OETWIL AN DER LIMMAT

Vom Gemeinderat am 18. März 2019 verabschiedet
zu Handen der Gemeindeversammlung

Änderung der Bau- und Zonenordnung

Anpassungen infolge Harmonisierung Baubegriffe hellblau markiert

---

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Für die Baudirektion: ARE-Nr.

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

19. März 2019

Gültige Fassung vom 27. November 2012	***neue Fassung***	***Kurzkommentar***
Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2012	Mitte: Beantragte neue BZO rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO ~~durchgestrichen:~~ Verschiebung oder aufzuhebender Text	Rechts: *Bemerkungen / Hinweise*

Bearbeitung:

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Martin Baumgartner, MSc UZH Geographie
Livio Wegmann, BSc FHO Raumplaner

Inhalt

1 Zonenordnung und Ergänzungspläne 1

2 Bauzonen 3

2.1 Kernzone 3

2.1.1 Allgemein 3

2.1.2 Art und Mass der Nutzung 4

2.1.3 Gestaltung 7

Dachgestaltung 7

Fassadengestaltung 10

Umgebungsgestaltung 11

2.1.4 Abbruchbewilligungen 13

2.2 Wohnzonen 14

2.3 Zone für öffentliche Bauten 15

2.4 Erholungszone 15

3 Weitere Festlegungen 16

~~3.1 Aussichtsschutz~~ 16

3.1 Terrassenhäuser 16

3.2 Sonderbauvorschriften zur Förderung einer hohen Nutzungsdichte 17

3.3 Beurteilung von Baugesuchen 19

4 Ergänzende Bauvorschriften 19

4.1 Abstandsvorschriften 19

4.2 Abstellplätze 21

4.3 Spiel- und Ruheflächen 22

5 Schlussbestimmungen 22

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom ~~1. September 1991~~ 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	
1 Zonenordnung und Ergänzungspläne		
Art. 1.1 *Zonen* Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen eingeteilt: 1. Bauzonen: ES Kernzone K III Wohnzonen: - Wohnzone W1.2a II - Wohnzone W1.2b II - Wohnzone W1.2c II - Wohnzone W1.6a II - Wohnzone W1.6b II - Wohnzone W1.8 II - Wohnzone W2.8 II/III Zone für öffentliche Bauten öB II 2. Erholungszone E III 3. Freihaltezone F - 4. Reservezone R -	**Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen** Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen ~~und Empfindlichkeitsstufen~~ eingeteilt, für welche gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41) die folgenden Empfindlichkeitsstufen gelten: 1. Bauzonen: ES Kernzone K III Wohnzonen: - Wohnzone W1.2a II - Wohnzone W1.2b II - Wohnzone W1.2c II - Wohnzone W1.6a II - Wohnzone W1.6b II - Wohnzone W1.8 II - Wohnzone W2.8 II/III* Zone für öffentliche Bauten öB II 2. Erholungszone E III 3. Freihaltezone F - 4. Reservezone R - * Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
Art. 1.3 *Zonenplan* [1] Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Dieser rechtsverbindliche Plan kann auf dem Bauamt der Gemeinde eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan und der Kernzonenplan sind nicht rechtsverbindlich. [2] Der Kernzonenplan 1:1000 und die Ergänzungspläne zur Darstellung der weiteren Anordnungen innerhalb der Zonen gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor. [3] Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes Chirchhöfli.	**Art. 2 ~~Zonenplan~~ Massgebende Grundlagen** *Zonenplan* [1] Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Dieser rechtsverbindliche Plan kann auf dem Bauamt der Gemeinde eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan und der Kernzonenplan sind nicht rechtsverbindlich. [2] Der Kernzonenplan 1:1000 und die Ergänzungspläne zur Darstellung der weiteren Anordnungen innerhalb der Zonen gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor. [3] Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets gelten die Bestimmungen ~~des Gestaltungsplanes~~ der Gestaltungspläne Chirchhöfli bzw. Oberdorf. *Rechtsverbindlichkeit* [4] Die massgebenden Pläne sowie die kommunalen Inventare können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. [5] Rechtsverbindlich ist der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.	
Art. 1.2 *Anordnung innerhalb der Zonen* Innerhalb der Zonen werden mit räumlichen begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: - Zulassen von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen - Kernzonenplan - Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Aussichtsschutz (siehe Ergänzungsplan) - Gestaltungsplan Chirchhöfli - Schräg- bzw. Flachdächer vorgeschrieben	**Art. 3 Anordnungen innerhalb der Zonen** Innerhalb der Zonen werden mit räumlichen begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: - Zulassen von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen - Kernzonenplan - Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungsplan) - ~~Gestaltungsplan Chirchhöfli~~ Gestaltungspläne Chirchhöfli und Oberdorf - Schräg- bzw. Flachdächer vorgeschrieben	*Gewässerabstandslinien allenfalls im Rahmen der nachgelagerten Teilrevision Gewässerraum aufheben* *Aussichtsschutz wurde 2010 aufgehoben*

