



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

BAUORDNUNG

Synoptische Darstellung

Entwurf zur Mitwirkung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

1 ZONENORDNUNG	4		
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit	4		
1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne	5		
2 KERNZONEN	6		
2.1 Gemeinsame Bestimmungen	6		
2.1.1 Um- und Ersatzbauten	6		
2.1.2 Grundmasse für Neubauten Hauptgebäude	6		
2.1.3 Stellung und Bauweise	7		
2.1.4 Nutzweise	7		
2.1.5 Grenzbau	7		
2.1.6 Fassadengestaltung	7		
2.1.7 Dachgestaltung	8		
2.1.8 Erleichterung für besonders gute Projekte	8		
2.1.9 Umgebungsgestaltung	8		
2.1.10 Abbrüche	9		
2.1.11 Renovationen	9		
2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone I	9		
2.2.1 Dachgestaltung	9		
2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone II	10		
2.3.1 Dachgestaltung	10		
3 QUARTIERERHALTUNGSZONE	11		
3.1 Gebietscharakter	11		
3.2 Zonenzweck	11		
3.3 Nutzweise	11		
3.4 Ergänzungsplan	12		
3.5 Grundmasse	12		
3.6 Gestaltung und Einordnung	13		
3.7 Nachhaltigkeit und Energie	13		
4 ZENTRUMSZONEN	14		
4.1 Zonenzweck	14		
4.2 Grundmasse	14		
4.3 Bauweise	14		
4.4 Nutzweise	14		
4.5 Erdgeschoss	15		
4.6 Ergänzungsplan Zentrumszone	15		
4.6.1 Planungseinheiten	15		
4.6.2 Freihaltebereiche	16		
4.6.3 Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen	16		
4.6.4 Baubegrenzungslinie	16		
		4.6.5 Gewerbeanteile	16
		4.6.6 Strassenraum prägende geschlossene Bebauung	16
		4.6.7 Hangkorridor «Durchsicht / Ausblick» (Lage schematisch)	17
		5 WOHNZONEN	18
		5.1 Grundmasse für Hauptgebäude	18
		5.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe	18
		5.3 Mehrlängenzuschlag	19
		5.4 Bauweise	19
		5.5 Nutzweise	19
		5.6 Gasthäuser Albispass	19
		5.7 Nachverdichtung von Einfamilienhausquartieren	19
		6 WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG	20
		6.1 Grundmasse für Hauptgebäude	20
		6.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe	20
		6.3 Mehrlängenzuschlag	21
		6.4 Bauweise	21
		6.5 Nutzweise	21
		6.6 Gewerbeerleichterung	21
		6.7 Gestaltungsplanpflicht	21
		7 GEWERBEZONE	22
		7.1 Grundmasse für Hauptgebäude	22
		7.2 Bauweise	22
		7.3 Nutzweise	22
		7.4 Gestaltungsplanpflicht	22
		8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	23
		8.1 Grundmasse	23
		8.2 Grenzabstand	23
		8.3 Bauweise	23
		9 ERHOLUNGSZONEN	23
		9.1 Grundmasse für Hauptgebäude	23
		9.2 Grenzabstand	23
		9.3 Erholungszone ES	24
		9.4 Erholungszone EF	24
		10 FREIHALTEZONE	24
		11 RESERVEZONE	24
		12 BESONDERE INSTITUTE	25

12.1	Arealüberbauungen	25	13.9	Spießflächen	34
12.2	Aussichtsschutz	25	13.10	Mehrwertausgleich	34
12.3	Aussenantennen	25	13.11	Naturgefahren	35
12.4	Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum	25			
12.5	Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung	26			
13	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	28	14	VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE	35
13.1	Klein- und Anbauten Besondere Gebäude	28	14.1	Grünflächenziffer	35
11.2	Nichtbeheizte Vorbauten	28	14.2	Flachdachbegrünung	36
13.2	Abstandsvorschriften	28	14.3	Siedlungsrand	36
13.2.1	Grosser und kleiner Grundabstand	28	14.4	Vermeidung unnötiger Lichtemissionen	37
13.2.2	Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	29			
13.3	Fassadenhöhe in der Zone W/1.5 Gebäude- und Firsthöhen	29	15	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37
11.4.1	Gebäudehöhe in der Zone W/1.5	29	15.1	Aufhebung bisherigen Rechts	37
11.4.2	Firsthöhen	29	15.2	Inkrafttreten	37
13.4	Freilegung von Untergeschossen	29			
11.6	Flachdachbereiche	30			
13.5	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	30			
13.6	Fahrzeugabstellplätze	30			
13.7	Ausfahrten	33			
13.8	Abstellplätze flächen für leichte Zweiräder	33			

Links: Gültige BZO 2005 Beschlissen von der Gemeindeversammlung am 17. März 2005 Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1227/05 vom 18. August 2005 (nachgeführt bis 02.12.2021, Inkraftsetzung 08.04.2022)	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
--	--	--

Auftraggeber

Gemeinde Langnau am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey
Planwerkstadt AG (Ziffer 4 Zentrumszonen)
Dieter Zumsteg, Lino Gonzalez

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Die Gemeinde Langnau am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 in seiner revidierten Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.			Die Gemeinde Langnau am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 in seiner revidierten Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.				
1 ZONENORDNUNG			1 ZONENORDNUNG				
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit			1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit				
Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.			¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.				
Zonenart		ES	Zonenart		ES		
Kernzonen			Kernzonen				
– Kernzone I	KI	III	– Kernzone I	KI	III		
– Kernzone II	KII	III	– Kernzone II	KII	III		
Quartiererhaltungszone			Quartiererhaltungszone				
– mit Baumasse 3.3 m ³ /m ²	Q/3.3	II/III ¹	– mit Baumassen ziffer 3.3 m ³ /m ²	Q/3.3	II/III	<i>Redaktionelle Anpassung in allen Zonen mit Baumassenziffern.</i>	
			Zentrumszonen				
			– mit Baumassenziffer 5.0 m ³ /m ²	Z/5.0	III		
			– mit Baumassenziffer 7.0 m ³ /m ²	Z/7.0	III		
Wohnzonen			Wohnzonen				
– mit Baumasse 1.5 m ³ /m ²	W/1.5	II	– mit Baumassen ziffer 1.5 m ³ /m ²	W/1.5	II		
– mit Baumasse 1.7 m ³ /m ²	W/1.7	II	– mit Baumassen ziffer 1.7 m ³ /m ²	W/1.7	II		
– mit Baumasse 2.0 m ³ /m ²	W/2.0	II	– mit Baumassen ziffer 2.0 m ³ /m ²	W/2.0	II		
– mit Baumasse 2.5 m ³ /m ²	W/2.5	II/III*	– mit Baumassen ziffer 2.5 m ³ /m ²	W/2.5	II/III*		
– mit Baumasse 3.0 m ³ /m ²	W/3.0	II/III*	– mit Baumassen ziffer 3.0 m ³ /m ²	W/3.0	II/III*		

