



Revision Bau- und Zonenordnung

Fassung für die öffentliche Auflage

Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

<i>Linke Spalte</i>	<i>Mittlere Spalte</i>	<i>Rechte Spalte</i>
Rechtsgültige Fassung BZO der politischen Gemeinde Schleinikon vom 1. Mai 2010	Entwurf BZO-Revision: blau markierte Textstellen = neue oder gestrichene Bestimmungen	Bemerkungen / Erläuterungen und Angaben zur Bestimmungsvorlagen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Florina Böhler-Steiger

Der Gemeindeschreiber:

Thomas Holl

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO-Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>
Gemeinde Schleinikon	Gemeinde Schleinikon	
Bau- und Zonenordnung vom 13.04.2010 (Stand: 13.04.2010)	Bau- und Zonenordnung vom xx.xx.xxxx	
1 Erlass	1 Erlass	
¹ Die Gemeinde Schleinikon erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	¹ Die Gemeinde Schleinikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	
² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	
1.1 Zonen und Ergänzungspläne	1.1 Zonen und Ergänzungspläne	
¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5'000, die Gewässerabstandslinienpläne 1:500 und der Kernzonenplan 1:2'500 massgebend.	¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5'000, die Gewässerabstandslinienpläne 1:500 und der Kernzonenplan 1:2'500 1:1'000 massgebend.	Aktualisierung massgebende Unterlagen
² Diese Detailpläne 1:500 und 1:2'500 gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor.	² Der Kernzonenplan 1:1'000 und die Gewässerabstandslinienpläne 1:500 gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Diese Detailpläne 1:500 und 1:2'500 gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor.	Aktualisierung massgebende Unterlagen
³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.	³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.	Aufhebung Es wird neu kein verkleinerter Zonenplan mit der Bau- und Zonenordnung abgegeben.
2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	
¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.	¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Art. Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.	
² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):	² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):	

2.1 Bauzonen	2.1 Bauzonen																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Neue Zonenbezeichnung</th> <th>Code</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone niedriger Dichte</td> <td>WnD</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mittlerer Dichte</td> <td>WmD</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>öB</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Neue Zonenbezeichnung	Code	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II	Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	III	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Neue Zonenbezeichnung</th> <th>Code</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone niedriger Dichte</td> <td>WnD</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mittlerer Dichte</td> <td>WmD</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>öB</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Landwirtschaftszone</td> <td>L</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Neue Zonenbezeichnung	Code	ES	Kernzone I	K I	III	Kernzone II	K II	II	Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II	Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	III	Freihaltezone	F	-	Landwirtschaftszone	L	-	<p>Neue Kernzone II Die bestehende Wohnzone niedriger Dichte wird in die neue Kernzone II umgezont. Daher gibt es nur noch eine Wohnzone und es wird nicht mehr unterschieden in niedriger und mittlerer Dichte.</p> <p>Neue Freihaltezone Der Gewässerraum in der heutigen Reservezone muss einer Schutzzone zugewiesen werden.</p> <p>Neue Landwirtschaftszone Die Reservezone Zweieren wird neu einer kommunalen Landwirtschaftszone zugewiesen.</p>
Neue Zonenbezeichnung	Code	ES																																													
Kernzone	K	III																																													
Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II																																													
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II																																													
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																													
Zone für öffentliche Bauten	öB	III																																													
Neue Zonenbezeichnung	Code	ES																																													
Kernzone I	K I	III																																													
Kernzone II	K II	II																																													
Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II																																													
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II																																													
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																													
Zone für öffentliche Bauten	öB	III																																													
Freihaltezone	F	-																																													
Landwirtschaftszone	L	-																																													
<p>2.2 Weitere Zonen</p> <table border="1"> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	Reservezone	R		<p>2.2 Weitere Zonen</p> <table border="1"> <tr> <td>Reservezone</td> <td>R</td> <td></td> </tr> </table>	Reservezone	R		<p>Aufhebung Die Bestimmungen zur Reservezone werden aufgehoben, da die Reservezonen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.</p>																																							
Reservezone	R																																														
Reservezone	R																																														
	<p>3 Mehrwertausgleich</p>	<p>Neuer Artikel gemäss Musterbestimmungsvorlage ARE</p>																																													
	<p>3.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich</p>																																														
	<p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p>Neuer Artikel Auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe wird verzichtet.</p>																																													
<p>3 Kernzone K</p>	<p>3.4 Kernzone K I und K II</p>																																														
	<p>4.1 Allgemeine Bestimmungen</p>																																														
<p>3.1 Ziel und Zweck</p> <p>Diese Vorschriften für die Kernzone haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit der Dorfkerne und ihrer Umgebung zum Ziel. Die Ortskerne können baulich ergänzt und erweitert werden.</p>	<p>3.1 4.1.1 Zweck</p> <p>Diese¹ Die Vorschriften für die Kernzone I haben bezwecken die Erhaltung von Eigenart und Einheit der Dorfkerne mit ihrer Bebauungs- und Aussenraumstruktur sowie dessen sorgfältige Weiterentwicklung und Ergänzung mit Bauten und Anlagen. und ihrer Umgebung zum Ziel. Die Ortskerne können baulich ergänzt und erweitert werden.</p>	<p>Präzisierung Die Vorschrift wird hinsichtlich des Zwecks der Kernzonenvorschriften präzisiert. Es wird konkret angestrebt die Dorfkerne mit ihren Bebauungs- und Aussenraumstrukturen zu Erhalten und diese sorgfältig weiterzuentwickeln.</p>																																													

