine zulässige Länge von Dachaufbauten oder Dach-einschnitten von einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge, was im ortsbaulichen Kontext als zu lange erscheint.</i>

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.3 Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 17 Grundmasse

a) Zonen	WG2/35	WG3/60	WG4/70
b) Ausnützungsziffer max.	35 %	60 %	70 %
c) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	15 %
d) Vollgeschosse max.	2	3	4
e) Dachgeschosse max.	2 ¹⁾	1	1
f) nutzbare Untergeschosse max.	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	30 m	35 m	40 m
i) Gebäudehöhe max.	8.0 m	11.4 m	14.0 m
k) Dachneigung (a.T.) bei erreichter Gebäudehöhe max.	45°	45°	45°
l) grosser Grundabstand	5 m ²⁾	8 m ²⁾	9 m ²⁾
m) kleiner Grundabstand	3.5 m	4 m	5 m
n) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m		
o) Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

1) vgl. Art. 34 BZO

2) vgl. Art. 28 BZO

2.3 Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 17 Grundmasse

a) Zonen	WG2/35	WG3/60	WG4/70
b) Ausnützungsziffer max.	35 %	60 %	70 %
e) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	15 %
c) Vollgeschosse max.	2	3	4
d) Dachgeschosse max.	2 ¹⁾	1	1
e) Attikageschosse max.	1	1	1
f) nutzbare Untergeschosse max.	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	30 m	35 m	40 m
h) Fassadenhöhe max.			
- traufseitig	8.0 m	11.4 m	14.0 m
- giebelseitig für Schrägdächer	15.0 m ²⁾	18.4 m ²⁾	21.0 m ²⁾
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	11.3 m	14.7 m	17.3 m
- Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	9.0 m	12.4 m	15.0 m
i) Dachneigung bei erreichter Fassadenhöhe traufseitig max.	45°	45°	45°
k) grosser Grundabstand	5 m ³⁾	8 m ³⁾	9 m ³⁾
l) kleiner Grundabstand	3.5 m	4 m	5 m
m) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m		
e) Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

1) vgl. Art. 34 BZO

2) Dachneigung max. 45° gemäss § 280 Abs. 1 PBG

3) vgl. Art. 28 BZO

Soll in einer nachfolgenden Revision der BZO mit einer GFZ gem. IVHB ersetzt werden

Neu sind Dachgeschosse und Attikageschosse zu unterscheiden (IVHB). Anzahl Dachgeschosse diskutieren

Schrägdächer können nach IVHB 0.3 m - 0.5 m höher werden als mit der heutigen Gebäudehöhe, die als Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe übernommen wird. Attikageschosse dürfen gemäss § 280 Abs. 2 PBG 3.3 m hoch sein. Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind der Fassadenhöhe anrechenbar, weshalb ein Zuschlag von 1 m erfolgt.

Bei Schrägdächern setzt § 280 PBG eine Schranke von max. 7 m.

streichen, da bereits in Art. 1 und 18 aufgeführt

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil

¹ In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

³ Mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) müssen zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 19 Abstände für eingeschossige Bauten

Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 5.0 m Gebäudehöhe aufweisen, entweder ein Flachdach oder ein Giebeldach haben, dessen Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag.

Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil

¹ In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

³ Mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) müssen zu Wohnzwecken genutzt werden.

⁴ Entlang der Bahnhofstrasse, zwischen den Einmündungen Dorfstrasse und Drusbergstrasse sind in den Erdgeschossen, in einer Gebäudetiefe von 10 m, nur publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Kulturangebote und öffentliche Einrichtungen zulässig. Davon ausgenommen sind schützenswerte oder geschützte Objekte.

Art. 19 Abstände für eingeschossige Bauten

Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 5.0 m **Fassadenhöhe** aufweisen, entweder ein Flachdach oder ein Giebeldach haben, dessen **Gesamthöhe 6.5 m** nicht übersteigt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag.

Art. 19^{bis} Dachaufbauten

In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Dachaufbauten und -einschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.

*Zusatzforderung der Initianten
Sollte die ersatzlose Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse nicht angenommen werden, wird Art. 18 Abs. 4 nicht in die BZO aufgenommen.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB:
Anstelle der Firsthöhe wird die Gesamthöhe gewählt (Summe der bisherigen Gebäudehöhe und Firsthöhe)*

Wenn keine Regelung in der BZO vorgenommen wird, gilt subsidiär gemäss revidiertem PBG eine zulässige Länge von Dachaufbauten oder Dach-einschnitten von einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge, was im ortsbaulichen Kontext als zu lange erscheint.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.4 Gewerbezone

Art. 20 Grundmasse

a) Baumassenziffer max.	5.5 m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	15 %
c) Gebäudehöhe max.	13.5 m
d) Firsthöhe max.	3.5 m
e) max. Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe	30°
f) Grundabstand allseitig min.	5 m
g) Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 21 Grenzabstand gegenüber Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Art. 22 Nutzweise, Empfindlichkeitsstufe

¹ Neben nicht störenden und mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.4 Gewerbezone