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
2 Bauzonen		
2.1 Kernzone		
entsprechender Artikel fehlt	**2.1.1 Allgemein** **Art. 4 Zweck** [1] Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Dorfkerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen eine Erhöhung der Nutzungsdichte und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten. [2] Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt: – Geschlossenheit der beiden historischen Siedlungsteile Unter- und Oberoetwil – ursprüngliche, einfache, für ein Wein- und Ackerbauerndorf typische Bauernhäuser und Ökonomiegebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert – herkömmliche Gliederung der Gebäude in zweigeschossige Wohnteile mit Riegeln (sichtbar oder verputzt), grosse holzverschalte Scheunenteile und kleinere Ökonomieteile – herkömmliche Baumaterialien – Kleinökonomiebauten ("Wöschhüsli") – grosse Zahl traditioneller Brunnen – traditionelle Umgebung mit Wiesland, Obstbäumen und Nutzgärten ("Bungertgärten")	*Es geht nicht primär um eine bauliche Verdichtung des Ortskerns, eine solche soll höchstens punktuell erfolgen, wo der Kernzonenplan dies vorsieht.* *Hingegen soll die Nutzungsdichte erhöht werden, indem die Umnutzung leer stehender Ökonomiegebäude(teile) erleichtert wird.*
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren** Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
bisher kein Grundsatzartikel sondern nur für Umbauten und Ersatzbauten in Art. 2.1.1: "Untergeordnete Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt."	**Art. 6 Untergeordnete Abweichungen** Der Gemeinderat kann untergeordnete Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 7 Abweichungen für besonders gute Projekte / Bauteile** [1] Abweichungen von der traditionellen Bauweise und den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern die Projekte eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweisen und das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln. [2] Der Gemeinderat kann für solche Projekte ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen. Die Kosten für solche Gutachten gehen zu Lasten der jeweiligen Gesuchsteller. Zudem bedürfen solche Projekte einer zustimmenden Beurteilung durch die Baukommission.	*Um in den Genuss der Abweichungen zu kommen, kann der Gemeinderat ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson verlangen. Diese Person wird durch den Gemeinderat bestimmt. Ein solches Gutachten hat zu den Gestaltungsgrundsätzen gemäss den vorliegenden Kernzonenvorschriften Stellung zu nehmen. Es bildet eine der Grundlagen für die Stellungnahme der Baukommission zum Vorhaben.*
Art. 2.1.16 *Baukommission* Schon während der Planungsphase ist die Zusammenarbeit mit der Baukommission der Gemeinde zu empfehlen.	~~**Baukommission**~~ ~~Schon während der Planungsphase ist die Zusammenarbeit mit der Baukommission der Gemeinde zu empfehlen.~~	*neue Bestimmung in Art. 49*
entsprechender Artikel fehlt	**2.1.2 Art und Mass der Nutzung** **Art. 8 Grundsätze** Der Erhalt der Körnigkeit und Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei der Umsetzung aller Vorschriften zu berücksichtigen.	*teilweise durch Festlegungen im Kernzonenplan geregelt, Aufnahme in BZO erhöht Klarheit*

