



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

30. März 2023, **Fassung für die öffentliche Auflage**

Festsetzung Gemeindeversammlung:	Fällanden, den
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiberin
.....	
T. Diener	L. Bezzola Moser

Genehmigung Baudirektion:	
Für die Baudirektion	BDV Nr.
.....	

Farbcode:
Blau = Umsetzung neue Baubegriffe (IVHB) und redaktionelle Änderungen
Rot = inhaltliche Änderungen

Erstellungs- und Druckdatum: 30. März 2023



INHALT

A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	3
B. BAUZONEN	4
I. Kernzonen	4
II. Wohnzonen	9
III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	10
IV. Gewerbezone	11
V. Zone für Öffentliche Bauten	12
VI. Freihaltezone und Erholungszone	12
C. AREALÜBERBAUUNGEN	13
D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	14
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	24

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																																																																														
A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE Art. 1 Zoneneinteilung ¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist: <table> <tr> <th>a) Bauzonen</th><th>Zone</th><th>ES-Zuteilung</th></tr> <tr> <td>- Kernzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Kernzone KA</td><td>KA</td><td>III</td></tr> <tr> <td>Kernzone KB</td><td>KB</td><td>III</td></tr> <tr> <td>Kernzone KC</td><td>KC</td><td>III/*</td></tr> <tr> <td>- Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Wohnzone eingeschossig</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>Wohnzone zweigeschossig</td><td>W2L</td><td>II</td></tr> <tr> <td></td><td>W2D</td><td>II</td></tr> <tr> <td>Wohnzonen dreigeschossig</td><td>W3L</td><td>II</td></tr> <tr> <td></td><td>W3D</td><td>II</td></tr> <tr> <td>Wohnzonen mit Gewerbeanteil</td><td>WG3L</td><td>III/*</td></tr> <tr> <td></td><td>WG3D</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Gewerbebezonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gewerbezone 1</td><td>G1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>Gewerbezone 2</td><td>G2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td><td>**</td></tr> <tr> <td>b) Weitere Zonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Freihaltezone</td><td>F</td><td>II/III</td></tr> <tr> <td>- Erholungszone</td><td>E</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- Reservezone</td><td>R</td><td></td></tr> </table> ² Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und gebäudeweise Zuordnung in den Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich. * Abweichungen von der Zuordnung einer ES sind im Zonenplan ersichtlich ** Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung	- Kernzonen			Kernzone KA	KA	III	Kernzone KB	KB	III	Kernzone KC	KC	III/*	- Wohnzonen			Wohnzone eingeschossig	W1	II	Wohnzone zweigeschossig	W2L	II		W2D	II	Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II		W3D	II	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*		WG3D	III	- Gewerbebezonen			Gewerbezone 1	G1	III	Gewerbezone 2	G2	III	- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**	b) Weitere Zonen			- Freihaltezone	F	II/III	- Erholungszone	E	II	- Reservezone	R		A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE Art. 1 Zoneneinteilung ¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist: <table> <tr> <th>a) Bauzonen</th><th>Zone</th><th>ES-Zuteilung</th></tr> <tr> <td>- Kernzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Kernzone KA</td><td>KA</td><td>III</td></tr> <tr> <td>Kernzone KB</td><td>KB</td><td>III</td></tr> <tr> <td>Kernzone KC</td><td>KC</td><td>III/*</td></tr> <tr> <td>- Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Wohnzone eingeschossig</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>Wohnzone zweigeschossig</td><td>W2L</td><td>II</td></tr> <tr> <td></td><td>W2D</td><td>II</td></tr> <tr> <td>Wohnzonen dreigeschossig</td><td>W3L</td><td>II</td></tr> <tr> <td></td><td>W3D</td><td>II</td></tr> <tr> <td>Wohnzonen mit Gewerbeanteil</td><td>WG3L</td><td>III/*</td></tr> <tr> <td></td><td>WG3D</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Gewerbebezonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gewerbezone 1</td><td>G1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>Gewerbezone 2</td><td>G2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td><td>**</td></tr> <tr> <td>b) Weitere Zonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Freihaltezone</td><td>F</td><td>II/III</td></tr> <tr> <td>- Erholungszone</td><td>E</td><td>II</td></tr> <tr> <td>- Reservezone</td><td>R</td><td></td></tr> </table> ² Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und gebäudeweise Zuordnung in den Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich. * Abweichungen von der Zuordnung einer ES sind im Zonenplan ersichtlich ** Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung	- Kernzonen			Kernzone KA	KA	III	Kernzone KB	KB	III	Kernzone KC	KC	III/*	- Wohnzonen			Wohnzone eingeschossig	W1	II	Wohnzone zweigeschossig	W2L	II		W2D	II	Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II		W3D	II	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*		WG3D	III	- Gewerbebezonen			Gewerbezone 1	G1	III	Gewerbezone 2	G2	III	- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**	b) Weitere Zonen			- Freihaltezone	F	II/III	- Erholungszone	E	II	- Reservezone	R		
a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung																																																																																																																														
- Kernzonen																																																																																																																																
Kernzone KA	KA	III																																																																																																																														
Kernzone KB	KB	III																																																																																																																														
Kernzone KC	KC	III/*																																																																																																																														
- Wohnzonen																																																																																																																																
Wohnzone eingeschossig	W1	II																																																																																																																														
Wohnzone zweigeschossig	W2L	II																																																																																																																														
	W2D	II																																																																																																																														
Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II																																																																																																																														
	W3D	II																																																																																																																														
Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*																																																																																																																														
	WG3D	III																																																																																																																														
- Gewerbebezonen																																																																																																																																
Gewerbezone 1	G1	III																																																																																																																														
Gewerbezone 2	G2	III																																																																																																																														
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**																																																																																																																														
b) Weitere Zonen																																																																																																																																
- Freihaltezone	F	II/III																																																																																																																														
- Erholungszone	E	II																																																																																																																														
- Reservezone	R																																																																																																																															
a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung																																																																																																																														
- Kernzonen																																																																																																																																
Kernzone KA	KA	III																																																																																																																														
Kernzone KB	KB	III																																																																																																																														
Kernzone KC	KC	III/*																																																																																																																														
- Wohnzonen																																																																																																																																
Wohnzone eingeschossig	W1	II																																																																																																																														
Wohnzone zweigeschossig	W2L	II																																																																																																																														
	W2D	II																																																																																																																														
Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II																																																																																																																														
	W3D	II																																																																																																																														
Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*																																																																																																																														
	WG3D	III																																																																																																																														
- Gewerbebezonen																																																																																																																																
Gewerbezone 1	G1	III																																																																																																																														
Gewerbezone 2	G2	III																																																																																																																														
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**																																																																																																																														
b) Weitere Zonen																																																																																																																																
- Freihaltezone	F	II/III																																																																																																																														
- Erholungszone	E	II																																																																																																																														
- Reservezone	R																																																																																																																															

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 2 ¹⁾ Massgebende Grundlagen ¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1 : 5 000 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Grenzen und Anordnungen massgebend. ² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt: - Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen im Massstab 1 : 1 000 - Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Waldabstandslinien - Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Gewässerabstandslinien - Erschliessungspläne im Massstab 1 : 2 500 und 1 : 5 000 ³ Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. ⁴ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. ⁵ Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich. B. BAUZONEN I. KERNZONEN 1. Kernzone KA Art. 3 rot bezeichnete Gebäude ¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen. 1) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007	Art. 2 ^{1) 6)} Massgebende Grundlagen ¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1 : 5 000 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Grenzen und Anordnungen massgebend. ² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt: - Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen im Massstab 1 : 1 000 - Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Waldabstandslinien - Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Gewässerabstandslinien - Erschliessungspläne im Massstab 1 : 2 500 und 1 : 5 000 ³ Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. ⁴ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. ⁵ Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich. B. BAUZONEN I. KERNZONEN 1. Kernzone KA Art 3 rot bezeichnete Gebäude ¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen. 1) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007	Gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gelten die Erschliessungspläne nicht als Ergänzungspläne und können damit an dieser Stelle gelöscht werden. Die Inhalte der Erschliessungspläne sind umgesetzt. Der Vermerk ist auf dem Zonenplan angebracht und kann an dieser Stelle gelöscht werden. Der Vermerk ist auf den verkleinerten Plänen angebracht und kann an dieser Stelle gelöscht werden. Alle Genehmigungsvermerke werden neu auf der letzten Seite zusammengefasst (Redaktionale Änderung).

