GEMEINDE
Buchs

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

I. Zonenordnung 4
1. Zonen 4
Art. 1 Zoneneinteilung 4
Art. 2 Massgebliche Pläne 5

II. Bauvorschriften für die einzelnen Zonen 6
2. Kernzone 6
Art. 3 Zweck 6
Art. 4 Gestaltungsanforderungen 6
Art. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A 7
Art. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B 8
Art. 7 Grenzbau 8
Art. 8 Nutzweise 9
Art. 9 Dachgestaltung 9
Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung 10
Art. 11 Fassadengestaltung 10
Art. 12 Umgebungsgestaltung 11
Art. 13 Abbrüche 11
Art. 14 Abweichungen 12
3. Zentrumszone 12
Art. 15 Bau- und Nutzweise 12
4. Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 13
Art. 16 Grundmasse 13
Art. 17 Nutzweise 15
Art. 18 Dachgestaltung 15
5. Wohn- und Gewerbezone 16
Art. 19 Grundmasse 16
6. Industriezonen 17
Art. 20 Grundmasse 17
Art. 21 Nutzweise 18
7. Zone für öffentliche Bauten 18
Art. 22 Grundmasse 18

8. Erholungszone 19
Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten 19
Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung 19
Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel) 20
Art. 26 Grenzabstand 20

III. Besondere Festlegungen 20
9. Arealüberbauung 20
Art. 27 Zulässigkeit 20
10. Sonderbauvorschriften 21
Art. 28 Zweck 21
Art. 29 Erleichterungen 21
Art. 30 Voraussetzung 22
11. Gestaltungsplanpflicht 23
Art. 31 Ziele 23
12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung 25
Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs 25
Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen 25
~~Art. 34 Begrünung Strassenabstände~~ 26
Art. 34 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung 26
~~Art. 35 Einfriedung Mauern~~ 27
Art. 35 Siedlungsrand 28

IV. Ergänzende Vorschriften 28
Art. 36 Zahl der Parkplätze 28
Art. 37 Abstellplätze für Fahrräder 29
Art. 38 Grosser und kleiner Grundabstand 29
Art. 39 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge 30
Art. 40 Klein- und Anbauten 30

Art. 41 Strassenabstand 30
Art. 42 Attikageschosse 31
Art. 43 Flachdachbegrünung 31
Art. 44 Hochwasserschutz 31

V. Mehrwertabgabe 32
Art. 45 Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe 32

VI. Schlussbestimmungen 33
Art. 46 Inkrafttreten 33

Links:	Mitte:	Rechts:
Gültige BZO Stand November 2020	Neue BZO Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / ~~durchgestrichen~~ = Aufzuhebender Text	*Kommentarspalte*

Auftraggeberin Gemeinde Buchs ZH

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*

Erlass

Die Gemeinde Buchs erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. Februar 1992, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

1. Zonen

Art. 1 Zoneneinteilung

Der nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone	Z	III
- Wohnzonen + Wohnzone mit Gewerbeerleichterung		
- Zweigeschossige Wohnzone	W2A	II
- Zweigeschossige Wohnzone	W2B	II
- Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
- Wohn- und Gewerbezone A	WGA	III
- Wohn- und Gewerbezone B	WGB	III
- Industriezone		

Erlass

Die Gemeinde Buchs erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. Februar 1992, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

1. Zonen

Art. 1 Zoneneinteilung

Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*

- Mittlere Industriezone	I 5	III
- Hohe Industriezone	I 8	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OE	
- Gebiet Schulhaus Zihl		II
- Gebiet Schulhaus Peter-moos		II
- Gebiet Schulhaus Zwingert		II
- Gebiet Werkhof		III
- Gebiet Gemeindehaus		III
Nichtbauzonen		
- Erholungszonen	Ea/b/c	III
- Freihaltezone	F	II
- Reservezone	R	-
- Landwirtschaftszone	L	-

Art. 2 Massgebliche Pläne

1 Für die Abgrenzung der Zonen, deren Zuteilung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Abgrenzung und Anordnungen innerhalb der Kernzone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 massgebend.