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung			Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung			
– mit Baumasse 3.0 m ³ /m ²	WG/3.0	III	– mit Baumassen anziffer 3.0 m ³ /m ²	WG/3.0	III	
– mit Baumasse 4.5 m ³ /m ²	WG/4.5	III	– mit Baumassen anziffer 4.5 m ³ /m ²	WG/4.5	III	
Gewerbebezonen			Gewerbebezonen			
– mit Baumasse 3.4 m ³ /m ²	GI/3.4	III	– mit Baumassen anziffer 5.5 3.4 m ³ /m ²	GI/5.5 3.4	III	
– mit Baumasse 3.4 m ³ /m ²	GII/3.4	III	– mit Baumassen anziffer 3.4 m ³ /m ²	GII/3.4	III	
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*	
Erholungszonen			Erholungszonen			
– Erholungszone für Sport und Freizeitgestaltung	ES	III	– Erholungszone für Sport und Freizeitgestaltung	ES	III	
– Erholungszone für Familiengärten	EF	II	– Erholungszone für Familiengärten	EF	II	
Freihaltezone	F	II/III*	Freihaltezone	F	II/III*	
Reservezone	R		Reservezone	R		
Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.			² Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.			
*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag Zonenplan			*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag Zonenplan			
1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne			1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne			
Für die Ausscheidung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5000, der Kernzonenplan 1:500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen massgebend. Für die Quartiererhaltungszone Langenberg ¹ , die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.			¹ Für die Abgrenzung Ausscheidung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist sind der Zonenplan 1:5000 massgebend, der Kernzonenplan 1:500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen massgebend. Für die Kernzonen, die Quartiererhaltungszone Langenberg, die Wald- und Gewässer abstandslinien sowie für den Aussichtsschutz gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500. Für die Zugehörigkeit der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten Motorfahrzeugabstellplätze ist der entsprechende Plan im Massstab 1:5000 massgebend.			
Die im Massstab verkleinerten Zonenpläne dienen lediglich der Orientierung und sind rechtlich nicht verbindlich.			² Die im Massstab verkleinerten Zonenpläne dienen lediglich der Orientierung und sind rechtlich nicht verbindlich.			

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
2 KERNZONEN				2 KERNZONEN					
2.1 Gemeinsame Bestimmungen				2.1 Gemeinsame Bestimmungen					
				2.1.1 Um- und Ersatzbauten					
				¹ Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Gebäudeprofil und Erscheinungsbild müssen dabei erhalten bleiben.				<i>Entspricht Ziffer 2.2.1 Bauordnung alt. Verschiebung zu den gemeinsamen Bestimmungen, da es auch in der Kernzone II schwarz bezeichnete Gebäude gibt.</i>	
				² Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.					
				³ Zusätzliche Bauten auf bisher nur teilweise ausgenützten Grundstücken sind nur im Rahmen der Bestimmungen von Ziffer 2.1.2 zulässig.					
				⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.					
2.1.1 Grundmasse für Hauptgebäude				2.1.2 Grundmasse für Neubauten Hauptgebäude					
Zone		K I	K II	Zone		K I	K II		
– Vollgeschosse	max.	3	3	– Vollgeschosse	max.	3	3		
– Dachgeschosse	max.	2	2	– Dachgeschosse	max.	2	2		
– Gebäudehöhe	max. m	10.5	10.5	– Fassadenhöhe Gebäudehöhe	max. m	10.5	10.5	<i>Anpassung an die Begriffe der IVHB Vgl. auch § 280 Abs. 1 PBG.</i>	
				– Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.				
– zusätzlich anrechenbare Untergeschosse		keine	keine	– zusätzlich anrechenbare Untergeschosse		keine	keine		
– Gebäudelänge	max. m	50	50	– Gebäudelänge	max. m	50	50		
– Grenzabstände:				– Grenzabstände:				<i>Liberalisierung; der grosse Grundabstand von 10 m wird in der Kernzone als zu einschränkend beurteilt.</i>	
– grosser Grundabstand	min. m	10	10	– grosser Grundabstand	min. m	10	10		
– kleiner Grundabstand	min. m	5	5	– kleiner Grundabstand	min. m	5	5		
Es gelten keine Nutzungsziffern und keine Mehrlängenzuschläge.				Es gelten keine Nutzungsziffern und keine Mehrlängenzuschläge.					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.1.2 Bauweise Neubauten haben sich in ihrer Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen. Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	2.1.3 Stellung und Bauweise ¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen. ² Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, kann das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet oder verlangt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt. ³ Sind im Kernzonenplan prägende Fassadenstellungen festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. ⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	<i>Neue Bestimmung, welche zusammen mit der beabsichtigten Aufhebung der kommunalen Baulinien in der Kernzone massgeschneiderte Lösungen bzgl. Strassenabstand erlauben.</i> <i>Neu werden in den Kernzonenplänen «prägende Fassadenstellungen» definiert.</i> <i>Präzisierung, da der Begriff «Gesamtlänge» nicht definiert ist (keine inhaltliche Änderung)</i>
2.1.3 Nutzweise In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störende Betriebe zulässig.	2.1.4 Nutzweise In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störende Betriebe zulässig.	
2.1.4 Grenzbau Beim Zusammenbauen müssen Zugänge zu hinteren Grundstücksteilen und der Fussgängerverkehr durch offene Durchgänge gewährleistet sein.	2.1.5 Grenzbau Beim Zusammenbauen müssen Zugänge zu hinteren Grundstücksteilen und der Fussgängerverkehr durch offene Durchgänge gewährleistet sein.	
2.1.5 Fassadengestaltung Beispielgebend für die Gestaltung und Materialgebung der Neu-, Ersatz- und Umbauten sind die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung. Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es	2.1.6 Fassadengestaltung ¹ Beispielgebend für die Gestaltung und Materialgebung der Neu-, Ersatz- und Umbauten sind die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung. ² Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. ³ Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden. Schaufenster sind gut proportioniert in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern. Es sind nur Eigenreklamen von zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind gestattet.	können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden. Schaufenster sind gut proportioniert in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern. ⁴ Es sind nur Eigenreklamen von zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind gestattet.	
2.1.6 Dachgestaltung	2.1.7 Dachgestaltung	
Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als hochformatige Giebellukarnen, querformatige Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen.	¹ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als hochformatige Giebellukarnen, querformatige Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen.	
Quergiebel über abgesetztem Erdgeschossgrundriss sind bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.	² Quergiebel über abgesetztem Erdgeschossgrundriss sind bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.	
Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von 0.8 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss sind auf die darunterliegenden auszurichten. Bei bestehenden herkömmlichen Gebäuden darf die Glasfläche liegender Dachflächenfenster 1.6 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.	³ Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von 0.8 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss sind auf die darunterliegenden auszurichten. Bei bestehenden herkömmlichen Gebäuden darf die Glasfläche liegender Dachflächenfenster 1.6 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.	
2.1.7 Erleichterung für besonders gute Projekte	2.1.8 Erleichterung für besonders gute Projekte	
Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.	Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.	
2.1.8 Umgebungsgestaltung	2.1.9 Umgebungsgestaltung	
Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern.	¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern.	
Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen, die sich unauffällig einordnen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie den Besuchern dienen.	² Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen, die sich unauffällig einordnen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie den Besuchern dienen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.1.9 Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt. 2.1.10 Renovationen Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten, und sind, sofern sie das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändern, bewilligungspflichtig. 2.2 Kernzone I 2.2.1 Um- und Ersatzbauten Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Gebäudeprofil und Erscheinungsbild müssen dabei erhalten bleiben. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Zusätzliche Bauten auf bisher nur teilweise ausgenützten Grundstücken sind nur im Rahmen der Bestimmungen von Ziffer 2.1.1 zulässig. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. 2.2.2 Dachgestaltung Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 35° neuer Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches Reduktionen dieses Minimalmasses gestattet sind. Die Dächer sind mit Ziegeln von herkömmlichem Erscheinungsbild zu decken.	2.1.10 Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt. 2.1.11 Renovationen Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten, und sind, sofern sie das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändern, bewilligungspflichtig. 2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone I 2.2.1 Dachgestaltung ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 35° neuer Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches Reduktionen dieses Minimalmasses gestattet sind. ² Die Dächer sind mit Ziegeln von herkömmlichem Erscheinungsbild zu decken.	<i>Bestimmung wird zu den gemeinsamen Bestimmungen in Kapitel 2.1 verschoben, da es auch in der Kernzone II schwarz bezeichnete Gebäude gibt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 0.6 m und giebelseits mindestens 0.4 m zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu halten. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung darf höchstens einen Viertel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	³ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 0.6 m und giebelseits mindestens 0.4 m zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu halten. ⁴ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. ⁵ Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung darf höchstens einen Viertel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	<i>Erhöhung im Sinne einer Liberalisierung</i>
2.3 Kernzone II	2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone II	
2.3.1 Dachgestaltung	2.3.1 Dachgestaltung	
Die Dachform, die Dachneigung und die Dachaufbauten/Dacheinschnitte, die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben haben dem Gebäudecharakter zu entsprechen und sich gut in die jeweilige bauliche Umgebung einzufügen. An Stelle von Ziegeln sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. An Stelle von Dachaufbauten sind auch Dacheinschnitte mit drei innenliegenden Seiten zulässig. Sie sind nur an den jeweiligen Gebäudelängsseiten erlaubt, dürfen eine Länge von maximal 6.0 m nicht überschreiten und haben sich mit geschlossenen Dachflächen von mind. 3.0 m Breite von den Gebäudestirnen abzuheben. Zwischen den einzelnen Dacheinschnitten sind geschlossene Dachflächen auszubilden, deren Breite jeweils mindestens einen Drittel des angrenzenden, längeren Dacheinschnittes zu betragen hat. Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung	¹ Die Dachform, die Dachneigung und die Dachaufbauten/Dacheinschnitte, die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben haben dem Gebäudecharakter zu entsprechen und sich gut in die jeweilige bauliche Umgebung einzufügen. ² Anstelle An-Stelle von Ziegeln sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen. ³ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. ⁴ Anstelle An-Stelle von Dachaufbauten sind auch Dacheinschnitte mit drei innenliegenden Seiten zulässig. Sie sind nur an den jeweiligen Gebäudelängsseiten erlaubt, dürfen eine Länge von maximal 6.0 m nicht überschreiten und haben sich mit geschlossenen Dachflächen von mind. 3.0 m Breite von den Gebäudestirnen abzuheben. Zwischen den einzelnen Dacheinschnitten sind geschlossene Dachflächen auszubilden, deren Breite jeweils mindestens einen Drittel des angrenzenden, längeren Dacheinschnittes zu betragen hat. ⁵ Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung	<i>Redaktionelle Anpassung</i> <i>Redaktionelle Anpassung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
darf zusammen mit den Dacheinschnitten höchstens ein Drittel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	darf zusammen mit den Dacheinschnitten höchstens ein Drittel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	
2A QUARTIERERHALTUNGSZONE ¹ 2a. 1 Gebietscharakter ¹ Prägend für die Gartensiedlung Langenberg sind die parkartige Durchgrünung, die drei Scheibenhochhäuser, die variierende Geschosszahl, die orthogonalen Gebäudestellungen sowie die konzentrierte Erschliessung mit mehrheitlich unterirdischer Parkierung. 2a. 2 Zonenzweck ¹ Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters. 2a. 3 Nutzweise ¹ Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.	3 QUARTIERERHALTUNGSZONE 3.1 Gebietscharakter Prägend für die Gartensiedlung Langenberg sind die parkartige Durchgrünung, die drei Scheibenhochhäuser, die variierende Geschosszahl, die orthogonalen Gebäudestellungen sowie die konzentrierte Erschliessung mit mehrheitlich unterirdischer Parkierung. 3.2 Zonenzweck Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters. 3.3 Nutzweise Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.	<i>Neu fortlaufende Nummerierung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2a. 4 Ergänzungsplan ¹ Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg regelt folgende Sachverhalte verbindlich: a) Die Lage und die Geschosszahl der drei Scheibenhochhäuser sind bei Ersatzneubauten innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten Baubereichen und maximalen Gebäudehöhen beizubehalten. Abweichungen sind gestattet für Anbauschichten auf den Längsseiten, für die Vertikalerschliessung und für die Aussenwärmedämmung. b) Die übrigen Bauten können abgebrochen und innerhalb der mit Koordinaten festgelegten Baubereiche durch Neubauten ersetzt werden. Balkone, Erker und Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen. c) Die für jeden Baubereich definierte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Sie darf von untergeordneten technischen Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. d) Alle Bauten sind in ihren Stellungen orthogonal auszurichten. e) In begründeten Fällen können die Baubereichsbegrenzungen zur Abstimmung auf bestehende örtliche Gegebenheiten (Tiefgarage, Bäume etc.) überschritten werden, wenn die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 beachtet sind. 2a. 5 Grundmasse ¹ Im Weiteren gelten folgende Grundmasse: a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. b) Die zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m. c) Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen sind die Grenzabstände der Wohnzone W/3.0 einzuhalten (inkl. Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge). d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.	3.4 Ergänzungsplan Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg regelt folgende Sachverhalte verbindlich: a) Die Lage und die Geschosszahl der drei Scheibenhochhäuser sind bei Ersatzneubauten innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten Baubereichen und maximalen Gebäudehöhen Fassadenhöhen beizubehalten. Abweichungen sind gestattet für Anbauschichten auf den Längsseiten, für die Vertikalerschliessung und für die Aussenwärmedämmung. b) Die übrigen Bauten können abgebrochen und innerhalb der mit Koordinaten festgelegten Baubereiche durch Neubauten ersetzt werden. Balkone, Erker und Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen. c) Die für jeden Baubereich definierte maximale Gebäudehöhe Fassadenhöhe ist einzuhalten. Sie darf von untergeordneten technischen Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. d) Alle Bauten sind in ihren Stellungen orthogonal auszurichten. e) In begründeten Fällen können die Baubereichsbegrenzungen zur Abstimmung auf bestehende örtliche Gegebenheiten (Tiefgarage, Bäume etc.) überschritten werden, wenn die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 beachtet sind. 3.5 Grundmasse Im Weiteren gelten folgende Grundmasse: a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. b) Die zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m. c) Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen sind die Grenzabstände der Wohnzone W/3.0 einzuhalten (inkl. Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge). d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.	<i>Anpassung an die Begriffe der IVHB</i> <i>Anpassung an die Begriffe der IVHB</i>