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Abweichungen ² Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch verbesserte ortsbauliche, wohngygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden. nicht rot ³ Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 umgebaut bezeichnete Gebäude oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 8 neu gebaut werden. Ergänzungs- und ⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergän- Anbauten zungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 9 bis Art. 12 zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes eintritt. Art. 4 Baubereiche in der ¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Er- Kernzone KA gänzungs- und Anbauten gemäss Art. 3 Abs. 4, sind nur ge- stattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. ² Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden. ³ Im Baubereich I kann gemäss Art. 8 gebaut werden. ⁴ Im Baubereich II sind nur Anbauten zulässig, die: - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen - eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20 % vergrössern Art. 5 Besondere Gebäude ¹ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig. Vorbehalt ² Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Gewässerabstand. Art. 6 ³⁾ Aussenantennen In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Abweichungen ² Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch verbesserte ortsbauliche, wohngygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden. nicht rot ³ Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 umgebaut bezeichnete Gebäude oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 8 neu gebaut werden. Ergänzungsbaute ⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergän- -und zungsbaute und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 9 bis Art. 12 zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes eintritt. ⁶⁾ Anbauten Art. 4 Baubereiche in der ¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude unterirdi- Kernzone KA sche Baute, Unterniveaubaute und Ergänzungsbaute und Anbauten gemäss Art. 3 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. ⁶⁾ ² Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden. ³ Im Baubereich I kann gemäss Art. 8 gebaut werden. ⁴ Im Baubereich II sind nur Ergänzungsbaute Anbauten zulässig, die: - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen - eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20 % vergrössern ⁶⁾ Art. 5 Besondere Gebäude ¹ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch Klein- und Anbauten ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig. ⁶⁾ Vorbehalt ² Vorbehalten bleiben die kantonalrechtlichen der Gewässerab- stand Bestimmungen über die Gewässerräume. ⁶⁾ Art. 6 ^{3) 6)} Aussenantennen In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Für den Geltungsbereich der Kernzonen wurden die Gewässerräume bereits festgelegt. Diese ersetzen den vormaligen kantonalrechtlichen Gewässerabstand gemäss Wasserwirtschaftsgesetz, welcher in Kernzonen an keiner Stelle mehr zur Anwendung kommt. Kann aufgrund aktuellem Genehmigungsvermerk gelöscht werden. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
2. Kernzone KB und KC Art. 7 Neubau, Umbau und Ersatzbau In den Kernzonen KB und KC sind Neubauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Bestehende Bauten können gemäss Art. 3 Abs. 2 und 3, umgebaut oder ersetzt werden. 3. Grundmasse für Neubauten Art. 8 ¹⁾ Grundmasse ¹ Nutzungsziffer In der Kernzone KA ist keine Nutzungsziffer festgesetzt. In den Kernzonen KB und KC darf die zulässige Baumassenziffer von 2.5 bzw. 1.6 gesamthaft nicht überschritten werden. ² Geschosszahl In der Kernzone KA sind 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. In den Kernzonen KB und KC sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig. ³ Anrechenbare Untergeschosse Ein anrechenbares Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 30 zulässig. ⁴ Gebäudemasse Die Gebäudelänge beträgt in der Kernzone A höchstens 30 m und in den übrigen Kernzonen 40 m. Die zulässige Gebäudetiefe beträgt 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt in der Kernzone KA 10.5 m, in den Kernzonen KB und KC 7.5 m. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.	2. Kernzone KB und KC Art. 7 Neubau, Umbau und Ersatzbau In den Kernzonen KB und KC sind Neubauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Bestehende Bauten können gemäss Art. 3 Abs. 2 und 3, umgebaut oder ersetzt werden. 3. Grundmasse für Neubauten Art. 8 ^{1) 6)} Grundmasse ¹ Nutzungsziffer — In der Kernzone KA ist keine Nutzungsziffer festgesetzt. — In den Kernzonen KB und KC darf die zulässige Baumassenziffer von 2.5 bzw. 1.6 gesamthaft nicht überschritten werden. ² Geschosszahl — In der Kernzone KA sind 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. — In den Kernzonen KB und KC sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig. ³ Anrechenbare Untergeschosse — Ein anrechenbares Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 30 zulässig. ⁴ Gebäudemasse — Die Gebäudelänge beträgt in der Kernzone A höchstens 30 m und in den übrigen Kernzonen 40 m. — Die zulässige Gebäudetiefe beträgt 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. — Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt in der Kernzone KA 10.5 m, in den Kernzonen KB und KC 7.5 m. — Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.	Die Grundmassbestimmungen werden neu tabellarisch dargestellt.