Art. 20 Grundmasse

a) Baumassenziffer max.	5.5 m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	15 %
b) Fassadenhöhe max.	
- traufseitig	13.5 m
- giebelseitig für Schrägdächer	17.0 m
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	16.8 m
- Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	14.5 m
c) max. Dachneigung bei erreichter Fassadenhöhe traufseitig max.	30°
d) Grundabstand allseitig min.	5 m
g) Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 21 Grenzabstand gegenüber Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Art. 22 Nutzweise, Empfindlichkeitsstufe

¹ Neben nicht störenden und mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Kein Ersatz durch Grünflächenziffer, da im Bestand nur minime Grünfläche möglich.
Anpassung aufgrund IVHB analog Wohnzonen.
Die giebelseitige Fassadenhöhe für Schrägdächer setzt sich zusammen aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe von 13.5 m und der bisherigen Firsthöhe von 3.5 m. Attikageschosse dürfen gemäss § 280 Abs. 2 PBG 3.3 m hoch sein. Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind der Fassadenhöhe anrechenbar, weshalb ein Zuschlag von 1 m erfolgt.

streichen, da bereits in Art. 1 und 22 aufgeführt

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufe

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.0 m.

² Auf dem Areal der Martin Stiftung gelten die folgenden ergänzenden Bauvorschriften:

- a) In dem mit Raster bezeichneten Bereich sind Bauten mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dachgeschosse sind unzulässig. Untergeschosse dürfen nicht in Erscheinung treten.
- b) Im Übrigen gelten für Neubauten die Grundmasse der Zone W3 gemäss Art. 15, wobei die Beschränkung der Gebäudelänge für eingeschossige Gebäude entfällt.

³ In den Zonen für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II, mit Ausnahme von Teilen längs der Seestrasse und des Areals der Sporthalle und Sportanlagen südlich der Schulhausstrasse, wo die Empfindlichkeitsstufe III gilt.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufe

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge. **Die maximale Fassadenhöhe bestimmt sich wie folgt:**

- traufseitig	11.0 m
- giebelseitig für Schrägdächer	18.0 m
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	14.3 m
- Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	12.0 m

² Auf dem Areal der Martin Stiftung gelten die folgenden ergänzenden Bauvorschriften:

- a) In dem mit **blauer Schraffur** bezeichneten Bereich sind Bauten mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dachgeschosse sind unzulässig. Untergeschosse dürfen nicht in Erscheinung treten.
- b) Im Übrigen gelten für Neubauten die Grundmasse der Zone W3 gemäss Art. 15, wobei die Beschränkung der Gebäudelänge für eingeschossige Gebäude entfällt.

³ In den Zonen für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II, mit Ausnahme von Teilen längs der Seestrasse und des Areals der Sporthalle und Sportanlagen südlich der Schulhausstrasse, wo die Empfindlichkeitsstufe III gilt.

Anpassung aufgrund IVHB analog Wohnzonen.

Würde nur die maximale Fassadenhöhe von 11 m festgelegt (anstelle Gebäudehöhe), wäre baurechtlich unklar, ob und in welcher Dimension Dachgeschosse und Attikageschosse noch zulässig sind.

Anpassung an Darstellungsverordnung des Kantons

Geltungsbereich ES III ist etwas unpräzise, weshalb die genauen Lagen im Zonenplan bezeichnet wurden.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.6 Gestaltungsplanverpflichtung

Art. 24 Besondere Bestimmungen

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:

¹ Für das Teilgebiet Turmgut gilt zum Zweck einer zonenkonformen Nutzweise und einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II.

² Für die Teilgebiete Allmend und Stalden gilt zum Zweck einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II.

³ Für das Teilgebiet Sigst gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Sichern von öffentlich zugänglichen Freiräumen, Platzbereichen und Fusswegen
- Rationelle Erschliessung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze und minimaler Mehrbelastung der Bahnhofstrasse
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

⁴ Für das Teilgebiet P+R Nord gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Einhaltung der Planungswerte der ES III
- Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

2.6 Gestaltungsplanverpflichtung

Art. 24 Besondere Bestimmungen

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:

¹ Für das Teilgebiet Turmgut gilt zum Zweck einer zonenkonformen Nutzweise und einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II.

² Für die Teilgebiete Allmend und Stalden gilt zum Zweck einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II.

³ Für das Teilgebiet Sigst gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Sichern von öffentlich zugänglichen Freiräumen, Platzbereichen und Fusswegen
- Rationelle Erschliessung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze und minimaler Mehrbelastung der Bahnhofstrasse
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

⁴ Für das Teilgebiet P+R Nord gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Einhaltung der Planungswerte der ES III
- Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse inkl. den zugehörigen Gestaltungsplanpflichten soll in einer separaten Revision aufgehoben werden. Bei Annahme der beantragten Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht werden Art. 24 Abs. 3, 4 und 5 BZO ersatzlos aufgehoben.

Im Gegenzug sind die Vorschriften für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Güterschuppen wie sie vor Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhof existierten, wieder in die BZO aufzunehmen (vgl. nachfolgende Seite).