¹ Fassung gemäss GVB vom 10. Juni 2021

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2a. 6 Gestaltung und Einordnung¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind insbesondere folgende Merkmale: a) Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform). b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Fassadengliederung, Fensterverteilung, Balkone, Materialien und Farben). c) Vielfältige Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch weitläufige Spiel- und Aufenthaltsbereiche, parkartige Durchgrünung, abwechslungsreiche Bepflanzung und Strassenräume mit parkartigem Charakter). d) Schonung des Baumbestandes (massgeblich geprägt durch zahlreiche Baumgruppen einheimischer Arten) 2a. 7 Nachhaltigkeit und Energie¹ Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf maximal 50 % betragen.	3.6 Gestaltung und Einordnung Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind insbesondere folgende Merkmale: a) Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform). b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Fassadengliederung, Fensterverteilung, Balkone, Materialien und Farben). c) Vielfältige Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch weitläufige Spiel- und Aufenthaltsbereiche, parkartige Durchgrünung, abwechslungsreiche Bepflanzung und Strassenräume mit parkartigem Charakter). d) Schonung des Baumbestandes (massgeblich geprägt durch zahlreiche Baumgruppen einheimischer Arten) 3.7 Nachhaltigkeit und Energie Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf maximal 50 % betragen.	<i>Es gilt das geänderte kantonale Energiegesetz, wonach auch in bestehenden Gebäuden bei einem Ersatz der Wärmeerzeuger ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz kommen dürfen, wenn dies technisch möglich ist und die Lebenszykluskosten im Vergleich zu einer neuen Öl- oder Gasheizung um höchstens 5 % erhöht.</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4 ZENTRUMSZONEN

4.1 Zonenzweck

Die Zentrumszone bezweckt die ortsbauliche Aufwertung und Verdichtung um den Bahnhof Langnau-Gattikon. Sie dient als Lebensraum und Ankunftsort für Bevölkerung und Besuchende. Der öffentliche Raum übernimmt dabei eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Begegnungsort.