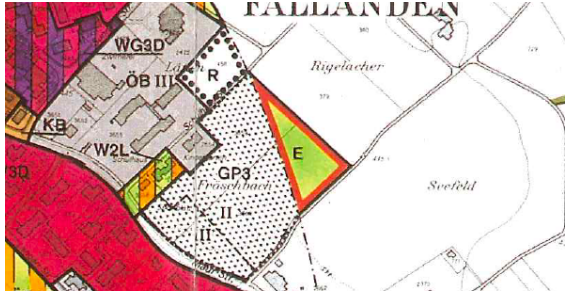
Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 10 ¹⁾ Dachgestaltung ¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. In der Kernzone KA sind Tonziegel zu verwenden. ² In der Kernzone KA soll die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Fassade verlaufen. ³ In der Kernzone KA sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig. Im zweiten anrechenbaren Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen. ⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten anrechenbaren Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist. ⁵ Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt in der Kernzone KA nicht grösser als 10 % und in den Kernzonen KB und KC 15 % je Dachflächenansicht sein. Art. 11 Abbrüche ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. ² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	Art. 10 ¹⁾ Dachgestaltung ¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. In der Kernzone KA sind Tonziegel zu verwenden. ² In der Kernzone KA soll die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Fassade verlaufen. ³ In der Kernzone KA sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig. Im zweiten anrechenbaren Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen. ⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten anrechenbaren Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist. ⁵ Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt in der Kernzone KA nicht grösser als 10 % und in den Kernzonen KB und KC 15 % je Dachflächenansicht sein. ⁶ Dachaufbauten gemäss § 292 PBG dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. ⁶⁾ Art. 11 Abbrüche ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. ² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	Zum Erhalt und der Weiterführung der bisherigen Vorgaben zur Dachgestaltung soll in den Kernzonen die Drittelsregelung gemäss § 292 altPBG beibehalten werden. Ohne Regelung dürften auch in der Kernzonen Dachaufbauten mit einer Breite der halben Fassadenlänge erstellt werden.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																																																																																				
Art. 12 Umgebung¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. ² Hauptgebäude Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird. Art. 13¹⁾ Nutzweise¹ In den Kernzonen sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig. ² In der Kernzone KC in Benglen sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig. II. WOHNZONEN Art. 14¹⁾ <table><tr><td>Grundmasse</td><td>W1</td><td>W2L¹⁾</td><td>W2D²⁾</td><td>W3L¹⁾</td><td>W3D²⁾</td></tr><tr><td>Baumassenziffer</td><td>1.2</td><td>1.5</td><td>1.8</td><td>2.1</td><td>2.5</td></tr><tr><td>Vollgeschosszahl</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Anrechenbare Untergeschosse</td><td>-3)</td><td>-3)</td><td>-3)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Gesamtgebäuelänge max.</td><td>30m</td><td>30m</td><td>30m</td><td>40m</td><td>40m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>4.5m</td><td>7.5m</td><td>7.5m</td><td>10.5m</td><td>10.5m</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>5.0m</td><td>5.0m</td><td>5.0m</td><td>7.0m</td><td>7.0m</td></tr><tr><td>Gr. Grundabstand min.</td><td>9m</td><td>9m</td><td>9m</td><td>10m</td><td>10m</td></tr><tr><td>Kl. Grundabstand min.</td><td>5m</td><td>5m</td><td>5m</td><td>5m</td><td>5m</td></tr></table> ¹⁾ L = locker ²⁾ D = dicht ³⁾ Ein anrechenbares Untergeschoss ist gemäss Art. 30 zulässig	Grundmasse	W1	W2L ¹⁾	W2D ²⁾	W3L ¹⁾	W3D ²⁾	Baumassenziffer	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5	Vollgeschosszahl	1	2	2	3	3	Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse	-3)	-3)	-3)	-	-	Gesamtgebäuelänge max.	30m	30m	30m	40m	40m	Gebäudehöhe	4.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m	Firsthöhe	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m	Gr. Grundabstand min.	9m	9m	9m	10m	10m	Kl. Grundabstand min.	5m	5m	5m	5m	5m	Art. 12 Umgebung¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. ² Hauptgebäude Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird. Art. 13¹⁾ Nutzweise¹ In den Kernzonen sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig. ² In der Kernzone KC in Benglen sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig. II. WOHNZONEN Art. 14^{1) 6)} <table><tr><td>Grundmasse</td><td>W1</td><td>W2L[*]</td><td>W2D^{**}</td><td>W3L[*]</td><td>W3D^{**}</td></tr><tr><td>Baumassenziffer max. (m³/m²)</td><td>1.2</td><td>1.5</td><td>1.8</td><td>2.1</td><td>2.5</td></tr><tr><td>Vollgeschosszahl max.</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>***</td><td>***</td><td>***</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>GesamtGebäuelänge max. (m)</td><td>30m</td><td>30m</td><td>30m</td><td>40m</td><td>40m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>4.5m</td><td>7.5m</td><td>7.5m</td><td>10.5m</td><td>10.5m</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe max. (m)****</td><td>4.5</td><td>7.5</td><td>7.5</td><td>10.5</td><td>10.5</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>5.0m</td><td>5.0m</td><td>5.0m</td><td>7.0m</td><td>7.0m</td></tr><tr><td>Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>9.5</td><td>12.5</td><td>12.5</td><td>17.5</td><td>17.5</td></tr><tr><td>Grosser Grundabstand min. (m)</td><td>9m</td><td>9m</td><td>9m</td><td>10m</td><td>10m</td></tr><tr><td>Kleiner Grundabstand min. (m)</td><td>5m</td><td>5m</td><td>5m</td><td>5m</td><td>5m</td></tr></table> * L = locker ** D = dicht *** Ein anrechenbares Untergeschoss ist gemäss Art. 30 zulässig **** Bei transparenten oder offene Brüstungen bzw. die Geländer sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.	Grundmasse	W1	W2L [*]	W2D ^{**}	W3L [*]	W3D ^{**}	Baumassenziffer max. (m³/m²)	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5	Vollgeschosszahl max.	1	2	2	3	3	Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.	1	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse max.	***	***	***	-	-	GesamtGebäuelänge max. (m)	30m	30m	30m	40m	40m	Gebäudehöhe	4.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m	Fassadenhöhe max. (m)****	4.5	7.5	7.5	10.5	10.5	Firsthöhe	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	9.5	12.5	12.5	17.5	17.5	Grosser Grundabstand min. (m)	9m	9m	9m	10m	10m	Kleiner Grundabstand min. (m)	5m	5m	5m	5m	5m	Redaktionelle Änderung Redaktionelle Änderung Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Redaktionelle Änderung Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Redaktionelle Änderung Redaktionelle Änderung Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV.
Grundmasse	W1	W2L ¹⁾	W2D ²⁾	W3L ¹⁾	W3D ²⁾																																																																																																																																	
Baumassenziffer	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5																																																																																																																																	
Vollgeschosszahl	1	2	2	3	3																																																																																																																																	
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1																																																																																																																																	
Anrechenbare Untergeschosse	-3)	-3)	-3)	-	-																																																																																																																																	
Gesamtgebäuelänge max.	30m	30m	30m	40m	40m																																																																																																																																	
Gebäudehöhe	4.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m																																																																																																																																	
Firsthöhe	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m																																																																																																																																	
Gr. Grundabstand min.	9m	9m	9m	10m	10m																																																																																																																																	
Kl. Grundabstand min.	5m	5m	5m	5m	5m																																																																																																																																	
Grundmasse	W1	W2L [*]	W2D ^{**}	W3L [*]	W3D ^{**}																																																																																																																																	
Baumassenziffer max. (m³/m²)	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5																																																																																																																																	
Vollgeschosszahl max.	1	2	2	3	3																																																																																																																																	
Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.	1	1	1	1	1																																																																																																																																	
Anrechenbare Untergeschosse max.	***	***	***	-	-																																																																																																																																	
GesamtGebäuelänge max. (m)	30m	30m	30m	40m	40m																																																																																																																																	
Gebäudehöhe	4.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m																																																																																																																																	
Fassadenhöhe max. (m)****	4.5	7.5	7.5	10.5	10.5																																																																																																																																	
Firsthöhe	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m																																																																																																																																	
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	9.5	12.5	12.5	17.5	17.5																																																																																																																																	
Grosser Grundabstand min. (m)	9m	9m	9m	10m	10m																																																																																																																																	
Kleiner Grundabstand min. (m)	5m	5m	5m	5m	5m																																																																																																																																	

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																		
Art. 14a ¹⁾ Nutzweise ¹ In den Wohnzonen sind nebst Wohnnutzungen auch nicht störende Betriebe zulässig. ² Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.	Art. 14a ¹⁾ Nutzweise ¹ In den Wohnzonen sind nebst Wohnnutzungen auch nicht störende Betriebe zulässig. ² Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.	Einheitliche Begriffsverwendung massgebliche Geschossfläche (mGF); Ausgelöst durch Bestimmungen zur Parkplatzberechnung (Art. 33)																																																																		
III. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL	III. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL																																																																			
Art. 15 ¹⁾ <table><tr><td>Grundmasse</td><td>WG3L ¹⁾</td><td>WG3D ²⁾</td></tr><tr><td>Baumassenziffer</td><td>2.1</td><td>2.5</td></tr><tr><td>Vollgeschosszahl</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Anrechenbare Untergeschosse</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Gesamtgebäudelänge max.</td><td>40m</td><td>40m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>10.5m</td><td>10.5m</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>7.0m</td><td>7.0m</td></tr><tr><td>Gr. Grundabstand min.</td><td>10m</td><td>10m</td></tr><tr><td>Kl. Grundabstand min.</td><td>5 m</td><td>5m</td></tr></table> 1) L = locker 2) D = dicht	Grundmasse	WG3L ¹⁾	WG3D ²⁾	Baumassenziffer	2.1	2.5	Vollgeschosszahl	3	3	Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	Anrechenbare Untergeschosse	-	-	Gesamtgebäudelänge max.	40m	40m	Gebäudehöhe	10.5m	10.5m	Firsthöhe	7.0m	7.0m	Gr. Grundabstand min.	10m	10m	Kl. Grundabstand min.	5 m	5m	Art. 15 ^{1) 6)} <table><tr><td>Grundmasse</td><td>WG3L [*]</td><td>WG3D ^{**}</td></tr><tr><td>Baumassenziffer max. (m³/m²)</td><td>2.1</td><td>2.5</td></tr><tr><td>Vollgeschosszahl max.</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>GesamtGebäudelänge max. (m)</td><td>40m</td><td>40m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>10.5m</td><td>10.5m</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe max. (m)***</td><td>10.5</td><td>10.5</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>7.0m</td><td>7.0m</td></tr><tr><td>Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>17.5</td><td>17.5</td></tr><tr><td>Grosser Grundabstand min. (m)</td><td>10m</td><td>10m</td></tr><tr><td>Kleiner Grundabstand min. (m)</td><td>5 m</td><td>5m</td></tr></table> * L = locker ** D = dicht *** Bei transparenten oder offene Brüstungen bzw. die Geländer sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.	Grundmasse	WG3L [*]	WG3D ^{**}	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	2.1	2.5	Vollgeschosszahl max.	3	3	Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.	1	1	Anrechenbare Untergeschosse max.	-	-	Gesamt Gebäudelänge max. (m)	40m	40m	Gebäudehöhe	10.5m	10.5m	Fassadenhöhe max. (m)***	10.5	10.5	Firsthöhe	7.0m	7.0m	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	17.5	Grosser Grundabstand min. (m)	10m	10m	Kleiner Grundabstand min. (m)	5 m	5m	Redaktionelle Änderung Redaktionelle Änderung Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB «Gesamt» wird gestrichen. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV zu Art. 14 BZO. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Redaktionelle Änderung Redaktionelle Änderung Sternbezeichnung anstelle 1), 2), 3) damit keine Verwechslung mit Genehmigungsvermerken entsteht. Weitere Erläuterungen zu Brüstungen und Geländern im Bericht gemäss Art. 47 RPV.
Grundmasse	WG3L ¹⁾	WG3D ²⁾																																																																		
Baumassenziffer	2.1	2.5																																																																		
Vollgeschosszahl	3	3																																																																		
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1																																																																		
Anrechenbare Untergeschosse	-	-																																																																		
Gesamtgebäudelänge max.	40m	40m																																																																		
Gebäudehöhe	10.5m	10.5m																																																																		
Firsthöhe	7.0m	7.0m																																																																		
Gr. Grundabstand min.	10m	10m																																																																		
Kl. Grundabstand min.	5 m	5m																																																																		
Grundmasse	WG3L [*]	WG3D ^{**}																																																																		
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	2.1	2.5																																																																		
Vollgeschosszahl max.	3	3																																																																		
Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.	1	1																																																																		
Anrechenbare Untergeschosse max.	-	-																																																																		
Gesamt Gebäudelänge max. (m)	40m	40m																																																																		
Gebäudehöhe	10.5m	10.5m																																																																		
Fassadenhöhe max. (m)***	10.5	10.5																																																																		
Firsthöhe	7.0m	7.0m																																																																		
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	17.5																																																																		
Grosser Grundabstand min. (m)	10m	10m																																																																		
Kleiner Grundabstand min. (m)	5 m	5m																																																																		
Art. 16 ¹⁾ Nutzweise In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind nebst Wohnnutzungen – ausser in der Zone WG3L im Ortsteil Benglen – auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3L im Ortsteil Benglen sind nur nicht störende Betriebe gestattet.	Art. 16 ¹⁾ Nutzweise In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind nebst Wohnnutzungen – ausser in der Zone WG3L im Ortsteil Benglen – auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3L im Ortsteil Benglen sind nur nicht störende Betriebe gestattet.																																																																			