Sollte die ersatzlose Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete Sigst, P+R Nord und Wi den nicht angenommen werden, bleiben die Vorschriften von Art. 24 Abs. 3, 4 und 5 BZO bestehen und die Vorschriften für das Teilgebiet Güterschuppen werden nicht wieder eingeführt.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
⁵ Für das Teilgebiet Widen gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: - Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung - Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze - Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	Für das Teilgebiet Widen gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie ³ Für das Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach gilt zum Zweck der guten Einordnung in das Orts- und Strassenbild sowie zur Wahrung öffentlicher Nutzungsansprüche eine Gestaltungsplanverpflichtung. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. Folgende zusätzlichen Anforderungen sind zu erfüllen: - Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung - Rücksichtnahme auf schutzwürdige Einzelobjekte - Attraktive Platz- und Grünflächen im öffentlichen Raum - Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze - gezielte Nutzungsdurchmischung - Förderung von Gewerbe an geeigneten Standorten - Sicherstellung des Hochwasserschutzes	<i>Wieder Einführung der Gestaltungsplanverpflichtung für das Gebiet Güterschuppenareal gemäss Ziffer 2.b) der Einzelinitiative</i> <i>Aufhebung öffentlicher GP-Bahnhofstrasse, wenn diese die Gemeindeversammlung annimmt</i> <i>Zusatzanforderung ARE.</i>

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.7 Erholungszone

Art. 25 Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen

¹ Es werden folgende Erholungszone bezeichnet:

- a) Sportanlage Plateau Turmgut, Empfindlichkeitsstufe III
- b) Teilgebiet Restaurant Pflugstein, Empfindlichkeitsstufe III
- c) Friedhof, Empfindlichkeitsstufe II
- d) Park- und Sportanlage Wyden, Landanlagegebiet zwischen Gemeindegrenze Künsnacht und Badeanstalt, Empfindlichkeitsstufe III
- e) Sport- und Freizeitanlage Tiefe, Empfindlichkeitsstufe III
- f) Strandbad und Park Winkel, Empfindlichkeitsstufe III

² In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände inklusive Mehrlängenzuschläge der Zone einzuhalten, der diese angehören. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5.5 m.

³ In der Erholungszone Schiffflände beträgt die maximale Gebäudehöhe 4.0 m. Es sind nur Bauten mit Flachdächern und einer maximalen Gebäudegrundfläche von insgesamt 70 m² zulässig. Ferner sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Aufenthalt dienen wie Sonnenschutzeinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Stützmauern und dergleichen. Vorbehalten bleiben denkmalpflegerische Auflagen.

⁴ In der Erholungszone Schiffflände sind folgende Nutzungen zulässig:

- Öffentlicher Warteraum für den Schifffahrtsbetrieb
- Kiosk- und Verpflegungsbetrieb samt Aussenflächen
- Öffentliche WC-Anlagen
- Öffentlich zugängliche Ruhe- und Aufenthaltsbereiche

2.7 Erholungszone

Art. 25 Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen

¹ Es werden folgende Erholungszone bezeichnet:

- a) Sportanlage Plateau Turmgut, Empfindlichkeitsstufe III
- b) Teilgebiet Restaurant Pflugstein, Empfindlichkeitsstufe III
- c) Friedhof, Empfindlichkeitsstufe II
- d) Park- und Sportanlage Wyden, **Seeufergebiet** zwischen Gemeindegrenze Künsnacht und Badeanstalt **Wyden**, Empfindlichkeitsstufe III
- e) Sport- und Freizeitanlage Tiefe, Empfindlichkeitsstufe III
- f) Strandbad und Park Winkel, Empfindlichkeitsstufe III
- g) **Schiffflände, Empfindlichkeitsstufe III**

² In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände inklusive Mehrlängenzuschläge der Zone einzuhalten, der diese angehören. Die maximale **traufseitige Fassadenhöhe** beträgt 5.5 m. **Für Bauten mit Schrägdächern gilt eine giebelseitige Fassadenhöhe von 10.5 m.**

³ In der Erholungszone Schiffflände beträgt die maximale **Fassadenhöhe** 4.0 m. Es sind nur Bauten mit Flachdächern und einer maximalen Gebäudegrundfläche von insgesamt 70 m² zulässig. Ferner sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Aufenthalt dienen wie Sonnenschutzeinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Stützmauern und dergleichen. Vorbehalten bleiben denkmalpflegerische Auflagen.

⁴ In der Erholungszone Schiffflände sind folgende Nutzungen zulässig:

- Öffentlicher Warteraum für den Schifffahrtsbetrieb
- Kiosk- und Verpflegungsbetrieb samt Aussenflächen
- Öffentliche WC-Anlagen
- Öffentlich zugängliche Ruhe- und Aufenthaltsbereiche

Landanlagegebiet gibt es nicht mehr, daher Umbenennung in Seeufergebiet.

Die Erholungszone Schiffflände wird vollständigshalber neu aufgelistet

Die giebelseitige Fassadenhöhe von 10.5 m entspricht bei einer Dachneigung von 45° einer Gebäudebreite von 10 m.