4.2 Grundmasse

Zone		Z/5.0	Z/7.0
– Baumassenziffer		5.0	7.0
– Gewerbeanteil	min.	gemäss Ergänzungsplan	
– Gesamthöhe	max. m	15	15
– allseitiger Grenzabstand	min. m	5	3.5

4.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist entlang der im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur «Strassenraum prägende geschlossene Bebauung» im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet. Sichtbare Brandmauern und Seitenwände sind so zu gestalten, dass sie das Ortsbild wahren. Dabei sind insbesondere Materialwahl und Farbgestaltung den ortsüblichen Gegebenheiten anzupassen.

4.4 Nutzweise

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4.5 Erdgeschosse

Erdgeschosse müssen in der ersten Raumtiefe entlang der Sihltalstrasse eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.5 m (OK-OK) aufweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.

4.6 Ergänzungsplan Zentrumszone

Der Ergänzungsplan Zentrumszone regelt folgende Sachverhalte verbindlich:

4.6.1 Planungseinheiten

Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten 1 und 2 sind Gestaltungspläne zu erstellen. Dabei sind die folgenden Anforderungen nachzuweisen und sicherzustellen:

- a) Die haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der kommunalen Dichtevorgaben.
- b) Eine ortsbaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzeption mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität.
- c) Pro Planungseinheit sind Freiräume zu erstellen, die eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung sowie eine hitzemindernde und eine ökologisch wertvolle Begrünung aufweisen.
- d) Eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit möglichst hohem Anteil an ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr.
- e) Eine nachhaltige Energienutzung.
- f) Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und die Sicherstellung einer guten Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich der Lärmbelastung.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	4.6.2 Freihaltebereiche Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Platzgestaltung. Sie sind dauerhaft von Hochbauten freizuhalten. Dimensionierung, Art und Umfang des Freihaltebereichs sind im Rahmen des Gestaltungsplans festzulegen. 4.6.3 Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen Entlang der im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur «Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen» gilt eine Anbaupflicht. Dies für den überwiegenden Teil der massgeblichen Fassade. 4.6.4 Baubegrenzungslinie Gegenüber der Stationstrasse gilt die im Ergänzungsplan eingetragene Signatur «Baubegrenzungslinie». 4.6.5 Gewerbeanteile Der Ergänzungsplan legt Gebiete mit unterschiedlichem Wohn- und Gewerbeanteil fest: a) Im Gebiet A ist mindestens 35 % Gewerbe zu realisieren. b) Im Gebiet B ist mindestens 20 % Gewerbe zu realisieren. 4.6.6 Strassenraum prägende geschlossene Bebauung ¹ Hauptgebäude sind mit dem überwiegenden Teil der massgeblichen Fassade auf die Anbaupflichtlinie zu stellen. Bei ortsbaulich besseren Lösungen (z. B. öffentliche Platzbereiche, Reaktion der Bauten auf die Umgebung) sind Abweichungen zulässig. ² Die Orientierung und Adressbildung hat zum angrenzenden Strassenraum der Sihltalstrasse zu erfolgen.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4.6.7 Hangkorridor «Durchsicht / Ausblick» (Lage schematisch)

¹ Bei der im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur Hangkorridor «Durchsicht / Ausblick» ist zwischen den Gebäuden ein Korridor zum Hang mit einer Mindestbreite von 10 m freizuhalten (Lage schematisch). Dieser darf nicht mit Hauptgebäuden überbaut werden.

² Der Hangkorridor dient dem Erhalt der topografischen Wahrnehmung und der Durchsicht zum Hang.

³ Der Hangkorridor ist naturnah zu gestalten und zu pflegen. Dabei sollen ökologische, landschaftliche und siedlungsgestalterische Qualitäten gefördert werden, insbesondere:

- a) Unterstützung der natürlichen Vegetation und Biodiversität.
- b) Erhalt oder Förderung der Bodenversickerung und des Wasserhaushalts.
- c) Schaffung einer attraktiven, nutzbaren Umgebung für die Bewohner, ohne die Durchsicht oder ökologischen Funktionen zu beeinträchtigen

Gültige Fassung							Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
3 WOHNZONEN							5 WOHNZONEN								
3.1 Grundmasse für Hauptgebäude							5.1 Grundmasse für Hauptgebäude								
Zone		W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0	Zone		W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0		
– Baumassenziffer		1.5	1.7	2.0	2.5	3.0	– Baumassenziffer		1.5	1.7	2.0	2.5	3.0		
– Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5	– Fassadenhöhe ¹ Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5	Anpassung an die Begriffe der IVHB	
– Firsthöhe	max. m	7	7	7	7	7	– Firsthöhe	max. m	7	7	7	7	7	Anpassung an die Begriffe der IVHB. Vgl. auch § 280 PBG.	
							– Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.						
							– Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m						
– kleiner Grundabstand	min. m	4	4	4	4	5	– kleiner Grundabstand	min. m	4	4	4	4	5		
– grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	8	10	– grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	8	10		
– Gebäudelänge	max. m	25	30	40	40	50	– Gebäudelänge	max. m	25	30	40	40	50		
– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge							– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge								
- auf Längsseite		1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	- auf Längsseite		1/5	1/5	1/5	1/5	1/5		
- auf Schmalseite		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	- auf Schmalseite		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2		
							5.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe								
							Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1 m.								Da Brüstungen / Geländer neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, wenn sie nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, wird dafür ein Fassadenhöhenzuschlag gewährt.

¹ Höhenzuschlag Fassadenhöhe siehe Ziffer 5.2

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.2 Mehrlängenzuschlag Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	5.3 Mehrlängenzuschlag Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Anbauten Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	Anpassung an die Begriffe der IVHB
3.3 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	5.4 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	Präzisierung, da der Begriff «Gesamtlänge» nicht definiert ist (keine inhaltliche Änderung)
3.4 Nutzweise In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend. Der Anteil des total gewerblich genutzten Raumes darf höchstens einen Drittel der erstellten Baumasse betragen. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.	5.5 Nutzweise ¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend. ² Der Anteil des total gewerblich genutzten Raumes darf höchstens einen Drittel der erstellten Baumasse betragen. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.	Absatz 2 wird in Ziffer 5.5 (Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung) verschoben, da die Bestimmung hier sachfremd ist.
3.5 Gasthäuser Albispass Die Gasthäuser auf dem Albispass dürfen in Abweichung von den Zonenvorschriften im bisherigen Umfang umgebaut oder wieder aufgebaut werden.	5.6 Gasthäuser Albispass Die Gasthäuser auf dem Albispass dürfen in Abweichung von den Zonenvorschriften im bisherigen Umfang umgebaut oder wieder aufgebaut werden.	
	5.7 Nachverdichtung von Einfamilienhausquartieren Werden innerhalb der Wohnzonen W/1.5 und W/1.7 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, gegenüber dem Bestand mindestens eine zusätzliche Wohneinheit realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung um 10 % des Grundmasses. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.	Neue Bestimmung zur Förderung der Innenentwicklung in Einfamilienhausquartieren

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4 WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG			6 WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG			
4.1 Grundmasse für Hauptgebäude			6.1 Grundmasse für Hauptgebäude			
Zone		WG/3.0	WG/4.5	Zone	WG/3.0	WG/4.5
– Baumassenziffer		3.0	4.5	– Baumassenziffer	3.0	4.5
– Gebäudehöhe	max. m	10.5	14.5	– Fassadenhöhe ² Gebäudehöhe	max. m	10.5
– Firsthöhe	max. m	7	7	– Firsthöhe	max. m	7
				– Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	
				– Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m	
– kleiner Grundabstand	min. m	5	5	– kleiner Grundabstand	min. m	5
– grosser Grundabstand	min. m	10	10	– grosser Grundabstand	min. m	10
– Gebäudelänge	max. m	50	50	– Gebäudelänge	max. m	50
– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge				– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge		
- auf Längsseite		1/5	1/5	- auf Längsseite	1/5	1/5
- auf Schmalseite		1/2	1/2	- auf Schmalseite	1/2	1/2
			6.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe			
			Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1 m.			Da Brüstungen / Geländer neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, wenn sie nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, wird dafür ein Fassadenhöhenzuschlag gewährt.