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
Art. 2.1.17 *Nutzweise* Es sind Wohnungen, Läden, Landwirtschaft, Büros, Ateliers, Praxen und Kleingewerbe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.	**Art. 9 Nutzweise** 1 ~~Es~~ In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, ~~Landwirtschaft~~ landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig. 2 Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen sowie Geruchs- und Lärmemissionen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.	
Art. 2.1.1 *Umbauten und Ersatzbauten* 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude dürfen nur in ihren bisherigen Ausmassen (Gebäude- und Firsthöhe, Dachneigung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrs-sicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. 2 Für den Umbau und Ersatz der übrigen Bauten gelten die Vorschriften über Neubauten (s. Art. 2.1.2ff).	**Art. 10 Umbauten und Ersatzbauten** 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig und sollen in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten sind daher unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie die bisherigen Abmessungen (Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig, Dachneigung) sowie die Grundfläche und das Erscheinungsbild übernehmen. Abweichungen vom Gebäudeprofil im Interesse des Gewässerraums sind zulässig. 2 Die im Kernzonenplan hellgrau bezeichneten Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 39 und Art. 40 bleiben vorbehalten. Ansonsten gelten für den Umbau und den Ersatz dieser Bauten die Vorschriften über Neubauten gemäss Art. 11 bis Art. 14.	
Art. 2.1.3 *Lage und Stellung von Neubauten* 1 Neubauten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Kernzonenplanes nur innerhalb der gestrichelten Perimeterlinien gestattet. 2 Die grauen Flächen sowie die angegebenen Firstrichtungen bezeichnen die erwünschte Stellung der Hauptbaute, von der nur abgewichen werden darf, wenn sich daraus Verbesserungen für das Ortsbild oder die wohnhygienischen Verhältnisse ergeben.	**Art. 11 Lage und Stellung von Neubauten** 1 Neubauten sind nur innerhalb der gestrichelten Perimeterlinien im Kernzonenplan gestattet. 2 Die ~~grauen~~ orange bandierten Flächen sowie die angegebenen Firstrichtungen bezeichnen die Grundfläche und Stellung der Hauptbaute~~, von der nur abgewichen werden darf, wenn sich daraus Verbesserungen für das Ortsbild oder die wohnhygienischen Verhältnisse ergeben~~.	*Ausnahmen neu für Kernzone generell in Art. 6 und Art. 7 geregelt*

Gültige Fassung vom 27. November 2012	***neue Fassung***	***Kurzkommentar***
Art. 2.1.2 *Grundmasse für Neubauten* Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: a) Vollgeschoss max. 2 b) Dachgeschosse max. 2 c) Gebäudehöhe max. m 7.5 d) Gebäudelänge max. m 40 e) Gebäudebreite max. m 12 f) allseitiger Grenzabstand mind. m 3.5	**Art. 12 Grundmasse für Neubauten** 1 Für Neubauten gelten – unter Vorbehalt von **Art. 11** – folgende Grundmasse: - Vollgeschosse maximal 2 - Dachgeschosse maximal 2 - ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig maximal 7.5 m - Gebäudelänge maximal 40 m - Gebäudebreite maximal ~~12~~ 13 m - allseitiger Grenzabstand minimal 3.5 m 2 Es gilt kein Strassenabstand. Massgebend sind lediglich die Festlegungen im Kernzonenplan.	*Die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erübrigt sich, da eine maximale Gebäudebreite festgelegt ist.* *Der Strassenabstand ist durch Festlegungen im Kernzonenplan abschliessend gegeben (unter Vorbehalt von Art. 6). Dies wird durch die Vorschrift, wonach kein Strassenabstand gilt, klar gestellt.* *Auf die Festlegung eines maximalen Anteils am oberirdischen Volumen, der zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden kann, wird verzichtet. Eine Verdrängung von traditionellen Vorplätzen durch Pflichtparkplätze erfolgte in Oetwil nur in Einzelfällen.*
Art. 2.1.4 *Ausnützung* Die Ausnützung von Neubauten ergibt sich aus der im Kernzonenplan angegebenen Gebäudegrundfläche und der zulässigen Geschosszahl bzw. aus den Grundmassen gemäss Art. 2.1.2.	~~Ausnützung~~ ~~Die Ausnützung von Neubauten ergibt sich aus der im Kernzonenplan angegebenen Gebäude-grundfläche und der zulässigen Geschosszahl bzw. aus den Grundmassen gemäss Art. 2.1.2.~~	*Vorschrift war nur erläuternd, kann daher ersatzlos gestrichen werden*
Art. 2.1.5 *Besondere Gebäude* 1 Für besondere Gebäude (§ 273 PBG) gelten die Beschränkungen gemäss Art. 2.1.3 (Lage und Stellung von Neubauten) nicht. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss Art. 4.1.3 dieser Bauordnung. 2 Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.	**Art. 13 An- und Kleinbauten** 1 Für ~~besondere Gebäude~~ An- und Kleinbauten (§ 273 PBG) gelten die Beschränkungen gemäss **Art. 11** (Lage und Stellung von Neubauten) nicht. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss **Art. 53** dieser Bauordnung. 2 Für ~~besondere Gebäude~~ An- und Kleinbauten gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.	*Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV*
Art. 2.1.6 *Bungertflächen* Innerhalb der im Kernzonenplan angegebenen Bungertflächen dürfen nur solche oberirdischen Bauten von untergeordneter Bedeutung erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung dieser Flächen dienen und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 6 m^2 sowie eine grösste Höhe von nicht mehr als 2.5 m aufweisen.	**Art. 14 Bungertflächen** Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Bungertflächen dürfen nur ~~solche~~ oberirdische Bauten von untergeordneter Bedeutung erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung dieser Flächen dienen und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 6 m^2 sowie eine ~~grösste Höhe~~ Gesamthöhe von nicht mehr als 2.5 m aufweisen.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
entsprechender Artikel fehlt	**2.1.3 Gestaltung** **Art. 15 Grundsätze** Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung, der Stellung und der kubischen Gliederung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Dadurch sowie durch die Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung soll der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.	*Mit dem Grundsatzartikel zur Gestaltung wird einerseits festgehalten, dass die erhöhten Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung kommen. Andererseits sind hier auch die Beurteilungskriterien für allfällige Fachgutachten gemäss* Art. 50 *aufgeführt.*
entsprechender Artikel fehlt	**Dachgestaltung** **Art. 16 Grundsätze** Dachvorschriften dienen in erster Linie dem Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.	
Art. 2.1.7 *Dachneigung* [1] Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45 °a.T. zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen ist gestattet. [2] Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie für Anbauten können auch Pultdächer zugelassen werden.	**Art. 17 Dachform** [1] Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45°~~a.T.~~ zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten ~~Altbauten~~ Bauten harmonieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen ~~ist~~ kann gestattet werden. [2] ~~Für besondere Gebäude~~ Auf Erweiterungen von Hauptgebäuden, Anbauten und Kleinbauten gemäss § 273 PBG ~~sowie für Anbauten~~ können auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 15° zugelassen werden. [3] Flachdächer sind nur auf eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden und auf eingeschossigen Anbauten in der Form von Terrassen zulässig.	*Aufschieblinge sind nur dann gestattet, wenn sie dem Gebäudetyp entsprechen und sich gut einordnen.* *Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV*