Die maximale Fassadenhöhe gilt sowohl traufseitig als auch giebelseitig, weshalb keine weiteren Zuschläge eingeräumt werden.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.8 Freihaltezone	2.8 Freihaltezone	
Art. 26 Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	Art. 26 Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	
¹ Es werden folgende Freihaltezonen bezeichnet: a) Seeufer: Landanlagegebiet exklusive Wyden, Schifflände und Winkel b) Chörbler-Hanggiessen längs Erlenbachertobel c) Stalden, Rebberg und Umgebung d) Teilgebiet Umgebung des Pflugsteins (Findling) e) Aussichtspunkt Rain f) Reservoir Allmend und Bruppach g) Tobelrand längs Mariahaldentobel h) Rebberg Turmgut (kantonal) i) Rebberg Martin Stiftung (kantonal) k) Mariahalden (kantonal) ² In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG. ³ Für bestehende Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in der Freihaltezone gilt die Empfindlichkeitsstufe II, für Teile von Gebäuden der Kernzone, die in der Freihaltezone längs des Seeufers liegen, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	¹ Es werden folgende Freihaltezonen bezeichnet: a) Seeufergebiet exklusive Gebiet Widen, Schifflände, Friedhof und Badeanstalt Winkel b) Chörbler-Hanggiessen längs Erlenbachertobel c) Stalden, Rebberg und Umgebung d) Teilgebiet Umgebung des Pflugsteins (Findling) e) Aussichtspunkt Rain f) Reservoir Allmend und Bruppach g) Tobelrand längs Mariahaldentobel h) Rebberg Turmgut (kantonal) i) Rebberg Martin Stiftung (kantonal) k) Mariahalden (kantonal) ² In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG. ³ Für bestehende Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in der Freihaltezone gilt die Empfindlichkeitsstufe II, für Teile von Gebäuden der Kernzone, die in der Freihaltezone längs des Seeufers liegen, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	<i>Landanlagegebiet gibt es nicht mehr, daher Umbenennung in Seeufergebiet sowie Präzisierung der ausgenommenen Gebiete.</i>
2.9 Allgemeine Bauvorschriften	2.9 Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 27 Gesamtnutzfläche	Art. 27 Gesamtnutzfläche	
Die Gesamtnutzfläche enthält alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen, einschliesslich der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt ihren Trennwänden, aber ohne Aussenwände.	Die Gesamtnutzfläche enthält alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen in Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen, einschliesslich der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt ihren Trennwänden, aber ohne Aussenwände.	<i>Anpassung aufgrund IVHB</i>

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 28 Grosser Grundabstand In den Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 gilt der grosse Grundabstand auf zwei Seiten, und zwar gegen den See und gegen Süden. In den übrigen Zonen gilt er auf der Längsfassade see- oder südseits.	Art. 28 Grosser Grundabstand In den Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 gilt der grosse Grundabstand auf zwei Seiten, und zwar gegen den See und gegen Süden. In den übrigen Zonen gilt er auf der Längsfassade see- oder südseits.	
Art. 29 aufgehoben	Art. 29 aufgehoben	
Art. 30 Bauweise, Grenzbau ¹ In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet. ² Der Grenzbau von Hauptgebäuden ist nur mit nachbarlicher Zustimmung gestattet oder wenn an ein bestehendes, an der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird. Für Besondere Gebäude gilt Art. 32.	Art. 30 Bauweise, Grenzbau ¹ In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet. ² Der Grenzbau von Hauptgebäuden ist nur mit nachbarlicher Zustimmung gestattet oder wenn an ein bestehendes, an der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird. Für Anbauten und Kleinbauten gilt Art. 32.	<i>Anpassung aufgrund IVHB</i>
Art. 31 Abstand eingeschossiger Wohngebäude in Wohnzonen Für Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 4.5 m Gebäudehöhe aufweisen und deren Grundfläche 50 m² nicht übersteigt, darf der Grenzabstand in Wohnzonen um 1.5 m, höchstens jedoch bis zum kantonalrechtlichen Mindestabstand von 3.5 m verringert werden. Sie dürfen zudem kein Dachgeschoss enthalten und die Dachneigung darf 35° a. T. nicht übersteigen.	Art. 31 Abstand eingeschossiger Wohngebäude in Wohnzonen Für Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 4.5 m Fassadenhöhe aufweisen und deren Grundfläche 50 m² nicht übersteigt, darf der Grenzabstand in Wohnzonen um 1.5 m, höchstens jedoch bis zum kantonalrechtlichen Mindestabstand von 3.5 m verringert werden. Sie dürfen zudem kein Dach- oder Attikageschoss enthalten und die Dachneigung darf 35° a. T. nicht übersteigen.	<i>Anpassung aufgrund IVHB</i>
Art. 32 Besondere Gebäude ¹ Für besondere Gebäude gilt ein Grenz- und ein Gebäudeabstand von 3.5 m.	Art. 32 Anbauten und Kleinbauten ¹ Für Anbauten und Kleinbauten gilt ein Grenz- und ein Gebäudeabstand von 3.5 m.	<i>Anpassung aufgrund IVHB</i>