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																													
Art. 17 ^{1) 2)} Arbeitsplatzanteil ¹ Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 60 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen. ² Dauernd als Arbeitsplatz genutzte Räume müssen nur zu 75 % an die Baumassenziffer angerechnet werden. ³ Mittels eines Gestaltungsplanes, der nur die Zustimmung des Gemeinderates benötigt, kann der Arbeitsplatzanteil bis auf 100 % erhöht werden. Arbeitsplatzanteil ⁴ Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.	Art. 17 ^{1) 2)} Arbeitsplatzanteil ¹ Der Gewerbeanteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 60 % der Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen. ⁶⁾ ² Dauernd als Arbeitsplatz genutzte Räume müssen nur zu 75 % an die Baumassenziffer angerechnet werden. ⁶⁾ ³ Mittels eines Gestaltungsplanes, der nur die Zustimmung des Gemeinderates benötigt, kann der Gewerbeanteil Arbeitsplatz-anteil bis auf 100 % erhöht werden. Arbeitsplatzanteil ⁴ Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden. ⁶⁾	Redaktionelle Änderungen Einheitliche Begriffsverwendung Redaktionelle Änderung Einheitliche Begriffsverwendung																																													
Art. 17a ²⁾ Störvorsorge In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.	Art. 17a ²⁾ Störvorsorge In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.																																														
IV. GEWERBEZONEN	IV. GEWERBEZONEN																																														
Art. 18 <table><tr><td></td><td>G1</td><td>G2</td></tr><tr><td>Grundmasse Baumassenziffer</td><td>6</td><td>8</td></tr><tr><td>Freiflächenziffer</td><td>10 %</td><td>10 %</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>12m</td><td>16m</td></tr><tr><td>Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer</td><td>15m</td><td>19m</td></tr><tr><td>Grundabstand min.</td><td>gem. PBG</td><td>gem. PBG</td></tr></table>		G1	G2	Grundmasse Baumassenziffer	6	8	Freiflächenziffer	10 %	10 %	Gebäudehöhe	12m	16m	Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15m	19m	Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	Art. 18 ⁶⁾ <table><tr><td></td><td>G1</td><td>G2</td></tr><tr><td>Grundmasse Baumassenziffer max. (m³/m²)</td><td>6</td><td>8</td></tr><tr><td>Freiflächenziffer</td><td>10 %</td><td>10 %</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer min (%)</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>12m</td><td>16m</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe max. (m)*</td><td>12</td><td>16</td></tr><tr><td>Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer</td><td>15m</td><td>19m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe max. (m)</td><td>15</td><td>19</td></tr><tr><td>Grundabstand min.</td><td>gem. PBG</td><td>gem. PBG</td></tr></table> * Bei transparenten oder offenen Brüstungen bzw. die Geländer sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.		G1	G2	Grundmasse Baumassenziffer max. (m³/m²)	6	8	Freiflächenziffer	10 %	10 %	Grünflächenziffer min (%)	10	10	Gebäudehöhe	12m	16m	Fassadenhöhe max. (m)*	12	16	Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15m	19m	Gesamthöhe max. (m)	15	19	Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	Redaktionelle Änderung Anstelle der Freiflächenziffer tritt der Begriff der Grünflächenziffer. Weitere Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Weitere Erläuterungen zu Brüstungen und Geländern im Bericht gemäss Art. 47 RPV.
	G1	G2																																													
Grundmasse Baumassenziffer	6	8																																													
Freiflächenziffer	10 %	10 %																																													
Gebäudehöhe	12m	16m																																													
Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15m	19m																																													
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG																																													
	G1	G2																																													
Grundmasse Baumassenziffer max. (m³/m²)	6	8																																													
Freiflächenziffer	10 %	10 %																																													
Grünflächenziffer min (%)	10	10																																													
Gebäudehöhe	12m	16m																																													
Fassadenhöhe max. (m)*	12	16																																													
Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15m	19m																																													
Gesamthöhe max. (m)	15	19																																													
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG																																													

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 19 ¹⁾ Nutzweise ¹ Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ² In allen Gewerbebezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.	Art. 19 ¹⁾ Nutzweise ¹ Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ² In allen Gewerbebezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.	
V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	
Art. 20 Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.	Art. 20 Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
VI. FREIHALTEZONE UND ERHOLUNGSZONE	VI. FREIHALTEZONEN UND ERHOLUNGSZONEN	
Art. 21 ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus: - Spielplatz Waldstrasse - Familiengärten Unterried - Familiengärten Bachächer (Restzone F) - Familiengärten Eichwis (Restzone F) - Buck Pfaffhausen - Spielplatz Müseren - Cholibuck - Fussballplatz alt Glattwis - Fussballplatz neu Glattwis - Tennisplatz neu Glattwis - Picknickplatz Eichgrindel - Familiengärten und Waldhaus Eigental - Allmend Fröschbach ⁴⁾	Art. 21 ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus: - Spielplatz Waldstrasse - Familiengärten Unterried - Familiengärten Bachächer (Restzone F) - Familiengärten Eichwis (Restzone F) - Familiengärten / Tennisplatz Buck Pfaffhausen - Spielplatz Müseren - Sportplatz Cholibuck - Fussballplatz alt Glattwis - Fussballplatz neu Glattwis - Tennisplatz neu Glattwis - Picknickplatz Eichgrindel - Familiengärten und Waldhaus Eigental - Allmend Fröschbach ⁴⁾	«Restzone F» ist keine zulässige Zonenart gemäss PBG. Die Erholungszone «Allmend Fröschbach» ist mit dem Genehmigungsvermerk «Allmend Fröschbach» einstweilen von der Genehmigung ausgenommen» versehen. Das Gebiet ist zudem nicht Bestandteil des Gestaltungsplans «Fröschbach» und kann folglich in der Liste gestrichen werden. Der Zonenplan wird in der nächsten Gesamtrevision des Zonenplans entsprechend nachgeführt. 