² Höhenzuschlag Fassadenhöhe siehe Artikel 6.2

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4.2 Mehrlängenzuschlag Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	6.3 Mehrlängenzuschlag Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Anbauten Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	Anpassung an die Begriffe der IVHB
4.3 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	6.4 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	Präzisierung, da der Begriff «Gesamtlänge» nicht definiert ist (keine inhaltliche Änderung)
4.4 Nutzweise In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe gestattet.	6.5 Nutzweise ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe gestattet. ² Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.	Entspricht der bisherigen Bestimmung in Ziffer 3.4 Bauordnung alt
4.5 Gewerbeerleichterung Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile gelten folgende Erleichterungen: Zone WG/3.0: Die Baumassenziffer beträgt 3.3 Die Gebäudehöhe kann bis 11.50 m erhöht werden Zone WG/4.5: Die Baumassenziffer beträgt 5.0 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht	6.6 Gewerbeerleichterung Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile gelten folgende Erleichterungen: Zone WG/3.0: Die Baumassenziffer beträgt 3.3 Die Fassadenhöhe Gebäudehöhe kann bis 11.50 m erhöht werden Zone WG/4.5: Die Baumassenziffer beträgt 5.0 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht	Anpassung an die Begriffe der IVHB
4.6 Gestaltungsplanpflicht In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/4.5 gilt Gestaltungsplanpflicht. Neben der Feinerschliessung ist im Gestaltungsplan unter anderem ein Gewerbeanteil von mindestens 35 % des oberirdisch umbauten Raumes festzulegen. Die Bestimmungen für Arealüberbauungen finden in der Zone WG/4.5 keine Anwendung.	6.7 Gestaltungsplanpflicht ¹ Für das Spinnerei-Areal In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/4.5 gilt Gestaltungsplanpflicht. Neben der Feinerschliessung ist im Gestaltungsplan unter anderem ein Gewerbeanteil von mindestens 35 % des oberirdisch umbauten Raumes festzulegen. ² Die Bestimmungen für Arealüberbauungen finden in der Zone WG/4.5 keine Anwendung.	Abs. 2: Bestimmung nicht erforderlich, da bereits in Ziffer 11.1 geregelt.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
5 GEWERBEZONE			7 GEWERBEZONE			
5.1 Grundmasse für Hauptgebäude			7.1 Grundmasse für Hauptgebäude			
Zone		GI/3.4 GII/3.4	Zone		GI/5.5 3.4 GII/3.4	
– Baumassenziffer		3.4 3.4	– Baumassenziffer		5.5 3.4 3.4	Erhöhung Dichtemass in Gewerbezone GI im Sinne der haushälterischen Bodennutzung der kleinflächigen Gewerbezone.
– Freiflächenziffer	min. %	15 15	– Freiflächenziffer	min. %	15 15	Die bisherige Freiflächenziffer wird nach IVHB nicht mehr verwendet und wird durch die Grünflächenziffer ersetzt (siehe Ziffer 13.1).
– Gebäudehöhe	max. m	11.5 -	– Gebäudehöhe	max. m	11.5 -	- Anpassung an die Begriffe der IVHB. Anstelle der bisherigen Gebäude- und Firsthöhe wird analog zur Gewerbezone II auch in der Gewerbezone I eine Gesamthöhe eingeführt. Vgl. auch § 281 PBG.
– Firsthöhe	max. m	7 -	– Firsthöhe	max. m	7 -	
– Gesamthöhe	max. m	- 13	– Gesamthöhe	max. m	15 13	
– allseitiger Grenzabstand	min. m	5 5	– allseitiger Grenzabstand	min. m	5 5	
5.2 Bauweise			7.2 Bauweise			
Die geschlossene Bauweise ist gestattet.			Die geschlossene Bauweise ist gestattet.			
5.3 Nutzweise			7.3 Nutzweise			
In der Gewerbezone GI/3.4 sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.			¹ In der Gewerbezone GI/5.5 3.4 sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.			
In der Gewerbezone GII/3.4 sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet.			² In der Gewerbezone GII/3.4 sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet.			
5.4 Gestaltungsplanpflicht			7.4 Gestaltungsplanpflicht			
Für das Gebiet Sihlhof muss ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Gebäude und Umschwung sind mit besonderer Rücksicht auf die Lage an der Sihl und am Rande des Sihlwaldes zu gestalten. Das Naturpotenzial an den Randbereichen ist bestmöglich auszuschöpfen.			Für das Gebiet Sihlhof muss ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Gebäude und Umschwung sind mit besonderer Rücksicht auf die Lage an der Sihl und am Rande des Sihlwaldes zu gestalten. Das Naturpotenzial an den Randbereichen ist bestmöglich auszuschöpfen.			

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN			8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN					
6.1 Grundmasse			8.1 Grundmasse					
Allseitiger Grundabstand	min. m	3.5	Allseitiger Grundabstand	min. m	3.5			
6.2 Grenzabstand			8.2 Grenzabstand					
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.			Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.					
6.3 Bauweise			8.3 Bauweise					
Die geschlossene Bauweise ist gestattet.			Die geschlossene Bauweise ist gestattet.					
7 ERHOLUNGSZONEN			9 ERHOLUNGSZONEN					
7.1 Grundmasse für Hauptgebäude			9.1 Grundmasse für Hauptgebäude					
Zone		ES	EF	Zone		ES	EF	
- Gebäudehöhe	max. m	9	4	- Fassadenhöhe Gebäudehöhe	max. m	9	4	Anpassung an die Begriffe der IVHB
- Firsthöhe	max. m	7	3	- Firsthöhe	max. m	7	3	Anpassung an die Begriffe der IVHB
				- Gesamthöhe	max. m	11	6	In der ES soll anstelle der Gebäude- und Firsthöhe analog zur angrenzenden Gewerbezone I eine Gesamthöhe eingeführt werden.
			In der Erholungszone EF erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 3 m.			Die Regelung entspricht weitgehend der bisherigen Firsthöhe. Für Attikageschosse gilt § 280 Abs. 2 PBG (Erhöhung um max. 3.3 m).		
7.2 Grenzabstand			9.2 Grenzabstand					
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.			Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
7.3 Erholungszone ES In der Erholungszone ES sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport und der Freizeitgestaltung dienen, zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen. 7.4 Erholungszone EF In der Erholungszone EF sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.	9.3 Erholungszone ES In der Erholungszone ES sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport und der Freizeitgestaltung dienen, zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen. 9.4 Erholungszone EF In der Erholungszone EF sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.	
8 FREIHALTEZONE Es gelten die Vorschriften der §§ 61 – 64 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).	10 FREIHALTEZONE Es gelten die Vorschriften der §§ 61–64 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).	
9 RESERVEZONE Es gelten die Vorschriften von § 65 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).	11 RESERVEZONE Es gelten die Vorschriften von § 65 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

10 BESONDERE INSTITUTE

10.1 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in allen, nachfolgend aufgeführten Zonen zulässig. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:

- W/1.5 min. 3'000 m²
- W/1.7 min. 3'700 m²
- W/2.0 min. 4'200 m²
- W/2.5 min. 4'800 m²
- W/3.0 min. 6'000 m²
- WG/3.0 min. 6'000 m²

Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 1/10.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

10.2 Aussichtsschutz

In dem im Aussichtsschutzplan der Langmooskuppe bezeichneten Sektor dürfen keine Gebäude, Gebäudeteile oder Bäume die angegebene Höhe überschreiten.