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
² Freistehende besondere Gebäude, die nicht mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche aufweisen, dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie a) nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Grenze beanspruchen und b) entweder gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.	² Freistehende Kleinbauten, die nicht mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche aufweisen, dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie a) nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Grenze beanspruchen und b) entweder gleichzeitig zusammengebaut oder an eine bestehende Kleinbaute angebaut werden.	<i>Bisher ging es hier um freistehende Besondere Gebäude. Da Anbauten nicht freistehend sind, erstreckt sich das Grenzbauprivileg definitionsgemäss nur noch auf Kleinbauten.</i>
Art. 33 Fassadenlänge, Mehrlängenzuschlag Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreiten, zusammengerechnet und b) angebaute besondere Gebäude zur Hälfte mitgezählt.	Art. 33 Fassadenlänge, Mehrlängenzuschlag Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreiten, zusammengerechnet und b) Anbauten zur Hälfte mitgezählt.	<i>Anpassung aufgrund IVHB</i>
Art. 34 Nutzung 2. Dachgeschoss ¹ Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Ihre Fenster müssen in den Giebelfassaden liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Nebenräume und unselbständige Raumteile, die zu Räumen im 1. Dachgeschoss gehören, sind zulässig. Zu deren Belichtung und Belüftung sind einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche gestattet. In der Kernzone gilt Art. 7 Abs. 3. ² Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind auch grössere Dachflächenfenster zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. ³ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die	Art. 34 Nutzung 2. Dachgeschoss ¹ Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Ihre Fenster müssen in den Giebelfassaden liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Nebenräume und unselbständige Raumteile, die zu Räumen im 1. Dachgeschoss gehören, sind zulässig. Zu deren Belichtung und Belüftung sind einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche gestattet. In der Kernzone gilt Art. 7 Abs. 3. ² Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind auch grössere Dachflächenfenster zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. ³ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die	

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren.	Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren.	
Art. 35 Firstrichtung, Dachneigung Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.	Art. 35 Firstrichtung Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.	<i>In Artikel 35 wird nur die Firstrichtung geregelt.</i>
Art. 36 aufgehoben	Art. 36 aufgehoben	
Art. 37 Geländeänderungen ¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Die Abgrabung darf nicht mehr als den halben Gebäudeumfang ausmachen. ² Einzelne separate Haus- oder Kellerzugänge sowie Garageneinfahrten werden nicht mitgerechnet. ³ Der gewachsene Boden darf um max. 1.5 m aufgeschüttet werden.	Art. 37 Geländeänderungen ¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf nicht mehr als den halben Gebäudeumfang ausmachen. ² Einzelne separate Haus- oder Kellerzugänge sowie Garageneinfahrten werden nicht mitgerechnet. ³ Das massgebende Terrain darf um max. 1.5 m aufgeschüttet werden.	<i>Anpassung aufgrund IVHB</i> <i>Anpassung aufgrund IVHB</i>
Art. 38 Attikageschosse ¹ Attikageschosse sind ausser in der Kernzone in allen Zonen zulässig. ² Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen zulässig. ³ In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2. Das	Art. 38 Attikageschosse ¹ Attikageschosse sind ausser in der Kernzone in allen Bauzonen zulässig. ² Dachgeschosse über Flachdächern Attikageschosse sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen zulässig. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein. ³ In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2. Das	<i>Präzisierung, da die Freihaltezone auch eine Zone ist, aber keine Bauzone.</i> <i>Das Attika muss gemäss PBG nur noch um seine halbe Höhe zurückspringen. Dachaufbauten dürfen wie bei Schrägdächern ebenfalls wie bisher nur 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.</i> <i>Der Begriff des Attikageschosses wird abschliessend in § 275 Abs. 4 PBG definiert. Den Gemeinden steht somit keine Regelungskompetenz mehr zu weshalb dieser Absatz der BZO ersatzlos zu streichen ist.</i>

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
nachträgliche Erstellen von Schrägdächern auf einem solchen Attikageschoss ist nicht zulässig. ⁴ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.	nachträgliche Erstellen von Schrägdächern auf einem solchen Attikageschoss ist nicht zulässig. ³ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreiten.	<i>Anpassung aufgrund IVHB. Die zulässige Fassadenhöhe umfasst auch den Zuschlag von 1 m für Brüstungen und Geländer.</i>
Art. 38a Flachdachgestaltung ¹ Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. ² Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen u dgl. Nicht zulässig.	Art. 39 Flachdachgestaltung ¹ Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. ² Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolen, Boxen u dgl. nicht zulässig.	<i>Korrekte Schreibweise</i>
Art. 39 aufgehoben		
Art. 40 Ausnützungsübertragung Die Ausnützungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundaussnützung nicht übersteigen.	Art. 40 Ausnützungsübertragung Die Ausnützungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundaussnützung nicht übersteigen.	