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
Art. 2.1.8 *Bedachungsmaterial* Die Dächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit Tonziegeln einzudecken. Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.	**Art. 18 Bedachungsmaterial** [1] Die Schrägdächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit herkömmlichen, naturfarbenen und nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken. [2] Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann. [4] Bei begehbaren Flachdächern sind auch Beläge aus Stein oder Holz zulässig. [3] Bei Klein- und Anbauten kann auch flächig verarbeitetes Metall zugelassen werden.	
Art. 2.1.9 *Dachvorsprünge* Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mind. 80 cm, giebelseits mind. 30 cm zu betragen.	**Art. 19 Dachvorsprünge** [1] ~~Das Dach ist~~ Schrägdächer sind allseitig vorspringend ~~zu gestalten~~ auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.80 m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.30 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen. [2] Flachdächer sind von den Bestimmungen ausgenommen.	
Art. 2.1.10 *Dachgestaltung* [1] Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen mit einer max. Frontfläche von je 2.5 m² und Schleppgauben mit einer Fensterhöhe von max. 60 cm zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Fünftel (1/5) der betreffenden Dachlänge sein sowie nicht im oberen Drittel der Dachfläche angesetzt werden. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen.	**Art. 20 Dachaufbauten** [1] Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten (entweder Schleppgauben oder Giebellukarnen) zulässig. [2] Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. [3] Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als einen Drittel der Höhe der jeweiligen Dachfläche an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Der Mindestabstand zu einer Trauflinie beträgt einen Sechstel der Höhe der jeweiligen Dachfläche. Der seitliche Randabstand muss in der Regel mindestens 3 m betragen. [4] Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 2 m gewahrt werden. [5] Schleppgauben sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 2 m und eine Höhe von maximal 1.50 m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Die Frontfläche der Schleppgaube muss die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 15° betragen.	*Belichtung des zweiten Dachgeschosses neben den giebelseitigen Fenstern auch mit schmalen Lichtbändern unter dem First wird durch Art. 7 ermöglicht ("besonders gute Bauteile")*