10.3 Aussenantennen

Aussenantennen müssen sich befriedigend ins Ortsbild einordnen und farblich an die unmittelbare Umgebung angepasst werden.

12 BESONDERE INSTITUTE

12.1 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in allen, nachfolgend aufgeführten Zonen zulässig. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:

- W/1.5 min. 3'000 m²
- W/1.7 min. 3'700 m²
- W/2.0 min. 4'200 m²
- W/2.5 min. 4'800 m²
- W/3.0 min. 6'000 m²
- WG/3.0 min. 6'000 m²

² Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 1/10.

³ Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

12.2 Aussichtsschutz

In dem im Aussichtsschutzplan der Langmooskuppe bezeichneten Sektor dürfen keine Gebäude, Gebäudeteile oder Bäume die angegebene Höhe überschreiten.

12.3 Aussenantennen

Aussenantennen müssen sich befriedigend ins Ortsbild einordnen und farblich an die unmittelbare Umgebung angepasst werden.

12.4 Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

¹ Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG kann in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nach den folgenden Sonderbauvorschriften gebaut werden.

Neue Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	² Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um einen Fünftel. ³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) mindestens 50 Prozent der Mehrausnützung dienen dauerhaft dem preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG b) die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf überbaut geltenden Grundstücken c) die Sicherstellung des Hochwasserschutzes mit geeigneten Massnahmen. ⁴ Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 11.5 sowie mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig. ⁵ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung. 12.5 Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung ¹ Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten bereits überbaute Grundstücke nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. ² Abweichend von den Grundmassen können folgende Abweichungen beansprucht werden: a) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses bei Bestandesgebäuden. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. b) Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3.3 m bei Bestandesgebäuden. Es ist kein	<i>Neue Sonderbauvorschriften zur Förderung der Siedlungserneuerung unter Berücksichtigung der bereits verbauten Grauen Energie.</i> <i>Der Geltungsbereich der SBV fokussiert auf Mehrfamilienhausgebiete mit einem tiefen Stockwerkeigentumsanteil. Die SBV können sowohl von bestehenden als auch teilweise von Neubauten beansprucht werden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrößerung der Fassadenhöhe zu beachten. c) Erhöhung der zonengemässen Baumassenziffer um einen Fünftel. ³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: a) Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 4 zu stärken. b) Es sind zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. c) Die Gebäudehülle ist mindestens gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu sanieren. d) Mindestens 70 % des Bauvolumens muss in Bestandesgebäuden und in Aufstockungen oder angebauten Hauptgebäuden realisiert werden. e) Der Hochwasserschutz ist mit geeigneten Massnahmen sichergestellt. ⁴ Es gelten folgende allgemeinen Gestaltungsgrundsätze: a) Kompakte Erscheinung mit einheitlichen Dachformen b) Erhalt und ökologische Aufwertung der begrünten Freiflächen c) Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen d) Optimierung der Parkplatzsituation e) Neue an das Bestandesgebäude angebaute Hauptgebäude haben die wesentlichen Erscheinungsmerkmale des Bestandsgebäudes beizubehalten. ⁵ Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 11.4 sowie mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig.	<i>In Neubauten darf maximal 30 % des Bauvolumens liegen, der Rest muss in Bestandesbauten (inkl. Aufstockung und angebauten Hauptgebäuden) realisiert werden (lit. d).</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
11 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	13 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
11.1 Besondere Gebäude	13.1 Klein- und Anbauten Besondere Gebäude	
Besondere Gebäude werden als Baumasse nicht angerechnet. Sie werden auch für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages sowie der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.	Klein- und Anbauten Besondere Gebäude werden als Baumasse nicht angerechnet. Sie werden auch für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages sowie der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.	Anpassung an die Begriffe der IVHB
11.2 Nichtbeheizte Vorbauten	11.2 Nichtbeheizte Vorbauten	
Als Baumasse nicht anrechenbar gelten verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10 % der grundstückbelastenden Baumasse.	Als Baumasse nicht anrechenbar gelten verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10 % der grundstückbelastenden Baumasse.	Neu gilt § 13 Abs. 2 ABV: «Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen ... gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.»
11.3 Abstandsvorschriften	13.2 Abstandsvorschriften	
11.3.1 Grosser und kleiner Grundabstand	13.2.1 Grosser und kleiner Grundabstand	
Es wird zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden. Der grosse Grundabstand wird in der Regel gegenüber der gegen Süden orientierten grösseren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen. In Grenzfällen, z.B. bei Nordsüdlage der Gebäudelängsachse oder bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen, entscheidet die Baubehörde darüber, auf welcher Seite der grössere Grundabstand gemessen wird.	Es wird zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden. Der grosse Grundabstand wird in der Regel gegenüber der gegen Süden orientierten grösseren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen. In Grenzfällen, z.B. bei Nordsüdlage der Gebäudelängsachse oder bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen, entscheidet die Baubehörde darüber, auf welcher Seite der grössere Grundabstand gemessen wird.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
11.3.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie öffentliche Wege sind, ausgenommen bei Staatsstrassen, folgende Abstände einzuhalten: a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 3.5 m für Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Gebäude b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 3.5 m für Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Gebäude Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.	13.2.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie öffentliche Wege sind, ausgenommen bei Staatsstrassen, folgende Abstände einzuhalten: a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 3.5 m für Klein- und Anbauten Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Ge- bäude b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 3.5 m für Klein- und Anbauten Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Ge- bäude ² Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.	Anpassung an die Begriffe der IVHB Anpassung an die Begriffe der IVHB
11.4 Gebäude- und Firsthöhen	13.3 Fassadenhöhe in der Zone W/1.5 Gebäude- und Firsthöhen	
11.4.1 Gebäudehöhe in der Zone W/1.5 In der Zone W/1.5 erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 0.5 m bei Hangneigungen über 10 % im Gebäudebereich, resp. um 1.0 m bei Hangneigungen über 20 % im Gebäudebereich.	11.4.1 Gebäudehöhe in der Zone W/1.5 In der Zone W/1.5 erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe Ge- bäudehöhe um 0.5 m bei Hangneigungen über 10 % im Gebäu- debereich, resp. um 1.0 m bei Hangneigungen über 20 % im Ge- bäudebereich.	Anpassung an die Begriffe der IVHB
11.4.2 Firsthöhen Das Dachprofil im Sinne von § 281 Abs. 2 PBG kann an der maxi- mal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden.	11.4.2 Firsthöhen Das Dachprofil im Sinne von § 281 Abs. 2 PBG kann an der maxi- mal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden.	Die Bestimmung entspricht dem bisherigen Recht (vgl. alte Skizze im Anhang ABV). Mit der Einführung der IVHB ändert sich diesbezüglich nichts.
11.5 Freilegung von Untergeschossen Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, doch darf die sichtbare Fassade	13.4 Freilegung von Untergeschossen ¹ Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des massgebenden gewachsenen Terrains zulässig, doch darf die	Anpassung an die Begriffe der IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Bei Hanglagen über 20 % können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. Die Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen. Garageausfahrten in den Untergeschossen sind in der Zone W/1.5 gegenüber dem Erdgeschoss durch Vor- und Rücksetzung oder ein begrüntes, mind. 1.0 m tiefes Vordach wirksam abzutrennen.	sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Fassadenhöhe Gebäudehöhe sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. ² Bei Hanglagen über 20 % können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. ³ Die Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen. ⁴ Garageausfahrten in den Untergeschossen sind in der Zone W/1.5 gegenüber dem Erdgeschoss durch Vor- und Rücksetzung oder ein begrüntes, mind. 1.0 m tiefes Vordach wirksam abzutrennen.	
11.6 Flachdachbereiche Bei nicht begehbaren Flachdachbereichen kann eine extensive Begrünung verlangt werden.	11.6 — Flachdachbereiche Bei nicht begehbaren Flachdachbereichen kann eine extensive Begrünung verlangt werden.	Neu in Ziffer 13.2 Flachdachbegrünung geregelt.
11.7 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	13.5 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	
11.8 Fahrzeugabstellplätze Pro Wohneinheit sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden. Bei Mehrfamilienhäusern und anderen Wohnüberbauungen ist pro 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen. Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der besonderen örtlichen Verhältnisse. Dabei gilt die kantonale Parkplatz-Wegleitung als Richtlinie.	13.6 Fahrzeugabstellplätze Pro Wohneinheit sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden. Bei Mehrfamilienhäusern und anderen Wohnüberbauungen ist pro 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen. Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der besonderen örtlichen Verhältnisse. Dabei gilt die kantonale Parkplatz-Wegleitung als Richtlinie.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																			
	¹ Der Grenzbedarf bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Parkfelder für Personenwagen, die notwendig ist, wenn der Objektverkehr ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr stattfinden kann. ² Der Grenzbedarf ermittelt sich gemäss nachfolgender Tabelle: <table> <tr> <th>Nutzungsart</th><th>Bewohnende / Beschäftigte</th><th>Besuchende / Kundschaft</th></tr> <tr> <td>Wohnen Einfamilienhaus</td><td>1.5 PP pro Wohnung</td><td>Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder</td></tr> <tr> <td>Wohnen Mehrfamilienhaus</td><td>1.2 PP pro Wohnung</td><td>Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder</td></tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Lebensmittel</td><td>1 PP pro 150 m² mGF</td><td>1 PP pro 30 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- Nicht-Lebensmittel</td><td>1 PP pro 200 m² mGF</td><td>1 PP pro 70 m² mGF</td></tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Restaurant, Café, Bar</td><td>1 PP pro 40 Sitzplätze</td><td>1 PP pro 4 Sitzplätze</td></tr> <tr> <td>- Konferenzräume</td><td>-</td><td>1 PP pro 10 Sitzplätze</td></tr> <tr> <td>- Hotel</td><td>1 PP pro 7 Zimmer</td><td>1 PP pro 2 Zimmer</td></tr> <tr> <td>Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- publikumsorientierte DL-Betriebe</td><td>1 PP pro 80 m² mGF</td><td>1 PP pro 100 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe</td><td>1 PP pro 80 m² mGF</td><td>1 PP pro 300 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe</td><td>1 PP pro 50 m² mGF</td><td>1 PP pro 500 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- Industrielle und gewerbliche Fabrikation</td><td>1 PP pro 150 m² mGF</td><td>1 PP pro 750 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- Lagerflächen</td><td>1 PP pro 500 m² mGF</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen</td><td colspan="2">Die Zahl der Parkfelder bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).</td></tr> </table> ³ Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren	Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft	Wohnen Einfamilienhaus	1.5 PP pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder	Wohnen Mehrfamilienhaus	1.2 PP pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder	Verkaufsgeschäfte			- Lebensmittel	1 PP pro 150 m ² mGF	1 PP pro 30 m ² mGF	- Nicht-Lebensmittel	1 PP pro 200 m ² mGF	1 PP pro 70 m ² mGF	Gastbetriebe			- Restaurant, Café, Bar	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 4 Sitzplätze	- Konferenzräume	-	1 PP pro 10 Sitzplätze	- Hotel	1 PP pro 7 Zimmer	1 PP pro 2 Zimmer	Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung			- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 100 m ² mGF	- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 300 m ² mGF	- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP pro 50 m ² mGF	1 PP pro 500 m ² mGF	- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP pro 150 m ² mGF	1 PP pro 750 m ² mGF	- Lagerflächen	1 PP pro 500 m ² mGF	-	Andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen	Die Zahl der Parkfelder bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).		<i>Neue Regelung gemäss der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» und den Empfehlungen der Agglo Obersee.</i> <i>Gilt auch für Reihen-Einfamilienhäuser</i> <i>Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sind Betriebe mit vielen Besuchenden, oft mit Schalterbetrieb (z.B. Banken, Poststellen, Arzt- und Therapiepraxen, Coiffeursalons)</i> <i>z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ausbildungsstätten</i>
Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft																																																			
Wohnen Einfamilienhaus	1.5 PP pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder																																																			
Wohnen Mehrfamilienhaus	1.2 PP pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder																																																			
Verkaufsgeschäfte																																																					
- Lebensmittel	1 PP pro 150 m ² mGF	1 PP pro 30 m ² mGF																																																			
- Nicht-Lebensmittel	1 PP pro 200 m ² mGF	1 PP pro 70 m ² mGF																																																			
Gastbetriebe																																																					
- Restaurant, Café, Bar	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 4 Sitzplätze																																																			
- Konferenzräume	-	1 PP pro 10 Sitzplätze																																																			
- Hotel	1 PP pro 7 Zimmer	1 PP pro 2 Zimmer																																																			
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung																																																					
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 100 m ² mGF																																																			
- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 300 m ² mGF																																																			
- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP pro 50 m ² mGF	1 PP pro 500 m ² mGF																																																			
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP pro 150 m ² mGF	1 PP pro 750 m ² mGF																																																			
- Lagerflächen	1 PP pro 500 m ² mGF	-																																																			
Andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen	Die Zahl der Parkfelder bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).																																																				