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 41 Motorfahrzeug-Abstellplätze, Reduktionsgebiet, übrige Gebiete

¹In den im Zonenplan speziell bezeichneten Reduktionsgebieten mit guter Erschliessung durch die S-Bahn darf die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, unter Vorbehalt von Abs. 3, je nach Nutzungsart die folgenden Minimalwerte nicht unterschreiten:

Nutzungsart	Bewohner PP/m ² Nutzfläche	Beschäftigte PP/m ² Nutz- fläche	Besucher / Kunden PP/m ² Nutz- fläche
Wohnen - EFH - MFH	2 PP / EFH 1 PP / 100 m ²	- -	1 PP 1 PP / 7 Whg.
Verkaufs-ge- schäfte - Lebensmittel - Nicht-Lebens- mittel	- -	1 PP / 200 m ² 1 PP / 200 m ²	1 PP / 65 m ² 1 PP / 165 m ²
Gastbetriebe - Gastbetriebe	-	1 PP / 80 Sitz- plätze	1 PP / 10 Sitz- plätze
Dienstleistun- gen, Gewerbe - publikums- intensiv - publikums- orientiert - nicht publi- kumsorientiert	- - -	1 PP / 160 m ² 1 PP / 160 m ² 1 PP / 160 m ²	1 PP / 85 m ² 1 PP / 165 m ² 1 PP / 500 m ²

Art. 41 Motorfahrzeug-Abstellplätze, Reduktionsgebiet, übrige Gebiete

¹In den im Zonenplan speziell bezeichneten Reduktionsgebieten mit guter Erschliessung durch die S-Bahn darf die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, unter Vorbehalt von Abs. 3, je nach Nutzungsart die folgenden Minimalwerte nicht unterschreiten:

Nutzungsart	Bewohner PP/m ² Nutzfläche	Beschäftigte PP/m ² Nutz- fläche	Besucher / Kunden PP/m ² Nutz- fläche
Wohnen - EFH - MFH	2 PP / EFH 1 PP / 100 m ²	- -	1 PP 1 PP / 7 Whg.
Verkaufs-ge- schäfte - Lebensmittel - Nicht-Lebens- mittel	- -	1 PP / 200 m ² 1 PP / 200 m ²	1 PP / 65 m ² 1 PP / 165 m ²
Gastbetriebe - Gastbetriebe	-	1 PP / 80 Sitz- plätze	1 PP / 10 Sitz- plätze
Dienstleistun- gen, Gewerbe - publikums- intensiv - publikums- orientiert - nicht publi- kumsorientiert	- - -	1 PP / 160 m ² 1 PP / 160 m ² 1 PP / 160 m ²	1 PP / 85 m ² 1 PP / 165 m ² 1 PP / 500 m ²

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

²In den übrigen durch den öffentlichen Verkehr weniger gut erschlossenen Gebieten gelten je nach Nutzungsart die folgenden Minima als Pflichtparkplätze:

Nutzungsart	Bewohner PP/m ² Nutz- fläche	Beschäftigte PP/m ² Nutz- fläche	Besucher / Kunden PP/m ² Nutz- fläche
Wohnen - EFH - Wohnungen	2 PP / EFH 1 PP / 90 m ²	- -	1 PP 1 PP / 5 Whg.
Verkaufs-ge- schäfte - Lebensmittel - Nicht-Le- bensmittel	- -	1 PP / 125 m ² 1 PP / 125 m ²	1 PP / 45 m ² 1 PP / 110 m ²
Gastbetriebe - Gastbetriebe	-	1 PP / 50 Sitz- plätze	1 PP / 7 Sitz- plätze
Dienstleistun- gen, Gewerbe - publikums- intensiv - publikums- orientiert - nicht publi- kumsorien- tiert	- - -	1 PP / 100 m ² 1 PP / 100 m ² 1 PP / 100 m ²	1 PP / 55 m ² 1 PP / 110 m ² 1 PP / 330 m ²

²In den übrigen durch den öffentlichen Verkehr weniger gut erschlossenen Gebieten gelten je nach Nutzungsart die folgenden Minima als Pflichtparkplätze:

Nutzungsart	Bewohner PP/m ² Nutz- fläche	Beschäftigte PP/m ² Nutz- fläche	Besucher / Kunden PP/m ² Nutz- fläche
Wohnen - EFH - Wohnungen	2 PP / EFH 1 PP / 90 m ²	- -	1 PP 1 PP / 5 Whg.
Verkaufs-ge- schäfte - Lebensmittel - Nicht-Le- bensmittel	- -	1 PP / 125 m ² 1 PP / 125 m ²	1 PP / 45 m ² 1 PP / 110 m ²
Gastbetriebe - Gastbetriebe	-	1 PP / 50 Sitz- plätze	1 PP / 7 Sitz- plätze
Dienstleistun- gen, Gewerbe - publikums- intensiv - publikums- orientiert - nicht publi- kumsorien- tiert	- - -	1 PP / 100 m ² 1 PP / 100 m ² 1 PP / 100 m ²	1 PP / 55 m ² 1 PP / 110 m ² 1 PP / 330 m ²

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³Bei Sondernutzungen legt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens gemäss den VSS-Normalien fest.

⁴Als Nutzfläche gilt die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 27.

⁵Angebrochene Abstellplatzzahlen sind auf- oder abzurunden.