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
	[6] Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 1.8 m und eine Höhe von maximal 1.7 m, von der Traufe bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Bezüglich der Höhe bleiben die Vorschriften von Abs. 3 vorbehalten. Die Dachneigung von Giebellukarnen hat jener des Hauptdaches zu entsprechen. [7] Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen. [8] Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Vollglasaufbauten sind nicht zulässig. [9] Bei allen Dachaufbauten ist ein Sonnenschutz mittels Lamellenstoren zulässig.	
	Art. 21 Quergiebel Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen.	
Art. 2.1.10 *Dachgestaltung* [2] Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.5 m² nicht überschreiten.	**Art. 22 Dachflächenfenster** [1] Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und dürfen eine maximale Glaslichtfläche von je 0.5 m² nicht überschreiten. Die gesamte Glaslichtfläche aller Dachflächenfenster darf pro Dachteil maximal 3% der zugehörigen Dachfläche betragen. [2] Die Dachflächenfenster sind bezüglich Konstruktion und Anordnung sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind unauffällig auszugestalten, farblich dem Bedachungsmaterial anzupassen und in die Dachfläche integriert auszuführen.	
Art. 2.1.10 *Dachgestaltung* [3] Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	**Art. 23 Dacheinschnitte** Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 24 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** 1 Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach § 238 Abs. 4 PBG und nach Art. 32 Abs. 1 RPV. 2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Zudem müssen die einzelnen Module eine kompakte, zusammenhängende, rechteckige Fläche bilden. 3 Die Rahmenprofile von Photovoltaikanlagen sind in derselben Farbe auszuführen wie die Photovoltaik-Module. 4 Besondere Bestimmungen für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommunaler Bedeutung bleiben vorbehalten.	*Bundes- und kantonales Recht lassen den Gemeinden nurmehr einen sehr geringen Spielraum zur Beschränkung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.*
Art. 2.1.11 *Fassaden* 1 Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende und nicht reflektierende Materialien und Formen zu verwenden. Grelle und auffallende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.	**Fassadengestaltung** **Art. 25 Grundsätze** 1 Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Dabei soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben. 2 Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende und nicht reflektierende Materialien und Farben zu verwenden. Grelle und auffallende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.	
2.1.11 *Fassaden* 2 Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit ortsüblichen Einfassungen zu versehen. Bei Wohnbauten sind die Fenster in der Regel mit aussenliegenden Sprossen auszuführen. 3 Bestehende Fensterläden sind bei Umbau und Ersatz von schwarz bezeichneten Gebäuden beizubehalten.	**Art. 26 Gestaltung der Fenster** 1 Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, sind mit einem Gewände zu versehen, mit Sprossen zu unterteilen und sind mit Holz oder Metall zu materialisieren. Zudem werden Fensterläden aus Holz verlangt. 2 Bei Neubauten und Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. 3 Fenster in Verbindung mit einer Bretterschalung und Lichtschlitze sowie Schiebeläden sind bei Umbauten von Ökonomiegebäuden oder -teilen und Ersatzneubauten zulässig sofern sie architektonisch gut gestaltet sind und sich in den Charakter des Baus eingliedern.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 27 Türen und Tore** [1] Türen sind in der Regel einflüglig und aus Holz zu gestalten. Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind auch Schiebetüren zulässig. Diese können aus anderen Materialien gefertigt sein. [2] Garagen sind mit Toren aus Holz abzuschliessen. [3] Türen und Tore sind traditionell zu gestalten und müssen sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes und ins Ortsbild einordnen.	
Art. 2.1.12 *Balkone* Balkone sind in der Form von Lauben zu gestalten. Bei den schwarz bezeichneten Gebäuden sind diese auf der Traufseite anzubringen.	**Art. 28 Terrassen und Balkone** [1] Balkone sind bei im Kernzonenplan nicht schwarz bezeichneten Gebäuden sowie bei Ersatzbauten bis ins 1. Obergeschoss zulässig sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einordnen. [2] Lauben in Holzkonstruktion sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen. [3] Eingeschossige Erweiterungen von dem Wohnen dienenden Gebäudeteilen, welche ein Flachdach aufweisen, müssen mit Terrassen versehen werden. Die Terrasse ist mit einem Geländer zu versehen, welches sich gut einordnet. [4] Bei Ersatz- und Neubauten sind auch Loggien zulässig.	
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 29 Wintergärten** Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.	
Art. 2.1.18 *Aussenantennen* Die Erstellung von Aussenantennen und das Anbringen von Parabolspiegeln sind untersagt, wenn das Interesse am Orts- und Landschafts-schutz demjenigen am Empfang von Radio- und TV-Signalen überwiegt.	**Art. 30 Aussenantennen** Nach aussen in Erscheinung tretende Dach-, Garten- und Fassadenantennen sind in der Regel nicht zulässig.	
Art. 2.1.13 *Umgebung* [2] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen und dem-	**Umgebungsgestaltung** **Art. 31 Grundsätze**	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
entsprechend zu bepflanzen.	[1] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen und ~~dementsprechend zu bepflanzen~~ weiterzuführen. [2] Traditionelle Elemente wie Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen u. dgl. sind in ihrer Eigenart zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen.	
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 32 Begrünung** Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten. Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.	
Art. 2.1.14 *Baumschutz* Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.	**Art. 33 Baumschutz** Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.	
Art. 2.1.13 *Umgebung* [1] Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	**Art. 34 Terrainveränderungen** Am ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	*Anpassung aufgrund IVHB / § 5 ABV*
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 35 Garageneinfahrten** [1] Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind weitestgehend zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren. [2] Bauten, welche ausschliesslich dem Zweck der Überdeckung von Garageneinfahrten dienen, fallen bei der Berechnung der Überbauungsziffer gemäss **Art. 13** Abs. 2 ausser Ansatz.	*Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV*
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 36 Einfriedungen** [1] Mauern sind mit ruhig wirkenden, standorttypischen Bruchsteinen oder rau verputztem bzw. behauenem Beton unauffällig zu gestalten. [2] Mauern als Gestaltungselemente bzw. Parzellenabgrenzung dürfen das gestaltete Terrain um maximal 0.80 m überragen. [3] Lattenzäune sind einzeln oder in Kombination mit einer Mauer zulässig. Die Latten müssen aus Holz oder Metall sein und sind senkrecht anzuordnen. [4] Der Zaun darf einzeln als auch in Kombination mit einer Mauer das gestaltete Terrain nicht um mehr als 1.30 m überragen.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 37 Parkplätze** [1] Mindestens die Hälfte der Pflichtabstellplätze ist in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Die restlichen Abstellplätze sind auf dem Vorplatz zu schaffen. [2] Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat die erforderliche Abstellplatzzahl reduzieren.	
entsprechender Artikel fehlt	**Art. 38 Reklamen, Beschriftungen** [1] Es sind nur Eigenreklamen zulässig. [2] Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen. [3] Selbstleuchtende und frei stehende Reklamen sind untersagt.	
Art. 2.1.15 *Abbrüche* Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.	**2.1.4 Abbruchbewilligungen** **Art. 39 Bewilligungspflicht** Für den Abbruch von Bauten ist eine Bewilligung nötig. Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.	
Art. 2.1.15 *Abbrüche* Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	**Art. 40 Bewilligungsfähigkeit** Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist oder die Baulücke bzw. das geänderte Umgebungsbild das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	