	² Die Kernzone II bezweckt eine qualitätsvolle Einordnung in die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur im Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und der angrenzenden Landwirtschaftszone.	Neuer Artikel Aufgrund der neuen Kernzone II wird ein eigener Zweck definiert.
3.2	Zusätzliche Bewilligungspflicht	3.2 ————— Zusätzliche Bewilligungspflicht
¹ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern und Türen, Toren und weiteren Fassadenteilen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs sind bewilligungspflichtig.	¹ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern und Türen, Toren und weiteren Fassadenteilen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs sind bewilligungspflichtig.	Aufhebung , da Bewilligungspflicht übergeordnet geregelt wird und die Gemeinde keine kommunalen Präzisierungen festlegt.
² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.	² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.	
	4.1.2 Anforderungen	Neuer Artikel Es wird neu ausgewiesen, welche Rahmenbedingungen bauliche Veränderungen / Vorhaben in der Kernzone zu berücksichtigen haben.
	Bauliche Veränderungen in den Kernzonen sollen bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstruktur leisten.	
	4.1.3 Nutzweise	Vershoben von ehemaligem Art. 3.5
	¹ In der den Kernzonen K I sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. ² In der Kernzone K II sind neben Wohnnutzungen nur nichtstörende Nutzungen zulässig.	Ergänzen Nutzweise der neuen Kernzone II
3.3	Umbau und Ersatzbauten	3.3 4.2 Um- oder Ersatzbauten
	4.2.1 Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild	
	<i>Ortsprägende Bauten</i>	
¹ Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform, Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.	¹ Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen 1:1'000 als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude oder und Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform, Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen: - Volumetrie mit Gebäudelänge- und breite - First- und Traufhöhe - Dachneigung - Stellung und Ausbildung der Fassaden - Orientierung (Adressierung)	Präzisierung aufgrund Überarbeitung Inventar / Kernzonenpläne

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Aufhebung Allfällige Unterschutzstellungen gehen den Bestimmungen der BZO auch ohne konkrete Erwähnung vor.
³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	Verschoben nach Art. 4.2.2 Abs. 1
⁴ Die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Ziffer 3.4 fallen ausser Betracht.	⁴ Die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Ziffer 3.4 fallen ausser Betracht.	Aufhebung Die Formulierung von Art. 4.2.1 legt deutlich fest, dass "ortsprägende Bauten" nur nach den zugrundeliegenden Vorschriften umgebaut oder ersetzt werden dürfen.
	<i>Punktierte Gebäude</i>	
⁵ Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 4 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.4 ersetzt werden.	⁵ Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 4 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.4 Art. 4.3 ersetzt werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.	Präzisierung
	<i>Übrige Gebäude</i>	
	³ Die übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden. Sie dürfen gemäss Art. 4.3 (Neu- und Anbauten) neu aufgebaut werden.	Neuer Artikel zu den im Kernzonenplan als "übrige Gebäude" bezeichneten Gebäude.
	<i>Dachaufbauten</i>	
	⁴ Für Dachaufbauten gelten die Neubauvorschriften gemäss Art. 4.3.	Neuer Artikel zu nachträglich angebrachten Dachaufbauten, welche vom Volumenerhalt ausgenommen sind. Mögliche Vorschrift, um bei ortsprägenden Bauten Dachaufbauten zu ermöglichen - bspw. falls eine Umnutzung einer Ökonomiebaute oder der Ausbau eines Dachgeschosses vorgesehen ist.
	4.2.2 Abweichungen	
	¹ Beim Ersatz- und Umbau können geringfügige Abweichungen über die Länge, die Lage, das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild der Baute bewilligt oder angeordnet werden, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.	Verschoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.3 Abs. 3

		<p>² Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein durch die örtliche Baubehörde einzuholendes Fachgutachten bei im Kernzonenplan als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile begründete Abweichungen von den Bestimmungen über Lage, Grundriss und Firstrichtung bewilligt werden.</p>	<p>Neuer Artikel zur Förderung von qualitativ hochstehender und zeitgemässer Architektur in der Kernzone.</p>																																							
		<p>4.2.3 Umnutzung von Ökonomiebauten</p>	<p>Neuer Artikel zur Förderung von Umnutzungen ehemaliger Ökonomiegebäude.</p>																																							
		<p>Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden dürfen bis zu 80 % des bestehenden Bauvolumens für Wohnen oder Gewerbe umgenutzt werden.</p>																																								
		<p>4.3 Neu- und Anbauten</p>																																								
3.4 Grundmasse für Neubauten		<p>3.4 4.3.1 Grundmasse für Neubauten</p>	<p>Änderung der Reihenfolge</p>																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>K</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>25.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>14.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		K	Gebäudehöhe	max. m	7.5	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0	Grenzabstand	min. m	5.0	Gebäudebreite	max. m	14.0		<p>Für Neu- und Anbauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>K I</th> <th>K II</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>25.0</td> <td>20.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>14.0</td> <td>14.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		K I	K II	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5	Grenzabstand	min. m	5.0	5.0	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0	20.0	Grenzabstand	min. m	5.0	5.0	Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p> <p>Gebäudelänge / Gesamtlänge Die Festlegung der Gesamtlänge wurde bis anhin verwendet, um die maximal zulässige Gebäudelänge von aneinandergereihten Gebäuden zu deckeln. Da die maximal zulässige Gebäudelänge jedoch der maximalen Gesamtlänge entspricht, wird das Wording vereinheitlicht.</p> <p>Ergänzung Neue Grundmasse für die Kernzone II.</p>
Zone		K																																								
Gebäudehöhe	max. m	7.5																																								
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0																																								
Grenzabstand	min. m	5.0																																								
Gebäudebreite	max. m	14.0																																								
Zone		K I	K II																																							
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5																																							
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0																																							
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0	20.0																																							
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0																																							
Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0																																							
3.5 Nutzweise		<p>3.5 Nutzweise</p>	<p>Verschoben nach Art 4.1.3</p>																																							
<p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>		<p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>																																								
		<p>4.3.2 Fassadenbereiche</p>																																								
		<p>¹ Die wesentlichen Fassadenbereiche und deren Materialisierung sind zu übernehmen.</p>	<p>Ergänzung aufgrund Überarbeitung des Inventars / Kernzonenplan</p>																																							