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

⁴ Die zulässige Bandbreite des Parkfelderangebots errechnet sich in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (Güteklassen) in Prozent des Grenzbedarfs gemäss nachfolgender Tabelle. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der Ergänzungsplan Mst. 1:5'000 «Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze» massgebend. Bruchteile von Parkfeldern sind aufzurunden.

	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende und Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
ÖV-Güteklasse B oder besser	55 %	-	30 %	-	40 %	-
ÖV-Güteklasse C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
ÖV-Güteklasse D	100 %	-	90 %	-	90 %	-
ÖV-Güteklasse E oder schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

⁵ Die Minimalwerte dürfen bei Vorliegen von öffentlichen Interessen, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer oder bei speziellen betrieblichen Vorkehrungen zur Mobilitätsorganisation gestützt auf ein Mobilitätskonzept unterschritten werden.

⁶ Wenn bei Bauvorhaben die Parkplatzpflicht nicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden kann, hat sich die Bauherrschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder der Gemeinde Ersatzabgabe zu leisten.

⁷ Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.

Werte gemäss Empfehlungen zur Regelung der Parkplatz-Situation für die Gemeinden der Agglo Obersee von 2023 (ohne Maximalwerte)

Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG.

Wenn bei Bauvorhaben die Parkplatzpflicht nicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden kann, hat sich die Bauherrschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder der Gemeinde Ersatzabgabe zu leisten.

Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																	
11.9 Ausfahrten Bezüglich den Anforderungen an Ausfahrten ist die kantonale Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 massgebend. Bei schwierigen topografischen Verhältnissen können Abweichungen bewilligt werden.	13.7 Ausfahrten Bezüglich den Anforderungen an Ausfahrten ist die kantonale Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 massgebend. Bei schwierigen topografischen Verhältnissen können Abweichungen bewilligt werden.																																		
11.10 Abstellflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.	13.8 Abstellplätze¹ für leichte Zweiräder Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. ¹ Für leichte Zweiräder ist mindestens die folgende Anzahl Veloabstellplätze (VAP) zu erstellen: <table> <tr> <th></th><th>Bewohnende / Beschäftigte</th><th>Besuchende / Kundschaft</th></tr> <tr> <td>Wohnen Mehrfamilienhaus</td><td>0.5 VAP pro Zimmer</td><td>In Wert Bewohnende inbegriffen</td></tr> <tr> <td>Dienstleistung</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- publikumsorientiert</td><td>1 VAP/100 m² mGF</td><td>1.5 VAP/100 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- nicht publikumsorientiert</td><td>1 VAP/100 m² mGF</td><td>0.25 VAP/100 m² mGF</td></tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Lebensmittel</td><td>1 VAP/100 m² mGF</td><td>2–3 VAP/100 m² mGF</td></tr> <tr> <td>- Nicht-Lebensmittel</td><td>1 VAP/100 m² mGF</td><td>0.5–1 VAP/100 m² mGF</td></tr> <tr> <td>Gewerbe und Industrie</td><td>0.4 VAP/100 m² mGF</td><td>0.1 VAP/100 m² mGF</td></tr> <tr> <td>Gastronomie</td><td>2 VAP/10 Arbeitsplätze</td><td>2 VAP/10 Sitzplätze</td></tr> <tr> <td>Weitere Nutzungen</td><td colspan="2">Die Anzahl VAP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).</td></tr> </table>		Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft	Wohnen Mehrfamilienhaus	0.5 VAP pro Zimmer	In Wert Bewohnende inbegriffen	Dienstleistung			- publikumsorientiert	1 VAP/100 m ² mGF	1.5 VAP/100 m ² mGF	- nicht publikumsorientiert	1 VAP/100 m ² mGF	0.25 VAP/100 m ² mGF	Verkaufsgeschäfte			- Lebensmittel	1 VAP/100 m ² mGF	2–3 VAP/100 m ² mGF	- Nicht-Lebensmittel	1 VAP/100 m ² mGF	0.5–1 VAP/100 m ² mGF	Gewerbe und Industrie	0.4 VAP/100 m ² mGF	0.1 VAP/100 m ² mGF	Gastronomie	2 VAP/10 Arbeitsplätze	2 VAP/10 Sitzplätze	Weitere Nutzungen	Die Anzahl VAP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).		<i>Präzisierung der Veloabstellplatz-Regelung in Anlehnung an die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» und die Empfehlung des Vereins Agglo Obersee. Heute werden die VSS-Normen angewendet.</i> <i>Reduktion des Normwerts (1 VAP pro Zimmer) aufgrund der topografischen Verhältnisse</i>
	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft																																	
Wohnen Mehrfamilienhaus	0.5 VAP pro Zimmer	In Wert Bewohnende inbegriffen																																	
Dienstleistung																																			
- publikumsorientiert	1 VAP/100 m ² mGF	1.5 VAP/100 m ² mGF																																	
- nicht publikumsorientiert	1 VAP/100 m ² mGF	0.25 VAP/100 m ² mGF																																	
Verkaufsgeschäfte																																			
- Lebensmittel	1 VAP/100 m ² mGF	2–3 VAP/100 m ² mGF																																	
- Nicht-Lebensmittel	1 VAP/100 m ² mGF	0.5–1 VAP/100 m ² mGF																																	
Gewerbe und Industrie	0.4 VAP/100 m ² mGF	0.1 VAP/100 m ² mGF																																	
Gastronomie	2 VAP/10 Arbeitsplätze	2 VAP/10 Sitzplätze																																	
Weitere Nutzungen	Die Anzahl VAP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).																																		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
11.11 Spielflächen Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen. Sie sollen pro Wohnung mindestens 20 m² umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. Ihr Bestand kann durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert werden. 11.12 Mehrwertausgleich ² ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet ² Fassung gemäss GVB vom 2. Dezember 2021	² In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine Erhöhung der Minimalwerte verlangen oder reduzierte Minimalwerte bewilligen. ³ Die Veloabstellplätze sind in Eingangsnähe zu platzieren. Sie sind gedeckt auszugestalten. Der Velorahmen muss an die Anlage anschliessbar sein. In gut begründeten Fällen kann für Kurzzeitabstellplätze auch eine ungedeckte Ausgestaltung bewilligt werden. ⁴ Die Veloabstellplätze sind ebenerdig oder über eine Rampe fahrend erreichbar zu realisieren. Langzeitveloabstellplätze können auch unterirdisch realisiert werden. ⁵ Anordnung und Abmessung richten sich in der Regel nach der VSS-Norm 40 066 vom 31. März 2019. Mindestens 10 % der Veloabstellplätze sind auf den Flächenbedarf von Spezialvelos zu dimensionieren. 13.9 Spielflächen Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen. Sie sollen pro Wohnung mindestens 20 m² umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. Ihr Bestand kann durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert werden. 13.10 Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

13.11 Naturgefahren

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 Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Verankerung der Naturgefahrenkarte und deren Umsetzung in der Bauordnung

14 VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

14.1 Grünflächenziffer

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern (GFZ):

Zone	GFZ
Quartiererhaltungszone mit Baumasse 3.3 m ³ /m ²	40 %
Wohnzonen	40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	30 %
Gewerbezone I mit Baumasse 5.5 m ³ /m ²	10 %
Zone für öffentliche Bauten	20 %

² In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung reduziert sich die minimale Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils, jedoch nicht tiefer als 15 %.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	³ Es ist mindestens ein Viertel der in Abs. 1 mit der Grünflächenziffer festgelegten anrechenbaren Grünfläche als ökologisch wertvolle Grünfläche auszugestalten und zu erhalten. ⁴ Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen ist möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen. Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere: a) das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen von § 238a Abs. 3 PBG hinaus gehen, b) die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden, c) die dauerhafte intensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau (Vegetationstragschicht) von mindestens 15 cm, d) das Schaffen von naturnahen Wasserflächen. 14.2 Flachdachbegrünung ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist bei Neubauten und Erweiterungsbauten von mehr als 100 m² Geschossfläche ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. ² Der für die Begrünung notwendige Substrataufbau (Vegetationstragschicht) hat mindestens 12 cm zu betragen. 14.3 Siedlungsrand ¹ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. ² Der Siedlungsrand ist vielfältig und abgestimmt auf die angrenzende Landschaft mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dichte Einfriedungen sind nur entlang öffentlich zugänglicher Wege und Strassen gestattet.	<i>Begrünte Flachdächer weisen diverse Vorteile auf (z.B. ökologischer Ausgleich, Wasserrückhalt, Schutz der Dachfläche, Temperatursausgleich, längere Dachlebensdauer). Kombinationen mit Solaranlagen sind problemlos möglich. Extensiv begrünte Dächer sind über den gesamten Lebenszyklus betrachtet günstiger. Für geringfügige Erweiterungen soll die Begrünungspflicht nicht gelten.</i> <i>Neue Bestimmung gestützt auf kommunalen Richtplan (Festlegung L6)</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen. 14.4 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Lichtimmissionen auf benachbarten Grundstücken sind nicht zulässig.	
12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN 12.1 Aufhebung bisherigen Rechts Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung vom 10. Juni 1993 aufgehoben. 12.2 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung 2005 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN 15.1 Aufhebung bisherigen Rechts Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung vom 17. März 2005 10. Juni 1993 mit Änderungen vom 10. Juni 2021, 2. Dezember 2021 und 7. Dezember 2023 aufgehoben. 15.2 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung 2005 tritt mit der Rechtskraft öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	<i>Vgl. kommunale Lichtstrategie, BAFU-Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» sowie die Empfehlungen von Bund und Kanton</i> <i>Anpassung gemäss kantonomer Musterbestimmung</i>