2 Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

3 Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

Art. 2 Massgebliche Pläne

Keine Änderung

Keine Änderung

Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
II. Bauvorschriften für die einzelnen Zonen	**II. Bauvorschriften für die einzelnen Zonen**	
2. Kernzone	**2. Kernzone**	
Art. 3 Zweck	**Art. 3 Zweck**	
Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern von Buchs in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und weiterzuentwickeln sowie das Zentrum längs der Zürcherstrasse in seiner Funktion zu fördern und zu stärken. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten respektive bei Neubauvorhaben zeitgemäss zu adaptieren.	*Keine Änderung*	
Art. 4 Gestaltungsanforderungen	**Art. 4 Gestaltungsanforderungen**	
1 An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.	*Keine Änderung*	
2 Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypisch historischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.	*Keine Änderung*	
3 Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.	*Keine Änderung*	
4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A	**Art. 5 Ortsbildprägende Bauten Kategorie A**	
1 Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen, grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.	*Keine Änderung*	
2 Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Ortsbildgestaltung oder der Wohnhygiene liegt, der Raumbedarf von Gewässern (Gewässerraum) oder die Verkehrs- oder andere Sicherheitsgründe es erfordern. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden.	*Keine Änderung*	
3 Ein Ersatzbau muss gestalterisch eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben und hat sich volumetrisch und gestalterisch harmonisch in das Ortsbild einzugliedern.	*Keine Änderung*	
4 Wird bei einem Ökonomiegebäude durch eine andere Nutzung vom bisherigen Erscheinungsbild abgewichen, kann dies bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird. Der neue Baukörper hat aber die Masse des bisherigen Gebäudes einzuhalten.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B	**Art. 6 Ortsbildprägende Bauten Kategorie B**	
1 Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden.	*Keine Änderung*	
2 Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.	*Keine Änderung*	
Art. 7 Neubauten	**Art. 7 Grenzbau**	
1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:	*Keine Änderung*	
a) Vollgeschosse max. 2		
b) Dachgeschosse max. 2		
c) Fassadenhöhe (generelles Mass) max. 7,5 m		
d) Fassadenhöhe (giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss Art. 9 Ziff. 1 BZO gemessen) max. 14,5 m		
e) Grenzabstand mind. 5,0 m		
f) Gebäudelänge max. 30,0 m		
g) Der Grenzbau ist gestattet.		
2 Gebäude sind in der Länge entsprechend der bestehenden Bausubstanz zu gliedern.	*Keine Änderung*	
3 Im speziell bezeichneten Gebiet ist für die gewerbliche Nutzung ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.	*Keine Änderung*	
4 Die kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 8 Nutzweise	**Art. 8 Nutzweise**	
Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.	*Keine Änderung*	
Art. 9 Dachgestaltung	**Art. 9 Dachgestaltung**	
1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Pultdächer sind zulässig, wenn sie mit ihrem oberen Dachabschluss an ein Gebäude angebaut sind.	*Keine Änderung*	
2 Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.	*Keine Änderung*	
3 In der Regel sind giebel- und traufseitige Dachvorsprünge in traditioneller Weise zu konstruieren und allseitig vorspringend auszubilden.	*Keine Änderung*	
4 Kleinbauten und Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.	*Keine Änderung*	
5 Zur Belichtung innenliegender Räume im 1. Dachgeschoss sollen neben Dachflächenfenstern gemäss Ziff. 6 bei guter architektonischer Gestaltung hochformatige Lukarnen oder querformatige Schleppgauben erstellt werden. Sie müssen in Bezug auf Proportionen, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen max. 4,0 m^2 Frontfläche und Schleppgauben 2,8 m^2 Frontfläche aufweisen. Die Stirnhöhe von Schleppgauben darf zwischen den Dachflächen gemessen max. 1,4 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen bis höchstens 1,0 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Trauflinie nicht unterbrechen. Bei Neubauten dürfen Lukarnen max. 4,8 m^2 und Schleppgauben 3,4 m^2 Frontfläche aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auch bei Neubauten höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.	*Keine Änderung*	
6 Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0,5 m^2 je Glaslicht von 1 % bis maximal 2 % der Dachfläche zulässig.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
7 Anstelle von Dachaufbauten sind Quergiebel zulässig. Deren Breite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.	*Keine Änderung*	
8 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	*Keine Änderung*	
Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	**Art. 10 Ortsbildrelevante Fassadenstellung**	
Um-, Ersatz- und Neubauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 14, bewilligt werden.	*Keine Änderung*	
Art. 11 Fassadengestaltung	**Art. 11 Fassadengestaltung**	
1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk/Holz, auszuführen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerks verlangt werden.	*Keine Änderung*	
2 Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zu stehen. Die Fenster sind in der Regel mit Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Auf die Proportionen der jeweiligen Fassade abgestimmte Schaufenster können bewilligt werden.	*Keine Änderung*	
3 Balkone sind als Loggien auszubilden oder haben Laubenform aufzuweisen und dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 12 Umgebungsgestaltung	**Art. 12 Umgebungsgestaltung**	
1 Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	1 Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen oder nach Möglichkeit wieder herzurichten ~~und weiterzuführen~~. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäss § 238a PBG.	
2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche sind in ihrem Charakter als Strassen-, Platz- , Hof- und Gartenbereiche usw. zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.	*Keine Änderung*	
3 Für die Begrünung sind in der Regel standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.	*Aufhebung*	*Es gilt § 238a PBG.*
4 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.	3 *Keine Änderung*	
Art. 13 Abbrüche	**Art. 13 Abbrüche**	
1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.	*Keine Änderung*	
2 Abbrüche sind gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung von Neubauten gesichert ist.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 14 Abweichungen	**Art. 14 Abweichungen**	
1 Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 7 lit. a) bis d) und lit. f) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden.	*Keine Änderung*	
2 Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung eines von der Gemeinde beauftragten Gutachtens einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.	*Keine Änderung*	
3. Zentrumszone	**3. Zentrumszone**	
Art. 15 Bau- und Nutzweise	**Art. 15 Bau- und Nutzweise**	
1 Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.	*Keine Änderung*	
2 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:	*Keine Änderung*	
a) Fassadenhöhe (generelles Mass) max. 14,7 m		
b) Grünflächenziffer mind. 30 %		
c) Vollgeschosse max. 4		
d) Dachgeschosse max. 1		
e) Attikageschosse max. 1		
f) Anrechenbares Untergeschoss max. 1		
g) Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.		
3 Der Grenzbau ist gestattet.	*Keine Änderung*	
4 Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.	*Keine Änderung*	
5 Die Fassadenhöhe gemäss Art. 15 Ziff. 2 lit. a) BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*