**Art. 42 Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und
Trockenräume**

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen und bei Waschküchen Trockenräume bereitzustellen.

Art. 43

aufgehoben

Art. 44 Spiel- und Ruheflächen

¹Die Pflicht, zweckmässige Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Häusern mit vier und mehr Wohnungen.

²Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche betragen. Wo private Gartenanteile bestehen, kann die Baubehörde dieses Mass entsprechend verringern.

³ Bei Sondernutzungen legt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens gemäss den VSS-Normalien fest.

⁴ Als Nutzfläche gilt die Gesamtnutzfläche (GNF) gemäss Art. 27.

⁵ Angebrochene Abstellplatzzahlen sind auf- oder abzurunden.

**Art. 42 Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und
Trockenräume**

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen und bei Waschküchen Trockenräume bereitzustellen.

Art. 43

aufgehoben

Art. 44 Spiel- und Ruheflächen

¹Die Pflicht, zweckmässige Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Häusern mit vier und mehr Wohnungen.

²Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche betragen. Wo private Gartenanteile bestehen, kann die Baubehörde dieses Mass entsprechend verringern.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 45 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn durch den Standort und die Gestaltung eine gute Einordnung erzielt wird.	Art. 45 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.	<i>Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlage.</i>
Art. 45a Fachberatung Die Baubehörde kann Baugesuche von für das Ortsbild bedeutenden Bauvorhaben fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.	Art. 45a Fachberatung Die Baubehörde kann Baugesuche von für das Ortsbild bedeutenden Bauvorhaben fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.	
	Art. 45b Naturgefahren Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	<i>Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE ist die BZO um diesen Artikel zu ergänzen</i>

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3 BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 46 Zulässigkeit, Bedingungen

¹Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung zulässig, sofern die nachstehenden Arealgrössen erreicht werden:

- W2A/20, W2B/20, W2/25, W2/35, WG2/35 4'000 m²
- W3/60, WG3/60, WG4/70 6'000 m²

²Für Arealüberbauungen mit Dach- oder Attikageschossen gilt unabhängig von der Dachform ein Ausnützungszuschlag von einem Zehntel der zonengemässen Ausnützungsziffer. Weitere Erleichterungen sind ausgeschlossen.

³Für Arealüberbauungen mit Flachdächern ohne Attikageschosse gelten folgende besondere Bedingungen:

Zone	minimale Arealfläche	maximale Gebäudehöhe	maximale Gebäudelänge	maximale Ausnützungsziffer für Flachdachüberbauungen ohne Attikageschosse
W2A/20	4'000 m ²	7.5 m	30 m	31 %
W2B/20	4'000 m ²	8.5 m	30 m	31 %
W2/25	4'000 m ²	8.5 m	30 m	38 %
W2/30	4'000 m ²	8.5 m	30 m	46 %
W2/35	4'000 m ²	8.5 m	35 m	54 %
W3/60	6'000 m ²	11.5 m	40 m	84 %
WG2/35	4'000 m ²	9.0 m	35 m	54 %
WG3/60	6'000 m ²	11.5 m	45 m	84 %
WG4/70	6'000 m ²	14.5 m	50 m	92 %

3 BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 46 Zulässigkeit, Bedingungen

¹Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung zulässig, sofern die nachstehenden Arealgrössen erreicht werden:

- W2A/20, W2B/20, W2/25, **W2/30**, W2/35, WG2/35 4'000 m²
- W3/60, WG3/60, WG4/70 6'000 m²

Zone W2/30 war irrtümlich nicht aufgeführt.

²Für Arealüberbauungen mit Dach- oder Attikageschossen gilt unabhängig von der Dachform ein Ausnützungszuschlag von einem Zehntel der zonengemässen Ausnützungsziffer. Weitere Erleichterungen sind ausgeschlossen.

³Für Arealüberbauungen mit Flachdächern ohne Attikageschosse gelten folgende besondere Bedingungen:

Zone	minimale Arealfläche	maximale Fassadenhöhe traufseitig	maximale Gebäudelänge	maximale Ausnützungsziffer für Flachdachüberbauungen ohne Attikageschosse
W2A/20	4'000 m ²	7.5 m	30 m	31 %
W2B/20	4'000 m ²	8.5 m	30 m	31 %
W2/25	4'000 m ²	8.5 m	30 m	38 %
W2/30	4'000 m ²	8.5 m	30 m	46 %
W2/35	4'000 m ²	8.5 m	35 m	54 %
W3/60	6'000 m ²	11.5 m	40 m	84 %
WG2/35	4'000 m ²	9.0 m	35 m	54 %
WG3/60	6'000 m ²	11.5 m	45 m	84 %
WG4/70	6'000 m ²	14.5 m	50 m	92 %

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 47

aufgehoben

Art. 47

aufgehoben

Art. 48 Grenzabstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.

Art. 48 Grenzabstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 49 Zulässigkeit, Anzahl Stufen, Anrechenbarkeit, Ausnützung, Abstufung, Gestaltung

¹ Terrassenhäuser sind in den Zonen W2/25, W2/30, W2/35 und WG3/60 zulässig.