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
² Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gelten folgende Masse: - Gebäudehöhe: max 2.4 m - Höchste Höhe: max. 3.4 m - Überbauungsziffer: max. 8 % für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. ³ Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gelten mit Ausnahme von Familiengartenarealen folgende Masse: - Höchste Höhe: max. 5 m - Überbauungsziffer: max. 8 % C. AREALÜBERBAUUNGEN Art. 22 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig. Art. 23 Arealfläche Die Mindestarealfläche beträgt: - W1 3'000 m² - W2L 3'000 m² - W2D 3'000 m² - W3L 4'000 m² - W3D 4'000 m² - W3GL 4'000 m² - W3GD 4'000 m²	² Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gelten folgende Masse: - Gebäudehöhe max 2.4 m - Fassadenhöhe max. (m) 2.4 - Höchste Höhe max. 3.4 m - Gesamthöhe max. (m) 3.4 - Überbauungsziffer max. 8 % für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. ⁶⁾ ³ Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gelten mit Ausnahme von Familiengartenarealen folgende Masse: - Höchste Höhe max. 5 m - Gesamthöhe max. (m) 5 - Überbauungsziffer max. 8 % ⁶⁾ C. AREALÜBERBAUUNGEN Art. 22 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig. Art. 23 Arealfläche Die Mindestarealfläche beträgt: - W1 3'000 m² - W2L 3'000 m² - W2D 3'000 m² - W3L 4'000 m² - W3D 4'000 m² - W3GL 4'000 m² - W3GD 4'000 m²	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 24 ¹⁾ Abweichungen von den Zonenvorschriften ¹ Die zonengemässe Nutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden. ² Die zulässige Gebäudehöhe kann bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6 000 m² um 3 m erhöht werden. Bei kleineren Flächen gilt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise. ³ Sofern ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 30 dieser Bau- und Zonenordnung erstellt wird, gilt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise. ⁴ Im Ortsteil Fällanden darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden. Es sind 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig. ⁵ In den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ebenfalls ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden, es sind aber maximal 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig. ⁶ Die Gesamtgebäudelänge ist nicht beschränkt. ⁷ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen. D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN Art. 25 Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Auf einer Gebäudeseite ist ein grosser Grundabstand vorzusehen. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten. Art. 26 Besondere Gebäude ¹ Besondere Gebäude werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. ² Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² oder, sofern dieses Mass überschritten wird,	Art. 24 ¹⁾ Abweichungen von den Zonenvorschriften ¹ Die zonengemässe Nutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden. ² Die zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe kann bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6 000 m² um 3 m erhöht werden. Bei kleineren Flächen gilt die Gebäudehöhe Fassadenhöhe gemäss Regelbauweise. ⁶⁾ ³ Sofern ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 30 dieser Bau- und Zonenordnung erstellt wird, gilt die Gebäudehöhe Fassadenhöhe gemäss Regelbauweise. ⁶⁾ ⁴ Im Ortsteil Fällanden darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe Fassadenhöhe ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden. Es sind 2 anrechenbare Dachgeschosse oder 1 anrechenbares Attikageschoss zulässig. ⁶⁾ ⁵ In den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe Fassadenhöhe ebenfalls ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden, es sind aber maximal 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse oder 1 anrechenbares Attikageschoss zulässig. ⁶⁾ ⁶ Die GesamtGebäudelänge ist nicht beschränkt. ⁶⁾ ⁷ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen. D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN Art. 25 Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Auf einer Gebäudeseite ist ein grosser Grundabstand vorzusehen. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten. Art. 26 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten ¹ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. ⁶⁾ ² Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude Klein- und Anbauten auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² oder, sofern dieses Mass	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Ergänzung betreffend neuem Begriff «Attikageschoss» Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB «Gesamt» kann gestrichen werden, da «Gesamtgebäudelänge» kein Begriff gemäss neu PBG oder ABV ist. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																		
nicht grösser als 5 % der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer. ³ Wenn sie eine Gebäudehöhe von 3.0 m übersteigen, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.	überschritten wird, nicht grösser als 5 % der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer. ⁶⁾ ³ Wenn sie Klein- und Anbauten gemäss Abs. 2 eine Gebäudehöhe Fassadenhöhe von 3.0 m übersteigen, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden. ⁶⁾	redaktionelle Änderung und Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB																		
Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.	Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe Fassadenhöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. ⁶⁾	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB																		
Art. 28 Abweichungen von den Grundabständen Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.	Art. 28 Abweichungen von den Grundabständen Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar. Art. 28a⁶⁾ Für Gebäude mit Flachdach gelten im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG, soweit die transparenten oder offenen Brüstungen bzw. die Geländer um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, folgende maximalen Fassadenhöhen: <table><tr><td>Wohnzone eingeschossig, W1 (m)</td><td>5,5</td></tr><tr><td>Wohnzone zweigeschossige, W2L (m)</td><td>8,5</td></tr><tr><td>Wohnzone zweigeschossige, W2D (m)</td><td>8,5</td></tr><tr><td>Wohnzone dreigeschossige, W3L (m)</td><td>11,5</td></tr><tr><td>Wohnzone dreigeschossige, W3D (m)</td><td>11,5</td></tr><tr><td>Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L (m)</td><td>11,5</td></tr><tr><td>Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D (m)</td><td>11,5</td></tr><tr><td>Gewerbezone 1, G1 (m)</td><td>13,0</td></tr><tr><td>Gewerbezone 2, G2 (m)</td><td>17,0</td></tr></table>	Wohnzone eingeschossig, W1 (m)	5,5	Wohnzone zweigeschossige, W2L (m)	8,5	Wohnzone zweigeschossige, W2D (m)	8,5	Wohnzone dreigeschossige, W3L (m)	11,5	Wohnzone dreigeschossige, W3D (m)	11,5	Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L (m)	11,5	Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D (m)	11,5	Gewerbezone 1, G1 (m)	13,0	Gewerbezone 2, G2 (m)	17,0	Weitergehende Erläuterungen siehe Bericht gemäss Art. 47 RPV. Hinsichtlich der angestrebten Dachgestaltung (Schrägdach), wird diese Erleichterung in Kernzonen nicht aufgeführt.
Wohnzone eingeschossig, W1 (m)	5,5																			
Wohnzone zweigeschossige, W2L (m)	8,5																			
Wohnzone zweigeschossige, W2D (m)	8,5																			
Wohnzone dreigeschossige, W3L (m)	11,5																			
Wohnzone dreigeschossige, W3D (m)	11,5																			
Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L (m)	11,5																			
Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D (m)	11,5																			
Gewerbezone 1, G1 (m)	13,0																			
Gewerbezone 2, G2 (m)	17,0																			
Art. 29 Geschlossene Überbauung ¹ Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gesamtgebäudelänge erlaubt. ² Besondere Gebäude im Sinne von Art. 26 werden nicht mitgerechnet.	Art. 29 Geschlossene Überbauung ¹ Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen GesamtGebäudelänge erlaubt. ⁶⁾ ² Besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne von Art. 26 werden nicht mitgerechnet. ⁶⁾	«Gesamt» wird gestrichen, da es sich nicht um einen Begriff gemäss PBG handelt. Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB																		