	² Es können geringfügige Abweichungen von der Lage und dem Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.	Neuer Artikel zur Ermöglichung von Abweichungen (u.a. aufgrund Gewässerraum, Hochwasser) sofern gemäss Interessensabwägung geboten.
	4.3.3 Stellung von Neu- und Anbauten	Neuer Artikel zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten Eingliederung von Neu- und Anbauten
	Bei der Anordnung von Neu- und Anbauten ist auf die charakteristische Gliederung und Bebauungsstruktur der Altbauten in der näheren Umgebung Bezug zu nehmen.	
3.6 Gestaltung von Bauten	3.6 Gestaltung von Bauten	Versoben nach Art. 4.3.8 Abs. 2
Wintergärten gemäss ABV § 10c, gedeckte Pergolen und kleine Vordächer dürfen auch in heute gebräuchlichen Materialien erstellt werden, sofern sie sich gut in die bestehenden Gebäude einordnen.	Wintergärten gemäss ABV § 10c, gedeckte Pergolen und kleine Vordächer dürfen auch in heute gebräuchlichen Materialien erstellt werden, sofern sie sich gut in die bestehenden Gebäude einordnen.	
3.7 Fassadengestaltung	3.7 Fassadengestaltung	Versoben nach Art. 4.3.6 bis 4.3.8
¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	
² Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem harmonischen Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.	² Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem harmonischen Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.	
³ Bei Renovationen von Wohnteilen und bei den im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden sind die bestehenden Fenster mit Sprossen zu versehen. Bei Umbauten von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie bei Neubauten können Fenster ohne Sprossen zugelassen werden, diese Regelungen erfordern ein Fachgutachten nach Art. 3.13.	³ Bei Renovationen von Wohnteilen und bei den im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden sind die bestehenden Fenster mit Sprossen zu versehen. Bei Umbauten von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie bei Neubauten können Fenster ohne Sprossen zugelassen werden, diese Regelungen erfordern ein Fachgutachten nach Art. 3.13.	Versoben nach Art. 4.3.7
⁴ Balkone dürfen nicht mehr als 1m über den traufseitigen Dachvorsprung und nicht über das Ortgesimse hinausragen.	⁴ Balkone dürfen nicht mehr als 1m über den traufseitigen Dachvorsprung und nicht über das Ortgesimse hinausragen.	Versoben nach Art. 4.3.8
3.8 Dachform, Dacheindeckung	3.8 Dachform, Dacheindeckung 4.3.4 Dachgestaltung - Grundsatz	
¹ Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 43° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind harmonisch zu gestalten.	¹ Auf Hauptgebäude haben Satteldächer mit gleichschenkliger Neigung aufzuweisen mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 43° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind harmonisch zu gestalten.	
	² Die im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Firstrichtungen sind verbindlich.	Ergänzung aufgrund Überarbeitung des Inventars / Kernzonenplan
	³ In der Kernzone I ist eine Neigung zwischen 40 und 43 Grad zulässig.	

	⁴ In der Kernzone II ist eine Neigung zwischen 30 und 43 Grad zulässig.	Neuer Absatz Dachneigung in der Kernzone II, entlang bisherigen Bestimmungen der ehemaligen Wohnzone WnD (Art. 4.2.2 aBZO)
	⁵ Kreuz- und Kehrfirste sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.	Vershoben von ehemaligem Art. 3.10 Abs. 1
² Für Besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Sattel- und Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 20° a T. gestattet.	²⁶ Für Besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 Klein- und Anbauten sind auch Sattel- und Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 20 Grad zulässig 20° a T. gestattet.	Anpassung an IVHB § 2a ABV Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis
³ Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.	³⁷ Dächer und Dachaufbauten sind mit unglasierten Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.	
⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	⁴⁸ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	
⁵ Die Unterschreitung der Minimalmasse erfordert ein Fachgutachten nach Art. 3.13.	⁵⁹ Die Unterschreitung der Minimalmasse erfordert ein Fachgutachten nach Art. 4.4.3.	
3.9 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	3.9 4.3.5 Dachgestaltung - Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	
¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur mit der Frontfläche in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen. Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.	¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur mit der Frontfläche in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen. Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.	Vershoben nach Art. 4.3.5 Abs. 1 und 2
	¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dienen der Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses und müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen.	Vershoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.9 Abs. 1
	² Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszugestalten.	Vershoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.9 Abs. 1 und Abs. 7 Erhöhung des zulässigen Maximalmasses an Dachaufbauten von 1/4 auf 1/3.