2.2 Wohnzonen

Gültige Fassung vom 27. November 2012

Art. 2.2.1 *Grundmasse*

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	Zone	W1.2a	W1.2b	W1.2c	W1.6a	W1.6b	W1.8	W2.8
a) Baumassenziffer max.								
- Hauptgebäude	m^3/m^2	1.2	1.2	1.2	1.6	1.6	1.8	2.8
- Besondere Gebäude	m^3/m^2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
b) Gebäudehöhe	max. m	5.5	*7.5	7.5	*7.5	7.5	10.5	10.5
c) Gebäudelänge	max. m	25	25	25	25	25	25	40
d) Grenzabstände								
- grosser Grenzabstand	mind. m	8	8	8	8	8	8	10
- kleiner Grenzabstand	mind. m	4	4	4	4	4	4	5

* In den Wohnzonen W1.2b und W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

[2] Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

neue Fassung

Art. 41 Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

	Zone	W1.2a	W1.2b	W1.2c	W1.6a	W1.6b	W1.8	W2.8
a) Baumassenziffer max.								
- Hauptgebäude	m^3/m^2	1.2	1.2	1.2	1.6	1.6	1.8	2.8
- Klein- und Anbauten	m^3/m	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
b) Fassadenhöhe bei Schrägdächern								
- traufseitig	max. m	5.5	*7.5	7.5	*7.5	7.5	10.5	** -
- giebelseitig	max. m	10.5	12.5	12.5	14.5	14.5	17.5	** -
bei Flachdächern ***	max. m	5.5	*7.5	7.5	*7.5	7.5	10.5	10.5
c) Gebäudelänge	max. m	25	25	25	25	25	25	40
d) Grenzabstände								
- grosser Grenzabstand	mind. m	8	8	8	8	8	8	10
- kleiner Grenzabstand	mind. m	4	4	4	4	4	4	5

* In den Wohnzonen W1.2b und W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch bei Schrägdächern die maximal zulässige ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe bzw. bei Flachdächern die maximal zulässige Fassadenhöhe für die Talfassade und für die Seitenfassade sichtbar wird

** Schrägdach nicht zulässig (**Art. 43**)

*** bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe sowohl für die Tal- als auch für die Seitenfassade

[2] Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der maximal zulässigen ~~Gebäude- und First~~ Höhen frei.

Kurzkommentar

IVHB: Fassadenhöhe tritt an die Stelle der Gebäudehöhe, neu auch giebelseitige Fassadenhöhe statt Firsthöhe (§ 280 Abs. 1 nPBG)

Grundmasse überarbeiten (Baumassenziffer, Gebäudelänge und -höhe etc.)