Voraussetzung	Zuschläge
a) bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die in der Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1,0 m
b) bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3,3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt
c) bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite um max. 5,0 m

4. Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Art. 16 Grundmasse

1 Zone

		W2A	W2B	W3/WG3
a) Ausnützungsziffer	max.	27 %	35 %	50 %
b) Grünflächenziffer	mind.	30 %	30 %	40 %
c) Vollgeschosse *1)	max.	2 *1)	2	3
d) Dachgeschosse	max.	1	2	2
e) Attikageschosse	max.	1	1	1
f) Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	8,1 m	8,1 m	11,4 m
g) Fassadenhöhe bei Schrägdächern giebelseitig gemessen	max.	12,0 m	12,0 m	18,0 m
h) Gebäudelänge *2)	max.	25,0 m	30,0 m	50,0 m

4. Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Art. 16 Grundmasse

Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*

i) Grenzabstand:

- grosser Grundabstand	mind.	9,0 m	9,0 m	11,0 m
- kleiner Grundabstand	mind.	5,0 m	5,0 m	6,0 m

*1) In der Wohnzone W2A darf das Untergeschoss über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge. Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss darf das Untergeschoss in Erscheinung treten. *Keine Änderung*

*2) Der Zusammenbau bis auf die zulässige Gebäudelänge ist gestattet. *Keine Änderung*

2 Die Fassadenhöhe gemäss Art. 16 Ziff. 1 lit. f) BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist: *Keine Änderung*

Voraussetzung	Zuschläge
a) bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1,0 m
b) bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3,3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt

3 Bei bestehenden, vor dem 1.1.2020 erstellten Gebäuden, welche die maximale Voll- geschosszahl nicht erreichen, dürfen die bestehenden Dach- und Attikageschosse unabhängig der Ausnützungsziffer zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden. *Keine Änderung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 17 Nutzweise	**Art. 17 Nutzweise**	
1 In allen Zonen sind nicht störende Betriebe zugelassen.	*Keine Änderung*	
2 In den speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 sind überdies höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Die Ausnützungsziffer kann um 1/5 erhöht werden, wenn mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.	*Keine Änderung*	
Art. 18 Dachgestaltung	**Art. 18 Dachgestaltung**	
1 Bei Gebäuden mit einem Schrägdach oder einem Attikageschoss darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Fassadenlänge betragen.	*Keine Änderung*	
2 Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten bis höchstens 1,0 m in der Fläche gemessen unter den First reichen und die Traufli-nie nicht unterbrechen.	*Keine Änderung*	
3 Dachflächenfenster und andere Glasflächen sind gut anzuordnen und zu gestalten. Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster bis max. 0,5 m^2 Glaslicht zugelassen.	*Keine Änderung*	
4 Anstelle von Dachaufbauten sind Quergiebel zulässig. Die Breite der Quergiebel darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*

5. Wohn- und Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

1 Zone

			WGA	WGB
a)	Baumassenziffer (vgl. Ziff. 2)	max.	6,0 m^3/m^2	4,5 m^3/m^2
b)	Wohnanteil (vgl. Ziff. 2)	mind.	25 %	25 %
c)	Gewerbeanteil (vgl. Ziff. 2)	mind.	25 %	25 %
d)	Grünflächenziffer bei Neubauten	mind.	30 %	30 %
e)	Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	16,5 m	13,5 m
f)	Grenzabstand	mind.	5,0 m	5,0 m

2 In Abhängigkeit des Wohnanteils ist folgende maximale Baumassenziffer für Wohnen und Gewerbe zulässig, wobei Zwischenwerte linear zu interpolieren sind:

Wohnanteil max.	WGA	WGB
25 %	6,0 m^3/m^2	4,5 m^3/m^2
35 %	5,6 m^3/m^2	4,2 m^3/m^2
45 %	5,2 m^3/m^2	3,9 m^3/m^2
55 %	4,8 m^3/m^2	3,6 m^3/m^2
65 %	4,4 m^3/m^2	3,3 m^3/m^2
75 %	4,0 m^3/m^2	3,0 m^3/m^2

3 Die Baumasse, die der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird bei der Bestimmung der zulässigen prozentualen Nutzungsanteile nicht berücksichtigt.

5. Wohn- und Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

Keine Änderung

Keine Änderung

Keine Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
4 Die Wohn- und Gewerbeanteile sind in der Regel gleichzeitig zu realisieren. Auf die gleichzeitige Realisierung kann verzichtet werden, wenn die spätere Erstellung der Nutzungsanteile räumlich sichergestellt wird. Die minimalen Nutzungsanteile gemäss Art. 19 Ziff. 1 lit. b) und c) können nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Im Rahmen von Nutzungsübertragungen darf auf dem begünstigten Grundstück innerhalb der gleichen Zone die zulässige Baudichte um höchstens 10 % erhöht werden.	*Keine Änderung*	
5 Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.	5 Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann maximal 1/3 der erforderlichen anrechenbaren Grünfläche durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen kompensiert werden.	*Anpassung an die Vorgaben von § 257 Abs. 4 PBG.*
6. Industriezonen	**6. Industriezonen**	
Art. 20 Grundmasse	**Art. 20 Grundmasse**	
1 Zone	*Keine Änderung*	

			I 5	I 8
a)	Baumassenziffer	max.	5,0 m^3/m^2	8,0 m^3/m^2
b)	Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	13,5 m	20,0 m
c)	Grenzabstand	mind.	5,0 m	5,0 m

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 21 Nutzweise	**Art. 21 Nutzweise**	
1 In der Industriezone I 5 sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.	*Keine Änderung*	
2 In allen Industriezonen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.	*Keine Änderung*	
3 Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von ins- gesamt max. 500 m^2 sind zulässig. Nicht unter diese Bestimmung fallen Verkaufsgeschäfte, die zwar die Mindestfläche gemäss Ziff. 3 aufweisen, infolge ihres sperrigen Warenangebots, wie z.B. Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.	*Keine Änderung*	
7. Zone für öffentliche Bauten	**7. Zone für öffentliche Bauten**	
Art. 22 Grundmasse	**Art. 22 Grundmasse**	
1 Es gelten folgende Grundmasse:	*Keine Änderung*	