	<p>³ Dachaufbauten sind wie folgt auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig - Die Frontfläche von Giebellukarnen darf max. 3.0 m², die Fronthöhe von Schleppgauben max. 80 cm betragen. - Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen. - Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. 	<p>Zusammenfassung aus ehemaligem Art. 3.9 Abs. 1, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 8</p> <p>Lockerung Das Maximalmass für die Frontflächen von Giebellukarnen wird von 2.5 m² auf 3.0 m² gelockert.</p>
	⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet zulässig.	Versoben von ehemaligem Art. 3.9 Abs. 9
² Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.45 m ² Glaslicht und Ochsenaugen bis max. 80 cm Breite sind zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	²⁵ Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.45 0.6 m ² Glaslicht Lichtfläche und Ochsenaugen bis max. 80 cm Breite sind zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	Lockerung der Grösse der Dachflächenfenster. Die heute übliche Lichtfläche beträgt 0.6 m ² .
³ Pro vertikale Dachfläche von 12 m ² ist ein Dachflächenfenster zulässig. Bruchteile dürfen aufgerundet werden.	²⁶ Pro vertikale Dachfläche von 12 m ² ist ein Dachflächenfenster zulässig. Bruchteile dürfen aufgerundet werden.	Präzisierung Der Begriff "vertikale Dachfläche" ist irreführend. Im Baubewilligungsverfahren wird die effektive Dachfläche verwendet.
⁴ Lichtbänder zur Beleuchtung des Dachgeschosses sind zugelassen, sofern ein Fachgutachter gemäss Art. 3.13 beigezogen wird. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	⁴⁷ Lichtbänder zur Beleuchtung des Dachgeschosses sind zugelassen, sofern ein Fachgutachter gemäss Art. 3.13 beigezogen wird. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	Anpassung Grundsätzlich kann die Baubehörde in der Kernzone jederzeit einen Fachgutachter / eine Fachperson beziehen.
⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.	⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.	Versoben nach Art. 4.3.5 Abs. 3
⁶ Die Frontfläche von Giebellukarnen darf max. 2.50 m ² , die Fronthöhe von Schleppgauben max. 80 cm betragen.	⁶ Die Frontfläche von Giebellukarnen darf max. 2.50 m², die Fronthöhe von Schleppgauben max. 80 cm betragen.	Versoben nach Art. 4.3.5 Abs. 3
⁷ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ¼ der betreffenden Fassadenlänge sein.	⁷ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ¼ der betreffenden Fassadenlänge sein.	Versoben nach Art. 4.3.5 Abs. 2
⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	Versoben nach Art. 4.3.5 Abs. 3
⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	Versoben nach Art. 4.3.5 Abs. 4
¹⁰ Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.	¹⁰ Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.	Aufhebung: Solaranlagen werden abschliessend durch Bundesrecht und kantonales Recht geregelt.

<p>3.10 Kreuz- und Kehrfirste</p>	<p>3.10 Kreuz- und Kehrfirste</p>	
<p>¹ Kreuz- und Kehrfirste sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.</p>	<p>¹ Kreuz- und Kehrfirste sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.</p>	<p>Versoben nach 4.3.4 Abs. 2</p>
<p>² Die Breite der Frontfläche von Kehr- oder Kreuzfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.</p>	<p>² Die Breite der Frontfläche von Kehr- oder Kreuzfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.</p>	<p>Aufhebung Bei Kreuz- und Kehrfirsten handelt es sich nicht um Dachaufbauten. Diese können dementsprechend auch nicht in Abzug gebracht werden.</p>
	<p>4.3.6 Fassadengestaltung - Grundsatz</p>	
	<p>Die Fassadengestaltung hat sich an der ortstypischen Gliederung und Merkmale der Bauten der Umgebung zu orientieren. Als ortstypische Merkmale gelten insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gliederung - Materialisierung - Farbgebung 	<p>Versoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.7 Abs 1</p>
	<p>4.3.7 Fassadengestaltung - Fenster und Beschattungselemente</p>	
	<p>¹ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem harmonischen Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.</p>	<p>Versoben von ehemaligem Art. 3.7 Abs. 2</p>
	<p>² Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten kann eine Sprossenteilung verlangt werden, wenn es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.</p>	<p>Versoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.7 Abs. 3 Die Regelung zu Sprossen wird gelockert. Es kann neu eine Sprossenteilung verlangt werden, wenn dies dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.</p>
	<p>³ Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten kann das Anbringen von Fensterläden in herkömmlichen Formen verlangt werden, wenn es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.</p>	<p>Neuer Artikel Fensterläden sind ein typisches Element der Kernzone</p>
	<p>4.3.8 Fassadengestaltung – Anbauten / Vorspringende Gebäudeteile</p>	
	<p>¹ Balkone dürfen nicht mehr als 1 m über den traufseitigen Dachvorsprung und nicht über das Ortgesimse hinausragen.</p>	<p>Versoben von ehemaligem Art. 3.7 Abs. 4</p>

	² Wintergärten gemäss § 10 lit. c ABV, Pergolen, Pavillon und kleine Vordächer dürfen auch in heute gebräuchlichen Materialien erstellt werden, sofern sie sich gut in die bestehenden Gebäude einordnen.	Vershoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.6 <i>Der Begriff "gedeckte Pergolen" existiert so nicht. Pergolen werden nach oben grundsätzlich offen gestaltet. Der Zusatz "gedeckte" wird entsprechend aufgehoben. Stattdessen wird der Begriff "Pavillon" ergänzt.</i>
3.11 Umgebungsgestaltung	4.3.9 Umgebung	
Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Markante Bäume oder Baumgruppen sind möglichst zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.	¹ Die ortstypische Umgebungsgestaltung und Erscheinung der Platz, Hof und Gartenstrukturen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung der charakteristischen Materialisierung und standortgerechter Bepflanzung weiterzuentwickeln. Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Markante Bäume oder Baumgruppen sind möglichst zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.	Präzisierung
	² Die im Kernzonenplan festgelegten ausgeprägten Platz- und Strassenräume samt ihren wesentlichen Einzelementen dürfen nicht mit Gebäuden und Gebäudeteilen überstellt / unterbaut werden. Einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht und aussen aufgestellte Luft- / Wasser-Wärmepumpen sind zulässig, sofern kein übergeordnetes Recht (z.B. Gewässerraum) tangiert wird.	Ergänzung aufgrund Überarbeitung des Inventars / Kernzonenplan
	³ Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	Vershoben von ehemaligem Art. 3.11
	⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen. Die Bäume können nach Abgang gleichartig mit Stammumfang mind. 12 cm ersetzt werden.	Vershoben und präzisiert von ehemaligem Art. 3.11 <i>Neu sind die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.</i>
	⁵ Die im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elemente sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.	Ergänzung aufgrund Überarbeitung des Inventars / Kernzonenplan

	4.4 Gemeinsame Bestimmungen	
	4.4.1 Abstellplätze / Tiefgaragenrampen	<i>Neuer Artikel zur Sicherstellung einer sorgfältigen Einordnung von Abstellplätzen und Tiefgaragenrampen in der Kernzone.</i>
	¹ Einzelne Abstellplätze müssen bezüglich Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung einordnet werden.	
	² Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig, im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren.	
3.12 Reklameanlagen	3.12 4.4.2 Reklameanlagen	
¹ Die Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.	¹ Die Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Reklameanlagen wie Tafeln, Fassadenbeschriftungen oder fest montierte Fahnen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen.	Präzisierung
² Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.	² Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.	
3.13 Fachberatung	3.13 4.4.3 Fachberatung	
¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.	¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung und der Umgebungsgestaltung zur Verfügung.	
² Er kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.	² Er kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.	