§ 13 Abs. 2 ABV:

Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Art. 2.2.2 *Nutzweise*

Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in dem im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet der Zone W2.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone W2.8 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 % einzuhalten. In der Wohnzone W1.8 sowie in der gesamten Wohnzone W2.8 sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Art. 42 Nutzweise

Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in dem im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet der Zone W2.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone W2.8 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 % einzuhalten. In ~~der Wohnzone~~ den Wohnzonen W1.8 ~~sowie in der gesamten Wohnzone~~ und W2.8 sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
Art. 2.2.3 *Dachform, Dachgestaltung* [1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden nur Schräg- bzw. nur Flachdächer zulässig. [2] Pro Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.	**Art. 43 Dachform, Dachgestaltung** [1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden nur Schräg- bzw. nur Flachdächer zulässig. [2] Pro Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.	*IVHB: max. Breite für Dachaufbauten neu ½, Verzicht auf abweichende Festlegung*
2.3 Zone für öffentliche Bauten		
Art. 2.3.1 *Massvorschriften* In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.	**Art. 44 Massvorschriften** In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.	
2.4 Erholungszone		
Art. 2.4.1 *Nutzweise* In der Erholungszone E sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig sind.	**Art. 45 Nutzweise** In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig sind.	
Art. 2.4.2 *Grundmasse* a) Gebäudehöhe max. m 4.5 b) Firsthöhe max. m 1.5 [1] Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. [2] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	**Art. 46 Grundmasse** Fassadenhöhe traufseitig max. m 4.5 Fassadenhöhe giebelseitig max. m 6.0 [1] Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. [2] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
3 Weitere Festlegungen		
~~3.1 Aussichtsschutz~~		
~~Art. 3.1.1~~ *~~Aussichtsschutz~~* [1] ~~Für die im Zonenplan bezeichnete Aussichtslage Reservoir "Sood" gilt der entsprechende Ergänzungsplan.~~		*aufgehoben mit Teilrevision 2010: festgesetzt am 01.06.2010, genehmigt am 10.11.2010*
	3.1 Terrassenhäuser	
	Art. 47 Terrassenhäuser [1] Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig. [2] Die Stufen sind in der Regel seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern. [3] Die Terrassen sind zu mindestens 30% ihrer Fläche zu begrünen. Zudem sind Terrassenhäuser zu mindestens einem Drittel ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mindestens 2 m hohen Büschen oder Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.	

[1] Aufgehoben mit Teilrevision 2010: festgesetzt am 01.06.2010, genehmigt am 10.11.2010

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
	3.2 Sonderbauvorschriften zur Förderung einer hohen Nutzungsdichte	
	Art. 48 Förderung einer hohen Nutzungsdichte [1] Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden. [2] Die Sonderbauvorschriften sind auf die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete der Wohnzonen W1.6a und W1.6b anwendbar. [3] Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung [4] Werden auf einem Grundstück pro 1'000 m² anrechenbarer Grundstückfläche mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Baumassenziffer auf 2.0. [5] Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 10.5 m. [6] Innerhalb der Wohnzone W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch die maximal zulässige Gesamthöhe sichtbar wird. [7] Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 sind ausschliesslich nicht begehbare Flachdächer zulässig. [8] Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig. [9] Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 ist eine besonders gute Einordnung und Gestaltung und Freiraumqualität nachzuweisen. [10] Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichte Baumasse ist vollständig für Wohnzwecke zu nutzen. [11] Bei Neubauten darf der Nutzungsbonuns gemäss Abs. 4 nur beansprucht werden, wenn ein Nachweis einer bezüglich Treibhausgasemissionen und Primärenergieverbrauch mindestens gleichwertige Lösung zum jeweils gültigen MINERGIE®-Standards erbracht werden kann.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
	[12] Der Gemeinderat kann für solche Projekte ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen. Zudem bedürfen solche Projekte einer zustimmenden Beurteilung durch die Baukommission.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
4.4 Fachgutachten	**3.3 Beurteilung von Baugesuchen**	
Art. 2.1.16 *Baukommission* Schon während der Planungsphase ist die Zusammenarbeit mit der Baukommission der Gemeinde zu empfehlen.	**Art. 49 Baukommission** [1] Der Gemeinderat kann Baugesuche der Baukommission zur Beurteilung unterbreiten. Die Beurteilung der Baukommission zu Handen des Gemeinderats hat empfehlenden Charakter. [2] Den Gesuchstellern wird eine frühzeitige Zusammenarbeit mit der Baukommission empfohlen.	*Aufnahme der herrschenden Praxis in die BZO sowie Übernahme des bisherigen Art. 2.1.16*
Art. 4.4.1 *Gutachten* Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren ein neutrales Fachgutachten einholen.	**Art. 50 Gutachten** Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren ein neutrales Fachgutachten einer qualifizierten Fachperson einholen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Bauherrschaft.	
4 Ergänzende Bauvorschriften		
4.1 Abstandsvorschriften		
Art. 4.1.1 *Grosser und kleiner Grenzabstand* [1] Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite. [2] Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	**Art. 51 Grosser und kleiner Grenzabstand** [1] Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite. [2] Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	
Art. 4.1.2 *Grenzbau und Zusammenbau* Der Grenzbau und das Zusammenbauen sind bis zum Mass der max. Gebäudelänge zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gemeinsam erstellt werden.	**Art. 52 Grenzbau und Zusammenbau** Der Grenzbau und das Zusammenbauen sind bis zum Mass der max. Gebäudelänge zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gemeinsam erstellt werden.	