Gebiet Zihl		
- Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	13,5 m
- Gesamthöhe	max.	18,5 m
Gebiet Petermoos / Zwingert		
- Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	20,0 m
Gebiet Gemeindehaus		
- Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	9,5 m
- Gebäudelänge	max.	35,0 m

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
2 Ansonsten gelten die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften.	*Keine Änderung*	
3 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten.	*Keine Änderung*	
8. Erholungszone	**8. Erholungszone**	
Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten	**Art. 23 Erholungszone Ea Sport und Familiengärten**	
1 In der Erholungszone Ea Gheid gelten für Gebäude und Anlagen folgende Grundmasse:	*Keine Änderung*	
a) Überbauungsziffer max. 10 %		
b) Gebäudelänge max. 30,0 m		
c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe max. 9,0 m		
2 In der Erholungszone Ea soll die bestehende Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Es sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, sowie Familiengartenhäuser, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig, sofern sie für die jeweilige Teilnutzung erforderlich sind.	*Keine Änderung*	
Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung	**Art. 24 Erholungszone Eb Freizeitgestaltung**	
1 Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Grundmasse:	*Keine Änderung*	

Zone/ Gebiet		Gäldacher	Sandacher/ Müliweiher
a) Überbauungsziffer	max.	10 %	5 %
b) Gebäudelänge	max.	25,0 m	15,0 m
c) Fassadenhöhe (generelles Mass) / Gesamthöhe	max.	7,0 m	5,0 m