<p>4 Wohnzonen</p>	<p>4 5 Wohnzonen</p>																																																								
<p>4.1 Grundmasse</p>	<p>4.1 5.1 Grundmasse</p>																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>WnD</th> <th>WmD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.8</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>20.0</td> <td>20.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>14.0</td> <td>14.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		WnD	WmD	Gebäudehöhe	max. m	4.8	7.5	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20.0	20.0	Grenzabstand	min. m	5.0	5.0	Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>WnD</th> <th>WmD</th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>4.8</td> <td>7.5</td> <td>8.1</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td></td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>20.0</td> <td>20.0</td> <td>30.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>14.0</td> <td>14.0</td> <td>14.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		WnD	WmD	WG	Gebäudehöhe	max. m	4.8	7.5	8.1	Fassadenhöhe					Grenzabstand	min. m		5.0	5.0	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20.0	20.0	30.0	Grenzabstand	min. m	5.0	5.0	5.0	Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0	14.0	<p>Aufhebung der Wohnzone WnD <i>Neu nur noch eine Wohnzone (ehemalige Wohnzone mittlerer Dichte)</i></p> <p>Änderung der Reihenfolge</p> <p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG <i>Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</i></p> <p>Gebäuelänge / Gesamtlänge <i>Die Festlegung der Gesamtlänge wurde bis anhin verwendet, um die maximal zulässige Gebäuelänge von aneinandergereihten Gebäuden zu deckeln. Da die maximal zulässige Gebäuelänge jedoch der maximalen Gesamtlänge entspricht, wird das Wording vereinheitlicht.</i></p>
Zone		WnD	WmD																																																						
Gebäudehöhe	max. m	4.8	7.5																																																						
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20.0	20.0																																																						
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0																																																						
Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0																																																						
Zone		WnD	WmD	WG																																																					
Gebäudehöhe	max. m	4.8	7.5	8.1																																																					
Fassadenhöhe																																																									
Grenzabstand	min. m		5.0	5.0																																																					
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20.0	20.0	30.0																																																					
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0	5.0																																																					
Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0	14.0																																																					
<p>4.2 Wohnzone niedriger Dichte WnD</p>	<p>4.2 Wohnzone niedriger Dichte WnD</p>	<p>Vereinfachung</p>																																																							
<p>4.2.1 Nutzweise, Immissionen</p>	<p>4.2.1 5.2 Nutzweise, Immissionen</p>																																																								
<p>Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und die üblichen Arbeitszeiten am Tag einhalten, zulässig.</p>	<p>¹ In der Wohnzone W sind N neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und die üblichen Arbeitszeiten am Tag einhalten, zulässig.</p>	<p>Anpassung <i>Der Begriff "übliche Arbeitszeiten am Tag" ist nicht definiert und kann aufgehoben werden.</i></p>																																																							
	<p>² In der Wohn- und Gewerbezone WG sind neben der Wohnnutzung auch höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p>	<p>Verschoben von ehemaligem Art. 4.4.2</p>																																																							
<p>4.2.2 Dachgestaltung</p>	<p>4.2.2 5.3 Dachgestaltung</p>																																																								
<p>¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T. zulässig.</p>	<p>¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T. 30 bis 43 Grad zulässig.</p>	<p>Aktualisierung Masseinheit <i>(a.T. = alte Teilung = Grad)</i></p>																																																							

		² In der Wohn- und Gewerbezone WG sind auch Flachdächer zulässig.	Lockerung In der Wohn- und Gewerbezone sind künftig auch Flachdächer zugelassen.																														
² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.		² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden. ³ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.	Anpassung an IVHB § 2a ABV Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis Lockerung der Dachformen bei Klein- und Anbauten																														
4.3 Wohnzone mittlerer Dichte WmD		4.3 Wohnzone mittlerer Dichte WmD	Vereinfachung																														
4.3.1 Nutzweise, Immissionen		4.3.1 Nutzweise, Immissionen																															
Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und die üblichen Arbeitszeiten am Tag einhalten, zulässig.		Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und die üblichen Arbeitszeiten am Tag einhalten, zulässig.	Vershoben nach Art. 5.2																														
4.3.2 Dachgestaltung		4.3.2 Dachgestaltung																															
¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T. zulässig.		¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T. zulässig.	Vershoben nach Art. 5.3 Abs. 1 und 2																														
² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.		² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.	Vershoben nach Art. 5.3 Abs. 3																														
4.4 Wohn- und Gewerbezone WG		4.4 Wohn- und Gewerbezone WG																															
4.4.1 Grundmasse		4.4.1 Grundmasse																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>8.1</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>30.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>14.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		WG	Gebäudehöhe	max. m	8.1	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0	Grenzabstand	min. m	5.0	Gebäudebreite	max. m	14.0		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>8.1</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- bzw. Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>30.0</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. m</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max. m</td> <td>14.0</td> </tr> </tbody> </table>	Zone		WG	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	8.1	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0	Grenzabstand	min. m	5.0	Gebäudebreite	max. m	14.0	Vershoben nach Art. 5.1
Zone		WG																															
Gebäudehöhe	max. m	8.1																															
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0																															
Grenzabstand	min. m	5.0																															
Gebäudebreite	max. m	14.0																															
Zone		WG																															
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	8.1																															
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0																															
Grenzabstand	min. m	5.0																															
Gebäudebreite	max. m	14.0																															
4.4.2 Nutzweise, Immissionen		4.4.2 Nutzweise, Immissionen																															
Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.		Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.	Vershoben nach Art. 5.2																														
4.4.3 Dachformen		4.4.3 Dachformen																															
¹ Auf Hauptbauten sind Satteldächer zu erstellen.		¹ Auf Hauptbauten sind Satteldächer zu erstellen.	Vershoben nach Art. 5.3																														
² Die Dachneigung hat 30° bis 43° a.T. zu betragen.		² Die Dachneigung hat 30° bis 43° a.T. zu betragen.																															