² Diese dürfen in den Zonen W2/25, W2/30 und W2/35 drei Stufen, in der Zone WG3/60 vier Stufen, jeweils zusätzlich einer Stufe für ein Garagengeschoss als Untergeschoss aufweisen. Dabei darf in Schnitt und Fassaden die zonengemäss zulässige Gebäudehöhe nirgends überschritten werden.

³ Die oberste Stufe ist als Flachdach ohne Attikageschoss auszubilden und ist nicht anrechenbar. Es gilt eine um 5 % erhöhte Ausnützungsziffer.

⁴ Der Winkel der Abstufung darf nicht mehr als 35° a. T. betragen.

⁵ Die einzelnen Stufen sind auch seitlich um mindestens 0.5 m zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. Bei der Gestaltung der Terrassen und Brüstungen sowie der Umgebung ist für eine gute Begrünung zu sorgen.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 49 Zulässigkeit, Anzahl Stufen, Anrechenbarkeit, Ausnützung, Abstufung, Gestaltung

¹ Terrassenhäuser sind in den Zonen W2/25, W2/30, W2/35 und WG3/60 zulässig.

² Diese dürfen in den Zonen W2/25, W2/30 und W2/35 drei Stufen, in der Zone WG3/60 vier Stufen, jeweils zusätzlich einer Stufe für ein Garagengeschoss als Untergeschoss, aufweisen. Dabei darf in Schnitt und Fassaden die zonengemäss zulässige **Fassadenhöhe** nirgends überschritten werden.

³ Die oberste Stufe ist als Flachdach ohne Attikageschoss auszubilden und ist nicht anrechenbar. Es gilt eine um 5 % erhöhte Ausnützungsziffer.

⁴ Der Winkel der Abstufung darf nicht mehr als 35° a. T. betragen.

⁵ Die einzelnen Stufen sind auch seitlich um mindestens 0.5 m zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. Bei der Gestaltung der Terrassen und Brüstungen sowie der Umgebung ist für eine gute Begrünung zu sorgen.

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.3 Aussichtsschutz

Art. 50 Sichtwinkel

¹ Von den im Ergänzungsplan 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist eine angemessene Aussicht zu gewährleisten. Die Aussicht sichernden Sichtwinkel sind in der horizontalen und vertikalen Ebene in diesem Plan festgelegt.

² Im Bereich dieser Sichtwinkel können bei Neu- und Umbauvorhaben Stellung und Gliederung der Bauten vorgeschrieben sowie die Gebäudelängen und Firsthöhen beschränkt werden. Dies gilt auch für Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume.

Art. 51

aufgehoben

3.3 Aussichtsschutz

Art. 50 Sichtwinkel

¹ Von ~~den in den im~~ **Ergänzungsplänen 1:1000 1:2'500** bezeichneten Aussichtspunkten ist eine angemessene Aussicht zu gewährleisten. Die Aussicht sichernden Sichtwinkel sind in der horizontalen und vertikalen Ebene in **diesen diesen Plänen** festgelegt.

² Im Bereich dieser Sichtwinkel können bei Neu- und Umbauvorhaben Stellung und Gliederung der Bauten vorgeschrieben sowie die Gebäudelängen und Firsthöhen beschränkt werden. Dies gilt auch für Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume.

Art. 51

aufgehoben

Gültige Fassung (Stand 15. April 2015)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4 INKRAFTTRETEN

Art. 52 Genehmigung

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Auf diesen Zeitpunkt werden aufgehoben:

- Die Bauordnung der Gemeinde vom 2. Juli 1986
- Zonenplanänderung "Trüllen" vom 30. Mai 1990

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. September 1995.
Vom Regierungsrat am 11. Dezember 1996 mit Beschluss Nr. 3452 genehmigt.
Öffentliche Bekanntmachung am 10. Januar 1997.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. September 2013.
Von der Baudirektion am 24. Juni 2014 mit Verfügung Nr. 73/14 genehmigt.
Öffentliche Bekanntmachung am 4. Juli 2014.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2014.
Von der Baudirektion am 15. April 2015 mit Verfügung Nr. 125/15 genehmigt.
Öffentliche Bekanntmachung am 12. Juni 2015.

4 INKRAFTTRETEN

Art. 52 Genehmigung

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Auf diesen Zeitpunkt werden aufgehoben:

- Die Bauordnung der Gemeinde vom 2. Juli 1986
- Zonenplanänderung "Trüllen" vom 30. Mai 1990

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. September 1995.
Vom Regierungsrat am 11. Dezember 1996 mit Beschluss Nr. 3452 genehmigt.
Öffentliche Bekanntmachung am 10. Januar 1997.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. September 2013.
Von der Baudirektion am 24. Juni 2014 mit Verfügung Nr. 73/14 genehmigt.
Öffentliche Bekanntmachung am 4. Juli 2014.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2014.
Von der Baudirektion am 15. April 2015 mit Verfügung Nr. 125/15 genehmigt.
Öffentliche Bekanntmachung am 12. Juni 2015.