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 30 ¹⁾ Untergeschosse ¹ In den Kernzonen sowie wo die Bauordnung 1 oder höchstens 2 Vollgeschosse zulässt, ist in Hanglagen ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss gestattet. In solchen Fällen reduziert sich die Firsthöhe um 1.5 m. ² Untergeschosse sind an der Geschosszahl anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1 m überschreiten. Art. 30a ¹⁾ Geländeveränderungen ¹ Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. ² Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen. Art. 31 Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserstand ¹ In Gebieten mit hohem mittleren Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, und darum das Untergeschoss höher gelegt werden muss, gelten folgende Bestimmungen: Die Gebäudehöhe erhöht sich um 1.0 m und die zonengemässere Grundbaumassenziffer um 1/10. Werden die höhere Gebäudehöhe und/oder die höhere Baumassenziffer	Art. 30 ¹⁾ Untergeschosse ¹ In den Kernzonen sowie wo die Bauordnung 1 oder höchstens 2 Vollgeschosse zulässt, ist in Hanglagen ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss gestattet. In solchen Fällen reduziert sich die Firsthöhe giebelseitige Fassadenhöhe um 1.5 m. ⁶⁾ ² Untergeschosse sind an der Geschosszahl anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain massgebende Terrain an einer Stelle mehr als 1 m überschreiten. ⁶⁾ Art. 30a ¹⁾ Geländeveränderungen ¹ Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. ² Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen. ³ Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1.2 m sind zu terrassieren. Bei mehreren, hintereinanderliegenden Stützmauern sind dazwischen Pflanzstreifen von mindestens 60 cm umzusetzen. ⁶⁾ ⁴ Mauern, Einfriedungen und dergleichen haben gegenüber öffentlichem Grund einen Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten. ⁶⁾ Art. 30b ⁶⁾ Dachaufbauten in Hanglagen Soweit in Wohnzonen das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden wenigstens 3,00 m beträgt, darf, bei Gebäuden mit Flachdach, die Breite von Dachaufbauten bergseitig maximal 100% der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Wird diese Abweichung gegenüber § 292 PBG ganz oder teilweise beansprucht, ist talseitig auf Dachaufbauten zu verzichten. Art. 31 Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserstand ¹ In Gebieten mit hohem mittleren Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain massgebenden Terrain liegt, und darum das Untergeschoss höher gelegt werden muss, gelten folgende Bestimmungen: Die Gebäudehöhe Fassadenhöhe erhöht sich um 1.0 m und die zonengemässere Grundbaumassenziffer um 1/10. Werden die höhere Gebäudehöhe Fassadenhöhe und/oder die höhere	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Zugunsten eines verbesserten Erscheinungsbilds (Einordnung und Gestaltung) von Stützmauern sollen diese terrassiert und begrünt werden. Zugunsten des Strassenunterhalts sollen Mauern, Einfriedungen und dergleichen einen Abstand von 30 cm einhalten. Weitergehende Erläuterungen siehe Bericht gemäss Art. 47 RPV Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten. ² Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.	Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten. ² Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB
Art. 32 ¹⁾ Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ¹ In den Kernzonen KB und KC, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen zu Wohneinheiten gehörende verglaste Balkone, Veranden, und andere Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumasse angerechnet werden. Ihre Nutzfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit, mindestens aber 10 m² betragen. ² Für die Gesamtfläche anrechenbar sind alle Bodenflächen sowie Trennwandquerschnitte im Innern der Wohneinheit, ohne zur Wohneinheit gehörende Aussenmauer- und Brandmauerquerschnitte. ³ Für Arealüberbauungen (neue und bestehende) kommt Abs. 1 nur zur Anwendung, wenn die Bebauung mit den verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen besonders gut gestaltet sind.	Art. 32 ^{1) 6)} Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ¹ In den Kernzonen KB und KC, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen zu Wohneinheiten gehörende verglaste Balkone, Veranden, und andere Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumasse angerechnet werden. Ihre Nutzfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit, mindestens aber 10 m² betragen. ² Für die Gesamtfläche anrechenbar sind alle Bodenflächen sowie Trennwandquerschnitte im Innern der Wohneinheit, ohne zur Wohneinheit gehörende Aussenmauer- und Brandmauerquerschnitte. ³ Für Arealüberbauungen (neue und bestehende) kommt Abs. 1 nur zur Anwendung, wenn die Bebauung mit den verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen besonders gut gestaltet sind.	Neu werden die Vorgaben zu den verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfängen ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, in § 13 Abs. 2 neuABV geregelt. Eine Regelung auf kommunaler Stufe ist daher nicht mehr notwendig und kann daher ersatzlos gestrichen werden. Die aktuell geltenden Bestimmungen aus der ABV werden im Anhang zur BZO aufgeführt. Weitere Erläuterungen siehe Bericht gemäss Art. 47 RPV.
Art. 33 Gesamtnutzfläche Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inkl. deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte.	Art. 33 Gesamtnutzfläche massgebliche Geschossfläche Die Gesamtnutzfläche massgebliche Geschossfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inkl. deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte. ⁶⁾	Verwendung einheitliches Bezugsmass abgestützt auf Bestimmungen zur Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																				
Art. 34 Fahrzeugabstellplätze¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Werte massgebend: a) Anzahl <table><tr><th>Abstellplätze für Nutzungsart</th><th>Bewohner oder Beschäftigte</th><th>Besucher und Kunden</th></tr><tr><td>1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)</td><td>1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m² 1 PP/80 m² GNF</td><td>1 PP/5 Wohnungen</td></tr><tr><td>2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Sali Hotel</td><td>1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer</td><td>1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer</td></tr><tr><td>3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.</td><td>PP/80 m² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A</td><td>2PP/100 m² GNF 1 PP/100 m² GNF 1PP/300 m² GNF</td></tr><tr><td>4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:</td><td>1PP/150 m² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A</td><td>0,33 PP/100 m² GNF</td></tr><tr><td>5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m² GNF:</td><td>1PP/200 m² GNF</td><td>--</td></tr></table> A = Arbeitsplatz GNF = Gesamtnutzfläche (ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz) (1) = Garagevorplätze anrechenbar Bruchteile über 0,5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden	Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m ² 1 PP/80 m ² GNF	1 PP/5 Wohnungen	2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Sali Hotel	1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer	3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m ² GNF 1 PP/100 m ² GNF 1PP/300 m ² GNF	4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m ² GNF	5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF:	1PP/200 m ² GNF	--	Art. 34 Fahrzeugabstellplätze¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Werte massgebend: a) Anzahl⁶⁾ <table><tr><th>Abstellplätze für Nutzungsart</th><th>Bewohner oder Beschäftigte</th><th>Besucher und Kunden</th></tr><tr><td>1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)</td><td>1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m² 1 PP/80 m² GNF-mGF</td><td>1 PP/5 Wohnungen</td></tr><tr><td>2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Sali Hotel</td><td>1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer</td><td>1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer</td></tr><tr><td>3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.</td><td>PP/80 m² GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m² GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m² GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A</td><td>2PP/100 m² GNF-mGF 1 PP/100 m² GNF-mGF 1PP/300 m² GNF-mGF</td></tr><tr><td>4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:</td><td>1PP/150 m² GNF-mGF, jedoch min. 0.5 PP/A</td><td>0,33 PP/100 m² GNF-mGF</td></tr><tr><td>5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m² GNF:</td><td>1PP/200 m² GNF-mGF</td><td>--</td></tr></table> A = Arbeitsplatz GNF mGF = Gesamtnutzfläche-massgebliche Geschossfläche gemäss Art. 33 (ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz) (1)= Garagevorplätze anrechenbar Bruchteile über 0,5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden.	Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m ² 1 PP/80 m ² GNF -mGF	1 PP/5 Wohnungen	2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Sali Hotel	1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer	3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	PP/80 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m ² GNF -mGF 1 PP/100 m ² GNF -mGF 1PP/300 m ² GNF -mGF	4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m ² GNF -mGF	5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF:	1PP/200 m ² GNF -mGF	--	Abgestimmt auf die «Wegleitung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» wird anstelle des Begriffs «Gesamtnutzfläche» (GNF) «massgebliche Geschossfläche» (mGF) eingesetzt.
Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden																																				
1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m ² 1 PP/80 m ² GNF	1 PP/5 Wohnungen																																				
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Sali Hotel	1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer																																				
3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m ² GNF 1 PP/100 m ² GNF 1PP/300 m ² GNF																																				
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m ² GNF																																				
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF:	1PP/200 m ² GNF	--																																				
Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden																																				
1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m ² 1 PP/80 m ² GNF -mGF	1 PP/5 Wohnungen																																				
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Sali Hotel	1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer																																				
3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	PP/80 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m ² GNF -mGF 1 PP/100 m ² GNF -mGF 1PP/300 m ² GNF -mGF																																				
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m ² GNF -mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m ² GNF -mGF																																				
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF:	1PP/200 m ² GNF -mGF	--																																				