Gültige Fassung vom 27. November 2012	*neue Fassung*	*Kurzkommentar*
Art. 4.1.3 *Besondere Gebäude* Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG dürfen seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen. Im Übrigen gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.	**Art. 53 Klein- und Anbauten** Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.	*Anpassung aufgrund IVHB / § 2a ABV*
Art. 4.1.4 *Untergeschosse* [1] Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. [2] Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.	**Art. 54 Untergeschosse** [1] Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. [2] Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.	
Art. 4.1.5 *Strassenabstand* Es gelten die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- bzw. Platzabstand von 3.5 m.	**Art. 55 Strassenabstand** Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- bzw. Platzabstand von 3.5 m.	

4.2 Abstellplätze

Art. 4.2.1 *Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf*

Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten:	1.5 PP / Wohnung für Whg. über 100 m² 1 PP / 80 m² GF	1 PP / 4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte:		
Lebensmittel	1 PP / 100 m² GF	1 PP / 30 m² GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m² GF	1 PP / 60 m² GF
Gastbetriebe:		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie:		
publikumsintensiv (2)	1 PP / 60 m² GF	1 PP / 30 m² GF
publikumsorientiert (3)	jedoch mind.	1 PP / 60 m² GF
nicht publikumsorientiert (4)	0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 300 m² GF

Spezialnutzungen:
Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt (5).

(1) Güterumschlag separat
(2) z.B. Schalterbetrieb (Post, Bank)
(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen
(5) auf Grund VSS-Norm (SN 641 400)
GF = Geschossfläche

Art. 56 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf

[1] Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Bei Wohnbauten ist für Bewohner 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen. Zusätzlich ist ein Besucherabstellplatz pro 240 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen.

Für die übrigen Nutzungsarten gelten folgende Bedarfswerte:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Verkaufsgeschäfte:		
Lebensmittel	1 PP / 100 m² GF	1 PP / 30 m² GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m² GF	1 PP / 60 m² GF
Gastbetriebe:		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie:		
publikumsintensiv (2)	1 PP / 60 m² GF	1 PP / 30 m² GF
publikumsorientiert (3)	jedoch mind.	1 PP / 60 m² GF
nicht publikumsorientiert (4)	0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 300 m² GF

Spezialnutzungen:
Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt (5).

(1) Güterumschlag separat
(2) z.B. Schalterbetrieb (Post, Bank)
(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen
(5) auf Grund VSS-Norm (SN 641 400)
GF = Geschossfläche

[2] Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf vor der Erteilung der Baubewilligung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-

Vollzugshindernis, präzisieren, klarere Umschreibung

	rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken und auf Rechtsnachfolger übertragen zu lassen.	
Art. 4.2.2 *Lage der Abstellplätze* [1] Bei mehr als 10 nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese, unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss § 244 PBG, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken. [2] Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.	**Art. 57 Lage der Abstellplätze** [1] Bei mehr als 10 nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese, unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss § 244 PBG, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken. [2] Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.	
Art. 4.2.3 *Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen* [1] Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen. [2] Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.	**Art. 58 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen** [1] Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen. [2] Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.	
4.3 Spiel- und Ruheflächen		
Art. 4.3.1 *Bemessung Spiel- und Ruheflächen* Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten, müssen Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der massgeblichen Grundstückfläche umfassen.	**Art. 59 Bemessung Spiel- und Ruheflächen** Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten, müssen Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der anrechenbaren Grundstückfläche umfassen.	*Anpassung IVHB / § 259 PBG*
5 Schlussbestimmungen		
Art. 5.1 *Inkrafttreten* Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.	**Art. 60 Inkrafttreten** ~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.~~ Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil an der Limmat, welche die Gemeindeversammlung am xx. Xxxx 20xx	

	festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	
Art. 5.2 *Übergangsbestimmungen* Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.	**Art. 61 Übergangsbestimmungen** Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.	
	Art. 62 Definition der Baubegriffe und der Messweisen Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. März 2017 samt zugehöriger Verordnungen.	