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
2 In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen, die der Freizeitgestaltung dienen, zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen. Flachdächer sind zu begrünen.	*Keine Änderung*	
Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel)	**Art. 25 Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Cheibenwinkel)**	
In der Erholungszone Ec sind insbesondere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung und den Sport zulässig. Bauten und Anlagen bedingen einen Gestaltungsplan.	*Keine Änderung*	
Art. 26 Grenzabstand	**Art. 26 Grenzabstand**	
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.	*Keine Änderung*	
III. Besondere Festlegungen	**III. Besondere Festlegungen**	
9. Arealüberbauung	**9. Arealüberbauung**	
Art. 27 Zulässigkeit	**Art. 27 Zulässigkeit**	
1 Neue Arealüberbauungen sind nicht zulässig.	*Keine Änderung*	
2 Bauliche Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird.	*Keine Änderung*	
3 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise beziehungsweise in den entsprechenden Gebieten die Erleichterungen gemäss den Sonderbauvorschriften. Bei Abweichungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
10. Sonderbauvorschriften	**10. Sonderbauvorschriften**	
Art. 28 Zweck	**Art. 28 Zweck**	
1 Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete der Wohnzone W3. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften der Grundordnung.	*Keine Änderung*	
2 Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung der zentrumsnahen Wohngebiete, die Erneuerung des Gebäudebestands sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten Überbauungen mit attraktiven Freiräumen zu fördern. Überdies bezwecken sie, die etappenweise Erneuerung altrechtlicher Gesamtüberbauungen und Arealüberbauungen zu ermöglichen.	*Keine Änderung*	
Art. 29 Erleichterungen	**Art. 29 Erleichterungen**	
1 Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:	~~1 Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:~~	*Redaktionelle Anpassung.*
Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche bis 3'000 m^2:	1 Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche bis 3'000 m^2 gelten folgende Erleichterungen:	
a) Die zonengemässe Ausnützungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 85 %.	a) Die zonengemässe Ausnützungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 85 %.	
b) Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.	b) Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.	
c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) darf um 3,3 m erhöht werden.	c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) darf um 3,3 m erhöht werden.	
d) Die maximale Gesamthöhe beträgt 18 m.	d) Die maximale Gesamthöhe beträgt 18 m.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche von mehr als 3'000 m^2:	2 Bei Bauvorhaben mit einer massgeblichen Grundfläche von mehr als 3'000 m^2 gelten folgende Erleichterungen:	*Redaktionelle Anpassung.*
a) Die zonengemässe Ausnützungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 100 %. b) Anstelle von drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig. c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) erhöht sich dabei um maximal 6,6 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt.	a) Die zonengemässe Ausnützungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen max. 100 %. b) Anstelle von drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig. c) Die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) erhöht sich dabei um maximal 6,6 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt.	
2 Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundtücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.	3 *Keine Änderung*	
Art. 30 Voraussetzung	**Art. 30 Voraussetzung**	
1 Die Erleichterungen gemäss Art. 29 können beansprucht werden, sofern die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und Voraussetzungen erfüllt werden:	1 Die Erleichterungen gemäss Art. 29 können beansprucht werden, sofern die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und Voraussetzungen erfüllt werden:	
a) Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. b) Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen. c) Es werden gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche geschaffen. Sie können den Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden. d) Umgebungsflächen sind mit standortgerechten, in der Regel einheimischen Pflanzen zu begrünen. Markante Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind die Voraussetzungen für einen alterungsfähigen Baumbestand zu schaffen. e) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. Erschliessungsstrassen sind im Sinne von Begegnungszonen zu gestalten. f) Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.	a) Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. b) Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen. c) Es werden gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche geschaffen. Sie können den Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden. d) Umgebungsflächen sind mit standortgerechten, in der Regel einheimischen Pflanzen zu begrünen. Markante Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind die Voraussetzungen für einen alterungsfähigen Baumbestand zu schaffen. e) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. Erschliessungsstrassen sind im Sinne von Begegnungszonen zu gestalten. f) Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
g) Fassaden sind in der Regel ab 30,0 m in ihrer Länge zu staffeln. h) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.	g) Fassaden sind in der Regel ab 30,0 m in ihrer Länge zu staffeln. ~~h)~~ *Aufhebung*	*Durch das neue kantonale Energiegesetz erübrigt sich diese Bestimmung.*
2 Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss Art. 30 Ziff. 1 lit. a) bis h) gebietsweise in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.	*Keine Änderung*	
3 Wird bei Arealen mit mehr als 3'000 m^2 von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, ist die ortsbaulich überzeugende Konzeption über ein Variantenstudium herzuleiten und die Etappierung aufzuzeigen.	*Keine Änderung*	
4 Der Nutzungszuschlag gemäss diesen Sonderbauvorschriften ist nicht kumulierbar mit der Nutzungsprivilegierung von den Geschossflächen, die gemäss § 10 lit. c) ABV dem Energie- sparen dienen.	*Keine Änderung*	
11. Gestaltungsplanpflicht	**11. Gestaltungsplanpflicht**	
Art. 31 Ziele	**Art. 31 Ziele**	
1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.	*Keine Änderung*	
2 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Wüeri hat zum Ziel, den Lärmschutz für die Wohnnutzungen, die Grundstückszufahrten und die Begrünung der Strassenabstände sicherzustellen.	*Keine Änderung*	
3 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Eichstrasse hat zum Ziel:	*Keine Änderung*	
a) einen ortsbaulich überzeugenden Auftritt und attraktive Nutzungen mit Bezug zur Bahnhofstrasse beziehungsweise zum Bahnhofplatz sicherzustellen;		
b) gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu schaffen (sie können den Spielflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden);		
c) den Lärmschutz entlang der Bahn ortsbildverträglich zu lösen;		

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln sowie eine nachhaltige Mobilität zu fördern.		
4 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chilbiwiese hat zum Ziel:	*Keine Änderung*	
a) eine überzeugende Bebauung mit Bezug zur Bahnhof- und Meierwiesenstrasse sicherzustellen;		
b) eine zentrumsbildende Mischnutzung zu ermöglichen;		
c) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln sowie eine nachhaltige Mobilität zu fördern.		
5 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet beim alten Bahnhof hat zum Ziel:	*Keine Änderung*	
a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten sicherzustellen, welche auf das historische Bahnhofsgebäude Rücksicht nimmt;		
b) die Erschliessung zu lösen und die Verlegung der Dielsdorferstrasse zu ermöglichen;		
c) die Verlegung und Revitalisierung des Wannenbachs zur Verbesserung der Qualität des Siedlungsrands zu ermöglichen.		
6 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Cheibenwinkel hat zum Ziel:	*Keine Änderung*	
a) die Nutzweise näher zu regeln;		
b) die vorhandenen Fruchtfolgeflächen sicherzustellen;		
c) eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen und Parkierung ins Landschaftsbild sowie einen gut gestalteten Siedlungsrand sicherzustellen.		