³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.	³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.	
5 Zone für öffentliche Bauten öB	5 6 Zone für öffentliche Bauten öB	
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.10 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Die maximale Gebäudehöhe Fassadehöhe beträgt 8.10 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Fassadehöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
6 Reservezone R	6 Reservezone R	Aufhebung Die Bestimmungen zur Reservezone werden aufgehoben, da die Flächen der Reservezone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	
7 Ergänzende Vorschriften	7 Ergänzende Vorschriften	
	7.1 Bauweise und Abstände	
7.1 Geschlossene Überbauung	7.1.1 Geschlossene Überbauung	Aufhebung Die Vorschriften zur geschlossenen Überbauung werden aufgehoben, da die Wohnzone WnD in eine Kernzone II umgezont wird. Somit findet die Vorschrift für die Wohnzone WnD keine Anwendung.
In der Wohnzone WnD dürfen Hauptgebäude und Besondere Gebäude aneinander gebaut werden. Dabei darf eine Länge über alles von 50.00 m nicht überschritten werden. Ziffer 7.1.1 findet keine Anwendung.	In der Wohnzone WnD dürfen Hauptgebäude und Besondere Gebäude aneinander gebaut werden. Dabei darf eine Länge über alles von 50.00 m nicht überschritten werden. Ziffer 7.1.1 findet keine Anwendung.	
7.1.1 Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden	7.1.1 Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden	Aufhebung / Anpassung an IVHB § 2a ABV Weisen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von über 50 m ² auf so sind diese gemäss § 2 a ABV als Hauptgebäude zu beurteilen.
Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50.00 m ² nicht zu berücksichtigen.	Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50.00 m² nicht zu berücksichtigen.	
7.1.2 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für besondere Gebäude	7.1.2 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für besondere Gebäude	
¹ Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von maximal 8.00 m dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.	¹ Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von maximal 8.00 m dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.	Aufhebung Der kantonale Mindestabstand beträgt gemäss § 270 Abs. 1 PBG 3,5 m.

<p>² Für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p>	<p>² Für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p>	<p>Aufhebung / Verschieben Unter § 270 Abs. 2 PBG ist bereits festgehalten, dass zur Unterschreitung des minimalen Abstandes von 3,5 m eine nachbarliche Vereinbarung notwendig ist. Der Grenzbau wird neu gesamthaft unter Art. 7.1.2 geregelt.</p>
<p>7.1.3 Grenzbau für Hauptbauten</p>	<p>7.1.3 7.1.1 Grenzbau für Hauptbauten</p>	
<p>¹ Hauptgebäude dürfen auf die Grenze gestellt werden.</p>	<p>¹ Hauptgebäude dürfen auf die Grenze gestellt werden. Für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p>	<p>Aufhebung / Anpassung § 270 PBG regelt abschliessend, wann und welche Gebäude auf die Grenze gestellt werden können.</p>
<p>² Das Grenzbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>	<p>² Das Grenzbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>	<p>Aufhebung Ein Grundbucheintrag kann nicht mittels BZO-Bestimmung verlangt werden.</p>
<p>³ Hauptgebäude haben gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.</p>	<p>^{3,2} Hauptgebäude haben gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.</p>	<p>Aufhebung Gemäss PBG-Justierung vom 7. März 2023 ist für Gebäude in der Bauzone die Einführung eines Mindestabstandes von 3,5 m gegenüber der Grenze zur Landwirtschaftszone vorgesehen. Die bisherige Regelung für besondere Gebäude resp. Klein- und Anbauten wäre somit rechtswidrig und ist daher aufzuheben. Die Aussage der Vorschrift beinhaltet bereits, dass ein Näherbaurecht ausgeschlossen ist.</p>
<p>7.1.4 Näherbau</p>	<p>7.1.4 Näherbau</p>	
<p>Der Näherbau ist bis auf 5 m Gebäudeabstand für Mehrfamilienhäuser und 4 m für Einfamilienhäuser gestattet, falls das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt. Das Näherbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>	<p>Der Näherbau ist bis auf 5 m Gebäudeabstand für Mehrfamilienhäuser und 4 m für Einfamilienhäuser gestattet, falls das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt. Das Näherbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>	<p>Aufhebung Übergeordnet unter § 270 Abs. 3 PBG geregelt. Ein Grundbucheintrag kann nicht mittels BZO-Bestimmung verlangt werden.</p>

7.1.5	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	7.1.5 7.1.2	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	
	Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von min. 3.50 m.		Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von min. 3.50 m. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.50 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten beträgt der Abstand mindestens 3.50 m.	Anpassung Ausführlichkeit der Vorschrift entlang § 265 PBG
7.1.6	Wohnhygiene bei Näherbau	7.1.6 7.1.3	Wohnhygiene bei Näherbau	
	Zur Beurteilung der Wohnhygiene bei Näherbau kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ein Schattendiagramm verlangen.		Zur Beurteilung der Wohnhygiene bei Näherbau kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ein Schattendiagramm verlangen.	
7.2	Umgebungsgestaltung	7.2	Umgebungsgestaltung	Ergänzung Artikel / Konkretisierung mit Vorschriften zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung
7.2.1	Bepflanzung	7.2.1	Bepflanzung Siedlungsökologie	
	Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern einheimischer Art verlangen.		Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern einheimischer Art verlangen.	Regelung bereits übergeordnet geregelt (§ 238a PBG)
			¹ Zur Sicherstellung einer befriedigenden Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit standortgerechten und alterungsfähigen Pflanzen angemessen zu begrünen.	
			² Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.	
		7.2.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung	Neuer Artikel zur Vermeidung von Lichtverschmutzung
			Beleuchtungen im Aussenraum sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.	
7.2.2	Terrainveränderungen	7.2.2 7.2.3	Terrainveränderungen	Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV
	Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.		Das gewachsene massgebende Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	<i>Im Vergleich bis zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen.</i>