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
b) Reduktionen ² Bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr kann die Baubehörde eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl gewähren, falls eine Nachrüstung im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG auf die Pflichtparkplatzzahl gesichert ist. ³ Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Werten gemäss Art. 34 Abs.1 abgewichen werden. c) Besucher und Kunden ⁴ Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher und Kunden andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten. d) Besondere Nutzweisen ⁵ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann. e) Garagenvorplätze ⁶ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. f) Sicherstellung ⁷ Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen. g) Veloabstellplätze ⁸ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Art. 35 Ersatzabgabe ¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 34 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen. ² Die Höhe dieser Anzahlung basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1986, und wird jeweilen auf Jahresanfang automatisch der Indexentwicklung angepasst. ³ Bei Realerfüllung wird die geleistete Anzahlung zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtigt ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.	b) Reduktionen ² Bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann die Baubehörde eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl gewähren, falls eine Nachrüstung im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG auf die Pflichtparkplatzzahl gesichert ist. ⁶⁾ ³ Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Werten gemäss Art. 34 Abs. 1 abgewichen werden. c) Besucher und Kunden ⁴ Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher und Kunden andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten. ⁶⁾ d) Besondere Nutzweisen ⁵ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann. e) Garagenvorplätze ⁶ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. f) Sicherstellung ⁷ Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen. g) Veloabstellplätze ⁸ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Art. 35 Ersatzabgabe ¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 34 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen. ² Die Höhe dieser Anzahlung basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1986, und wird jeweilen auf Jahresanfang automatisch der Indexentwicklung angepasst. ³ Bei Realerfüllung wird die geleistete Anzahlung zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtigt ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.	Ergänzung: Mobilitätskonzept als Grundlage für eine mögliche Unterschreitung der regulären Anzahl erforderlicher Pflichtabstellplätze.

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 36 Spiel- und Erholungs- flächen Freizeit- und Pflanzgärten ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und/oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse soll wenigstens zwanzig Prozent der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen. ² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind davon Freizeit- und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 5 % der zu Wohnzwecken vorgesehenen Gesamtnutzfläche zu schaffen. ³ In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 und 2 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden. ⁴ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken. Art. 37 Kompostierbare Abfälle sind nach Möglichkeit durch die Verursacher am Entstehungsort selbst zu kompostieren. Grundeigentümer können verpflichtet werden, Kompostierplätze in angemessener Grösse auszuscheiden. Der Immissionsschutz für die Nachbarn ist zu gewährleisten. Art. 38 Baumschutzgebiet ¹ Im Baumschutzgebiet sind schutzwürdige einzelne Bäume zu erhalten. Die zusammenhängenden Baumgärten sind, soweit sie die Überbauung nicht wesentlich behindern, ebenfalls zu erhalten. ² Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. ³ Die Baubehörde kann Ausnützungsübertragungen und Ausnahmen im Sinne von § 220 PBG gewähren, die dem Baumschutz dienen. Art. 39 ¹⁾ Nebenräume, Hobby- und Gemeinschaftsräume ¹ In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume (Keller, Estrich, Abstellräume und dgl.) für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 8 m² pro Wohnung, erstellt werden.	Art. 36 Spiel- und Erholungs- flächen Freizeit- und Pflanzgärten ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und/oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse soll wenigstens zwanzig Prozent 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 betragen.⁶⁾ ² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind davon Freizeit- und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 5 % der zu Wohnzwecken vorgesehenen Gesamtnutzfläche zu schaffen. ³ In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 und 2 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden. ⁴ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken. Art. 37 Kompostierbare Abfälle sind nach Möglichkeit durch die Verursacher am Entstehungsort selbst zu kompostieren. Grundeigentümer können verpflichtet werden, Kompostierplätze in angemessener Grösse auszuscheiden. Der Immissionsschutz für die Nachbarn ist zu gewährleisten. Art. 38 Baumschutzgebiet ¹ Im Baumschutzgebiet sind schutzwürdige einzelne Bäume zu erhalten. Die zusammenhängenden Baumgärten sind, soweit sie die Überbauung nicht wesentlich behindern, ebenfalls zu erhalten. ² Abgehende Bäume sind durch gleichartige gleichwertige zu ersetzen.⁶⁾ ³ Die Baubehörde kann Ausnützungsübertragungen und Ausnahmen im Sinne von § 220 PBG gewähren, die dem Baumschutz dienen. Art. 39 ¹⁾ Nebenräume, Hobby- und Gemeinschaftsräume ¹ In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume (Keller, Estrich, Abstellräume und dgl.) für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 8 m² pro Wohnung, erstellt werden.⁶⁾	Einheitliche Begriffsverwendung Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass Bäume nicht artgleich, sondern wertgleich ersetzt werden sollen. Einheitliche Begriffsverwendung

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
² Wohnhäuser und Siedlungen ab 6 Wohneinheiten sind mit Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Umfang von mindestens 2 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 25 m², auszustatten.	² Wohnhäuser und Siedlungen ab 6 Wohneinheiten sind mit Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Umfang von mindestens 2 % der Gesamtnutzfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 25 m², auszustatten.	Einheitliche Begriffsverwendung
Art. 40 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ¹ Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich in Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen gut einzuordnen. ² Alternativennergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.	Art. 40 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien von Sonnenenergie ¹ Sonnenenergieanlagen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich in Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen gut einzuordnen. ⁶⁾ ² Alternativennergieanlagen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen Fassadenhöhe und die giebelseitige Fassadenhöhe sowie die Abstände nicht. ⁶⁾	Änderung des Begriffs Änderung des Begriffs und Anpassung an die neuen Baubegriffe.
Art. 40a ²⁾ Mobilfunkanlagen ¹ In den Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung). ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Gewerbebezonen 2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind 3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. ³ Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. ⁴ Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.	Art. 40a ²⁾ Mobilfunkanlagen ¹ In den Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung). ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Gewerbebezonen 2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind 3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. ³ Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. ⁴ Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.	

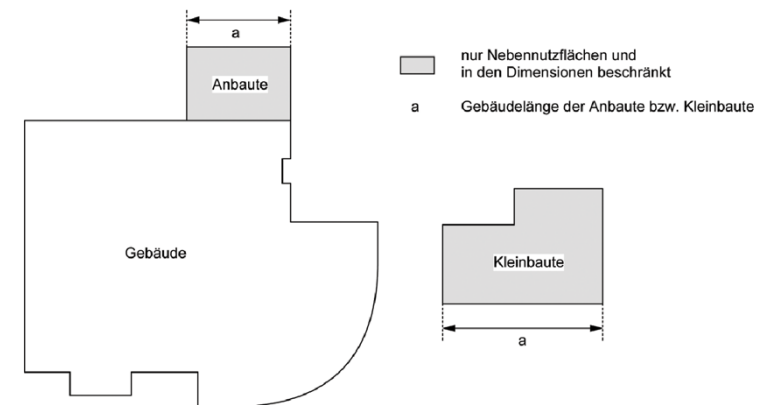
Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
Art. 41 Begründung Flachdächer sind zu begrünen. Wo dies wirtschaftlich und betrieblich nicht zumutbar ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.	Art. 41 Begründung Flachdächer sind zu begrünen. Wo dies wirtschaftlich und betrieblich nicht zumutbar ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Art. 41a⁵⁾ Erhebung einer Mehrwertabgabe 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 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Art. 41b⁵⁾ Verwendung der Mehrwertabgabe Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.	

Linke Spalte (Rechtsgültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 42 Aufhebung geltenden Rechts Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: Die Bau- und Zonenordnung vom 23. Juni 1986 Art. 43^{1) 2)} Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.	E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 42 Aufhebung geltenden Rechts Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: Die Bau- und Zonenordnung vom 23. Juni 1986 Art. 43^{1) 2)} Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.⁶⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 1994; von der Baudirektion genehmigt am 26. Juli 1995 1) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007; von der Baudirektion genehmigt am 21. Juli 2008 mit Beschluss Nr. 086 / 2008 2) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 25. November 2015; von der Baudirektion genehmigt am 27. Mai 2016 mit Beschluss Nr. 0722 / 2016 3) Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. 4) Allmend Fröschbach (Erholungszone) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen, RRB 2233, 26. Juli 1995 5) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 30. November 2022; von der Baudirektion genehmigt am 2. Februar 2023 mit Beschluss Nr. 0067 / 23 (Mehrwertausgleich) 6) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom xxx; von der Baudirektion genehmigt am xxxx (Teilrevision Neue Baubegriffe gemäss IVHB)	Redaktionelle Änderung Art. 6 betreffend Aussenantennen in Kernzonen KA wird gestützt auf den Inhalt des Genehmigungsvermerks gelöscht. Der Zonenplan wird in der nächsten Zonenplanrevision nachgeführt.