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung	**12. Bepflanzung und Umgebungsgestaltung**	
Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs	**Art. 32 Einzelbäume und Uferbewuchs**	
Die beiden Linden beim Alten Schulhaus und dem Alten Bahnhof sind zu erhalten. Der Uferbewuchs längs den Gewässern ist zu schonen.	*Keine Änderung*	
Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen	**Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen**	
1 Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind Spiel- und/oder Erholungsflächen zu erstellen. Sie haben mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.	*Keine Änderung*	
2 In den Kern- und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.	*Keine Änderung*	
3 Sie sind im Grundbuch anzumerken.	*Keine Änderung*	
4 Will oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für die fehlende Anlage eine Ersatzabgabe in den gemeindlichen Fonds zur Förderung von Gemeinschaftsanlagen zu leisten.	*Aufhebung*	*Von der Möglichkeit, eine Ersatzabgabe zu leisten, wurde in den vergangenen Jahren kein Gebrauch gemacht. Art. 33 Abs. 4 wird daher ersatzlos aufgehoben.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 34 Begrünung Strassenabstände In den Wohnzonen ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.	~~**Art. 34 Begrünung Strassenabstände**~~ *Aufhebung*	*Siehe neu Art. 34 Abs. 1 lit c nBZO.*
	Art. 34 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	
	1 Ergänzend zu § 238a PBG gelten für die Begrünung des Gebäudeumschwungs die folgenden Vorgaben. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.	*Präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a PBG.*
	a) Wo die BZO eine Grünflächenziffer festlegt, ist mindestens dieser Anteil des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.	*Eine tiefere Grünflächenziffer ist in der WGA und WGB gemäss Art. 19 Abs. 5 nBZO erlaubt.*
	b) In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen und zu bepflanzen sowie in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Der Strassenabstands- und Baulinienraum darf in der Regel zu nicht mehr als der Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. versiegelt werden.	*Vorgartenregelung im Sinne von § 238a Abs. 1 PBG.*
	c) Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatzpflanzungen vorzusehen. Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn: – der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat; – der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;	*Der Stammumfang wird 1.3 m ab Boden gemessen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
	– der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder – der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert. Die Gemeinde kann ein Baumgutachten verlangen. Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.	
	d) Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 500 m^2 anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Bruchteile werden aufgerundet. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss lit. c) werden angerechnet. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.	*Bis 500 m^2 = 1 Baum* *500 bis 1'000 m^2 = 2 Bäume*
	e) Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, sind längs Strassen und Wegen zu begrünen, wenn sie eine sichtbare Höhe von 2.00 m überschreiten.	*Bisher in Art. 35 Abs. 1 aBZO geregelt.*
Art. 35 Einfriedung Mauern	~~**Art. 35 Einfriedung Mauern**~~	
1 Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen in der Regel max. 2,0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und möglichst zu begrünen.	*Aufhebung*	*Neu in Art. 34 lit. e) integriert.*
2 Terrainaufschüttungen und Mauern in der Umgebung von mehr als 1,5 m Höhe sind auszustecken.	*Aufhebung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 36 Siedlungsrand	**Art. 35 Siedlungsrand**	
Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedigungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.	*Keine Änderung*	
IV. Ergänzende Vorschriften	**IV. Ergänzende Vorschriften**	
Art. 37 Zahl der Parkplätze	**Art. 36 Zahl der Parkplätze**	
1 Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bei Wohnbauten beträgt pro Wohnung mind. 1 Parkplatz.	1 Die Zahl der erforderlichen Parkplätze bemisst sich gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.	*Vorbehalt aus kantonaler Vorprüfung.*
Für je vier Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz erforderlich, jedoch mindestens ein Platz pro Gebäude. Bruchteile werden aufgerundet.	*Aufhebung*	
Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Besucherparkplätze.	2 *Keine Änderung*	
2 Für Läden und Büros ist bei einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 40 m^2 je ein Abstellplatz inkl. Besucherparkplatz zu erstellen.	*Aufhebung*	*Erübrigt sich mit Art. 36 Abs. 1 nBZO.*
3 Für die Berechnung des Parkplatzbedarfs von anderen Nutzungen kommt die VSS-Norm SN 40 281 zur Anwendung.	*Aufhebung*	*Erübrigt sich mit Art. 36 Abs. 1 nBZO.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
4 Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.	3 *Keine Änderung*	
5 Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.	4 *Keine Änderung*	
Art. 38 Abstellplätze für Fahrräder	**Art. 37 Abstellplätze für Fahrräder**	
Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Haupteingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten. Das zu schaffende Angebot an Abstellplätzen bemisst sich in der Regel gemäss der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.	Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Haupteingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten. Das zu schaffende Angebot an Abstellplätzen bemisst sich in der Regel gemäss der ~~jeweils gültigen~~ kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Für andere Mobilitätsformen sind genügend Flächen auszuweisen.	*Vorbehalt aus kantonaler Vorprüfung.*
Art. 39 Grosser und kleiner Grundabstand	**Art. 38 Grosser und kleiner Grundabstand**	
Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 40 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge	**Art. 39 Mehrlängenzuschlag/Fassadenlänge**	
1 In den Wohnzonen erhöht sich bei einer Fassadenlänge von mehr als 12,0 m der kleine Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstands.	*Keine Änderung*	
2 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7,0 m unterschreitet, werden deren massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.	*Keine Änderung*	
Art. 41 Klein- und Anbauten	**Art. 40 Klein- und Anbauten**	
In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV bis auf 7,0 m Länge gestattet. Ansonsten gilt für Klein- und Anbauten ein minimaler Grenzabstand von 2,5 m.	*Keine Änderung*	
Art. 42 Strassenabstand	**Art. 41 Strassenabstand**	
1 In der Kernzone und der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet ist.	*Keine Änderung*	
2 In den übrigen Zonen gilt für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sowie Kleinbauten und Anbauten gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 2,5 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.	*Keine Änderung*	
3 Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen zu den Baulinien.	*Keine Änderung*	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
Art. 43 Attikageschosse	**Art. 42 Attikageschosse**	
1 Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.	*Keine Änderung*	
2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten bei Attikageschossen darf höchstens 2/5 der Fassadenlänge betragen.	*Keine Änderung*	
Art. 44 Flachdachbegrünung	**Art. 43 Flachdachbegrünung**	
1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.	*Keine Änderung*	
2 Der Gemeinderat kann namentlich in den Industriezonen auf die Flachdachbegrünung verzichten, sofern dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.	*Keine Änderung*	
	Art. 44 Hochwasserschutz	
	1 Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	
	2 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahren-gebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
	V. Mehrwertabgabe **Art. 45 Erhebung einer kommunalen 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 1'500 m^2. 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts. 4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	*Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben hat der Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörende Verordnung (MAV) beschlossen. Die Gemeinden haben den Mehrwertausgleich in der BZO bis am 1.3.2025 zu regeln. Die kommunale Mehrwertabgabe entfaltet für die laufende Nutzungsplanungsrevision keine Wirkung. Künftige Auf- und Umzonungen sowie Gestaltungspläne müssen eine kommunale Mehrwertabgabe leisten.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Kommentar*
V. Schlussbestimmungen	**VI. Schlussbestimmungen**	
Art. 45 Inkrafttreten	**Art. 46 Inkrafttreten**	
Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Februar 1994.	Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Februar 1994.	
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 1999 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 365/2000 vom 11. April 2000 genehmigt.	- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 1999 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 365/2000 vom 11. April 2000 genehmigt.	
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Oktober 2001 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 200/2002 vom 26. Februar 2002 genehmigt.	- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Oktober 2001 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 200/2002 vom 26. Februar 2002 genehmigt.	
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2002 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1129/2002 vom 11. Oktober 2002 genehmigt.	- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2002 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1129/2002 vom 11. Oktober 2002 genehmigt.	
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2005 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 113/2006 vom 2. August 2006 genehmigt.	- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2005 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 113/2006 vom 2. August 2006 genehmigt.	
- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. November 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0825/21 vom 18. August 2021 genehmigt.	- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. November 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0825/21 vom 18. August 2021 genehmigt.	
	- Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2026 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. xx vom xx.xx.xxxx genehmigt.	