	7.2.4 Kinderspiel Spiel- und Ruheflächen	Vershoben von ehemaligem Art. 7.4 Anpassung Begrifflichkeit, um Bezug zu kantonalen Vorschriften herzustellen.								
	¹ Beim Neubau oder neubauähnlichen Umbauten und Erweiterungen von Mehrfamilienhäusern sind im Freien, verkehrssichere, gut besonnte Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.	Präzisierung Es sind nicht nur Spielflächen für Kinder, sondern im allgemeinen auch Ruheflächen für die Einwohnerschaft bereitzustellen.								
	² Sie haben eine Fläche von mind. 15 % der dem Wohnen gewidmeten Geschossflächen aufzuweisen.	Präzisierung Die zu erstellenden Spiel- und Erholungsflächen richtet sich neu nach den erstellten Geschossflächen.								
	³ Die Spiel- und Erholungsflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.	Präzisierung Ein Grundbucheintrag kann nicht mittels BZO-Bestimmung verlangt werden. Es wird jedoch künftig festgehalten, dass die Spiel- und Erholungsflächen dauernd ihrem Zweck zu erhalten sind.								
	⁴ In der Kernzone können die Flächen den Platzverhältnissen entsprechend reduziert werden.	Ergänzung In den Kernzonen herrschen aufgrund der Grundstücksstruktur typischerweise engere Platzverhältnisse. Die mögliche Ausdehnung der Spiel- und Ruheflächen ist hierbei im Einzelfall zu überprüfen.								
	7.3 Abstellplätze und -flächen									
7.3 Fahrzeugabstellplätze	7.3-7.3.1 Fahrzeugabstellplätze									
¹ Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind wie folgt Abstellplätze oder Garagen zu erstellen: (Anz. Abstellplätze oder Garagen)	¹ Bei Neubauten, und eingreifenden neubauähnlichen Umbauten und Erweiterungen sind wie folgt Abstellplätze oder Garagen zu erstellen: <table border="1" data-bbox="902 1098 1700 1305"> <tr> <td>Wohnnutzung</td> <td>Anz. Abstellplätze oder Garagen</td> </tr> <tr> <td>Wohnung</td> <td>1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung</td> </tr> <tr> <td>zusätzlich für Besuchende</td> <td>1 Abstellplatz pro 3 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Pro Einfamilienhaus</td> <td>2 Abstellplätze für Bewohnende 1 Abstellplatz für Besuchende</td> </tr> </table>	Wohnnutzung	Anz. Abstellplätze oder Garagen	Wohnung	1 Abstellplatz pro 80 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung	zusätzlich für Besuchende	1 Abstellplatz pro 3 Wohnungen	Pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze für Bewohnende 1 Abstellplatz für Besuchende	Präzisierung Neustrukturierung / Zusammenfassung Unterscheidung von Wohnungen und Einfamilienhäusern
Wohnnutzung	Anz. Abstellplätze oder Garagen									
Wohnung	1 Abstellplatz pro 80 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung									
zusätzlich für Besuchende	1 Abstellplatz pro 3 Wohnungen									
Pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze für Bewohnende 1 Abstellplatz für Besuchende									
² 1 PP pro 80 m ² massgeblicher Geschossfläche, mindestens aber 1 PP pro Wohnung.	² 1 PP pro 80 m² massgeblicher Geschossfläche, mindestens aber 1 PP pro Wohnung.	Vershoben nach Art. 7.3.1 Abs. 1								
³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.	³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.									

<p>⁴ Es sind zusätzlich 10% der Bewohnerabstellplätze als Besucherabstellplätze zu erstellen und zu bezeichnen.</p>	<p>⁴ Es sind zusätzlich 10% der Bewohnerabstellplätze als Besucherabstellplätze zu erstellen und zu bezeichnen.</p>	<p>Vershoben nach Art. 7.3.1 Abs. 1</p>
<p>⁵ Garagenzufahrten gelten nicht als Abstellplätze. Bei Einfamilienhäusern werden die Vorplätze als Abstellplatz angerechnet.</p>	<p>⁵ ³ Garagenzufahrten gelten nicht als Abstellplätze. Bei Einfamilienhäusern werden die Vorplätze Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet.</p>	<p>Präzisierung Garagenzufahrten / Vorplätze Die Formulierung ist verwirrend. Vorplätze können auch als Garagenzufahrten genutzt werden, resp. handelt kann es sich bei Garagenzufahrten auch um Vorplätze. Wie üblich, wird festgehalten, dass Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern angerechnet werden dürfen.</p>
<p>⁶ Bei andern Bauten und Anlagen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall. Massgebend ist die Norm SN 640281 „Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“.</p>	<p>⁴ Bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen richtet sich der Pflichtbedarf der Bauten und Anlagen nach der jeweils gültigen VSS-Norm.</p> <p>⁶ Bei andern Bauten und Anlagen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall. Massgebend ist die Norm SN 640281 „Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“.</p>	<p>Aktualisierung Verweis für andere Nutzungen</p>
	<p>⁵ Die Abstellplätze für Besuchende sind als solche zu bezeichnen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p>	<p>Neuer Absatz zur Sicherstellung von Besucherparkplätzen</p>
<p>⁷ Nicht verschmutztes Abwasser von Abstellplätzen inkl. Verkehrsflächen usw. muss versickert werden. Für die Versickerung sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.</p>	<p>⁷ Nicht verschmutztes Abwasser von Abstellplätzen inkl. Verkehrsflächen usw. muss versickert werden. Für die Versickerung sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag (Kies, Verbundsteine, Rasengittersteine, etc.) zu versehen.</p>	<p>Präzisierung Materialisierung / Versickerung Unter Art. 7.2.1 wird neu festgehalten, dass Meteorwasser grundsätzlich zu versickern ist.</p>
	<p>7.3.2 Parkierung für Dritte gegen Entgelt</p>	<p>Neuer Artikel zur Vermeidung von Valet-Parking gemäss GVK</p>
	<p>Gewerblich genutzte Parkieranlagen für Personenfahrzeuge (Parkierung gegen Entgelt), die nicht durch eine Nutzung auf dem Gemeindegebiet begründet sind oder dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nicht zulässig.</p>	
<p>7.4 Kinderspiel- und Ruheflächen</p>	<p>7.4 Kinderspiel- und Ruheflächen</p>	<p>Vershoben nach Art. 7.2.4</p>
<p>¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p>¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	
<p>² Sie haben pro Wohnung / Wohneinheit eine Fläche von mind. 10.00 m² aufzuweisen.</p>	<p>² Sie haben pro Wohnung / Wohneinheit eine Fläche von mind. 10.00 m² aufzuweisen.</p>	
<p>³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p>	<p>³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p>	