ANHANG ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Klein- und Anbauten
§ 2 ABV

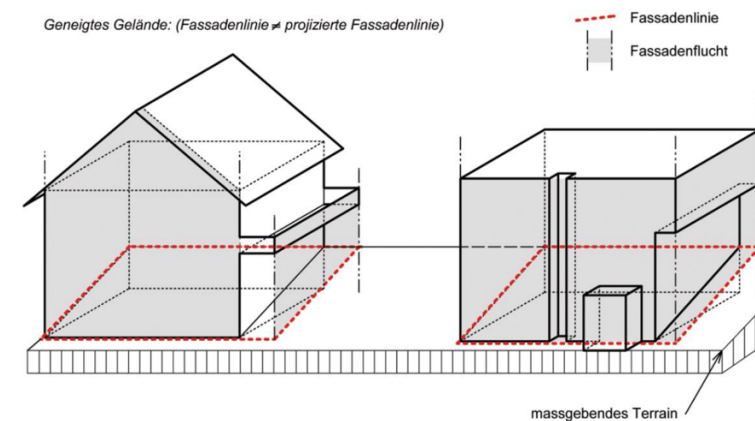


Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2007

Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 50 m², eine Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Nebennutzflächen gemäss SIA 418 (1993) sind zum Beispiel Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume usw. Keine Nebennutzflächen sind z.B. Hobbyräume oder Verkehrsflächen wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.

Fassadenflucht
§ 6 ABV
Fassadenlinie
§ 6a ABV



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2007

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Als vorspringende Gebäudeteile gelten Balkone, Erker, aber auch Treppenhäuser oder Windfänge.

Das Diagramm zeigt ein Gebäude mit folgenden Beschriftungen:

- Anbaute
- unbedeutend rückspringender Gebäudeteil
- Gebäude
- vorspringender Gebäudeteil

Die projizierte Fassade ist als gestrichelte rote Linie dargestellt.

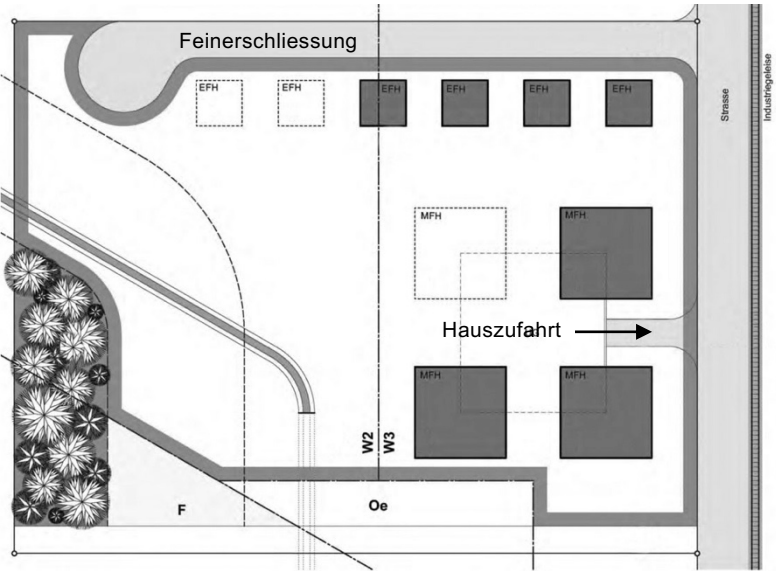
legende: projizierte Fassadenlinie

Gebäude sowie An- und Kleinbauten verfügen über eigene projizierte Fassadenlinien.

Grenzabstand Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

Fassadenhöhe § 278 PBG Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen. Die Gestaltung dieser Brüstung oder Materialisierung dieser Brüstung hat keinen Einfluss auf die Messweise. Es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

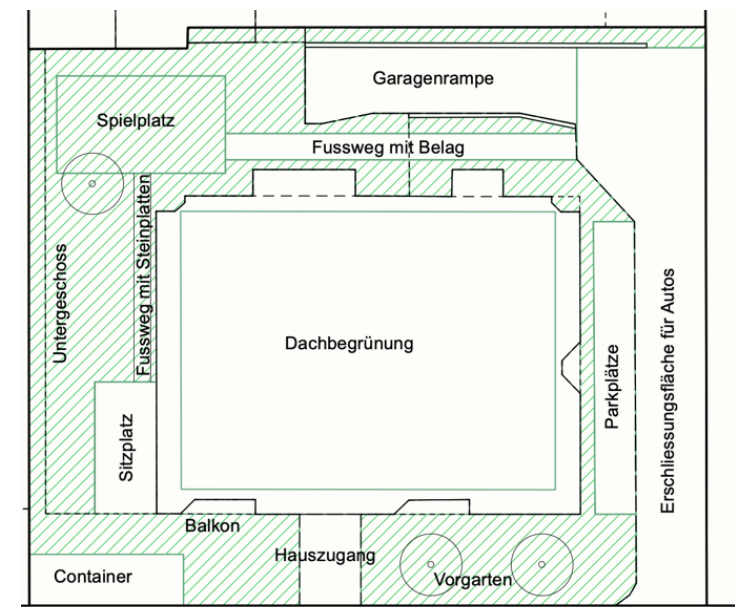
anrechenbare Grundstücksfläche § 259 PBG



Darstellung «Zürcher Bau- und Planungsrecht», Fritzsche, Bösch Wipf, Kunz, Zeichnung Stefan Reimann

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob-, und Feinerschliessung.

Grünflächenziffer
§ 257 PBG



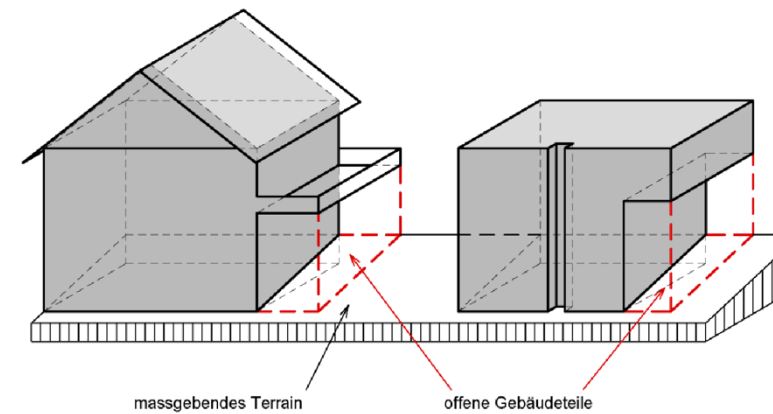
Darstellung Grünflächenziffer Planpartner AG, Zürich

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Voraussetzung ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Keine anrechenbaren Grünflächen sind auch Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen.

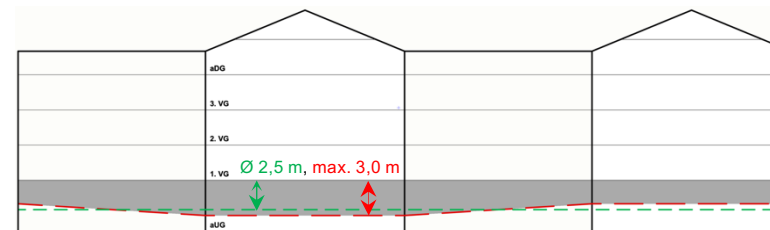
Baumassenziffer § 258 PBG



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Untergeordnete Bauteile wie normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. können vernachlässigt werden, da sie nicht volumenbildend sind.

Untergeschoss (§ 275 Abs. 3 PBG)



$$\varnothing \text{ Höhe ü.d. massgebenden Terrain} = \frac{\text{graue Fassadenfläche}}{\text{gesamte Fassadenlänge}} = \text{max. 2,5 m}$$

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Tritt ein Geschoss um mehr als die beschriebenen Masse in Erscheinung, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

Verglasten Balkonen,
Veranden und Loggien
sowie Wintergärten

Gemäss § 13 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Bei einer Baumassenziffer (Wohnzone W2L) von 1,5 m³/m² können folglich zusätzlich 0.3 (m³/m²) für entsprechende Gebäudeteile umgesetzt werden.