<p>7.5 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Gartengeräte</p>	<p>7.5 7.3.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, und Motorfahräder und Gartengeräte</p>	
<p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen, ebenso Gartenschöpfe für Gartengeräte.</p>	<p>¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen, ebenso Gartenschöpfe für Gartengeräte. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz zu erstellen. Für andere Nutzungen richtet sich die Bedarfsermittlung nach der jeweils gültigen VSS-Norm.</p>	<p>Übernahme Dimensionierung gemäss kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" resp. aktueller VSS-Norm. Verweis auf die jeweils gültige VSS-Norm.</p>
	<p>² Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.</p>	<p>Präzisierung der bisherige Regelung</p>
<p>7.6 Aussenantennen</p>	<p>7.6 Aussenantennen</p>	<p>Aufhebung, wird übergeordnet in § 238 PBG geregelt.</p>
<p>Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.</p>	<p>Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.</p>	
<p>7.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung</p>	<p>7.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung</p>	<p>Aufhebung, übergeordnet unter § 249 PBG und nebengeordnet in der Abfallverordnung der Gemeinde Schleinikon geregelt.</p>
<p>¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung und Kompostierung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Schleinikon. Abstellplätze für Kehrichtsäcke und Grün- und Kehrichtcontainer sind in Reichweite der Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen.</p>	<p>¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung und Kompostierung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Schleinikon. Abstellplätze für Kehrichtsäcke und Grün- und Kehrichtcontainer sind in Reichweite der Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen.</p>	
<p>7.4 Naturgefahren</p>	<p>7.4 Naturgefahren</p>	<p>Neuer Artikel zur rechtlichen Verankerung der Naturgefahrenkarte.</p>
	<p>¹ Bei Änderungen 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.</p>	
	<p>² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.</p>	

8	Arealüberbauungen	8	Arealüberbauungen	
8.1	Mindestarealflächen	8.1	Mindestarealflächen	
	In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone WG beträgt die Mindestarealfläche 4'000 m ² . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.		In den Wohnzonen der Wohnzone W und in der Wohn- und Gewerbezone WG beträgt die Mindestarealfläche 4'000 m ² . In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.	
8.2	Ausnutzungszuschlag	8.2	Ausnutzungszuschlag-Gebäudelängenzuschlag	Präzisierung
	Die Gebäudelänge darf in allen Zonen um 5 m erhöht werden. Die Gebäudebreite bleibt unverändert.		⁺ Die Gebäudelänge darf in allen Zonen um 5 m erhöht werden. Die Gebäudebreite bleibt unverändert.	
	Innerhalb des Areals gilt der minimale Gebäudeabstand von 7 m gemäss §§ 270 und 271 des PBG vom 7. Sept. 1975.		² Innerhalb des Areals gilt der minimale Gebäudeabstand von 7 m gemäss §§ 270 und 271 des PBG vom 7. Sept. 1975.	Aufhebung Innerhalb eines zusammenhängenden Areals mit einer Grundeigentümerschaft ist ein entsprechender Näherbau auch ohne Bestimmung zulässig.

8.3 Inkrafttreten						8.3 9 Inkrafttreten						
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.</p>						<p>Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.</p> <p>Von der Baudirektion des Kantons Zürich am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung xx. Monat 20xx.</p>						<p>Aufhebung Tabelle, die Zonenbezeichnungen und die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen erfolgt bereits unter Art. 2.1</p>
Neue Zonenbezeichnung	Code	ES	Alte Zonenbezeichnung	Code	ES	Neue Zonenbezeichnung	Code	ES	Alte Zonenbezeichnung	Code	ES	
Kernzone	K	III	Kernzone	K	III	Kernzone	K	III	Kernzone	K	III	
Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II	Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II	Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II	Wohnzone, 1-Geschoss	W1	II	
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohnzone, 2 Geschosse	W2A	II	Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohnzone, 2-Geschosse	W2A	II	
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohnzone, 2 Geschosse	W2B	II	Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohnzone, 2-Geschosse	W2B	II	
Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Wohn- und Gewebezone, 2 Geschosse	WG2	III	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Wohn- und Gewebezone, 2-Geschosse	WG2	III	
Zone für öffentliche Bauten	öB	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Zone für öffentliche Bauten	öB	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	
Reservezone	R		Reservezone	R		Reservezone	R		Reservezone	R		