Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

BAUORDNUNG

Synoptische Darstellung

Stand: öffentliche Auflage

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
Förrlibuckstrasse 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 Nutzweise 14
4.4 Erdgeschosse 14
4.5 Ergänzungsplan Zentrumszone 15
4.5.1 Planungseinheiten 15
4.5.2 Freihaltebereiche 15
4.5.3 Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen 16
4.5.4 Baubegrenzungslinie 16
4.5.5 Gewerbeanteile 16
4.5.6 Strassenraum prägende geschlossene Bebauung 16

5 WOHNZONEN 17
5.1 Grundmasse für Hauptgebäude 17
5.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe 17
5.3 Mehrlängenzuschlag 18
5.4 Bauweise 18
5.5 Nutzweise 18
5.6 Gasthäuser Albispass 18

6 WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG 19
6.1 Grundmasse für Hauptgebäude 19
6.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe 20
6.3 Mehrlängenzuschlag 20
6.4 Bauweise 20
6.5 Nutzweise 20
6.6 Gewerbeerleichterung 20
6.7 Gestaltungsplanpflicht 21

7 GEWERBEZONE 21
7.1 Grundmasse für Hauptgebäude 21
7.2 Bauweise 21
7.3 Nutzweise 22
7.4 Gestaltungsplanpflicht 22

8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN 22
8.1 Grundmasse 22
8.2 Grenzabstand 22
8.3 Bauweise 22

9 ERHOLUNGSZONEN 23
9.1 Grundmasse für Hauptgebäude 23
9.2 Grenzabstand 23
9.3 Erholungszone ES 23
9.4 Erholungszone EF 23

10 FREIHALTEZONE 24

11 RESERVEZONE 24

12 BESONDERE INSTITUTE 24
12.1 Arealüberbauungen 24
12.2 Aussichtsschutz 25
12.3 Aussenantennen 25

12.4 Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum 25

13 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN 27

13.1 Klein- und Anbauten ~~Besondere Gebäude~~ 27
~~11.2 Nichtbeheizte Vorbauten~~ 27
13.2 Abstandsvorschriften 27
13.2.1 Grosser und kleiner Grundabstand 27
13.2.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen 28
13.3 Fassadenhöhe in der Zone W/1.5 ~~Gebäude- und Firsthöhen~~ 28
~~11.4.1 Gebäudehöhe in der Zone W/1.5~~ 28
~~11.4.2 Firsthöhen~~ 28
13.4 Freilegung von Untergeschossen 28
~~11.6 Flachdachbereiche~~ 29
13.5 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden 29
13.6 Fahrzeugabstellplätze 29
13.7 Ausfahrten 32
13.8 Abstellplätze~~flächen~~ für leichte Zweiräder 32
13.9 Abstellplätze für Motorräder 33
13.10 Spielflächen 33
13.11 Mehrwertausgleich 34
13.12 Naturgefahren 34

14 VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE 35

14.1 Grünflächenziffer 35
14.2 Flachdachbegrünung 36
14.3 Siedlungsrand 36
14.4 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen 36

15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN 37

15.1 Aufhebung bisherigen Rechts 37
15.2 Inkrafttreten 37

Links:	Mitte:	Rechts:
Gültige BZO 2005 Beschlossen 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)	Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO ~~durchgestrichen~~ = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

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.

1 ZONENORDNUNG

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.

Zonenart		ES
Kernzonen		
– Kernzone I	KI	III
– Kernzone II	KII	III
Quartiererhaltungszone		
– mit Baumasse 3.3 m^3/m^2	Q/3.3	II/III[1]
Wohnzonen		
– mit Baumasse 1.5 m^3/m^2	W/1.5	II
– mit Baumasse 1.7 m^3/m^2	W/1.7	II
– mit Baumasse 2.0 m^3/m^2	W/2.0	II
– mit Baumasse 2.5 m^3/m^2	W/2.5	II/III*
– mit Baumasse 3.0 m^3/m^2	W/3.0	II/III*

[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	
Kernzonen			
– Kernzone I	KI	III	
– Kernzone II	KII	III	
Quartiererhaltungszone			
– mit Baumassenziffer 3.3 m^3/m^2	Q/3.3	II/III	*Redaktionelle Anpassung in allen Zonen mit Baumassenziffern.*
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			
– mit Baumassenziffer 1.5 m^3/m^2	W/1.5	II	
– mit Baumassenziffer 1.7 m^3/m^2	W/1.7	II	
– mit Baumassenziffer 2.0 m^3/m^2	W/2.0	II	
– mit Baumassenziffer 2.5 m^3/m^2	W/2.5	II/III*	
– mit Baumassenziffer 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 Baumassenziffer 3.0 m^3/m^2	WG/3.0	III	
– mit Baumasse 4.5 m^3/m^2	WG/4.5	III	– mit Baumassenziffer 4.5 m^3/m^2	WG/4.5	III	
Gewerbezonen			**Gewerbezonen**			
– mit Baumasse 3.4 m^3/m^2	GI/3.4	III	– mit Baumassenziffer 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 Baumassenziffer 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 rot ~~schwarz~~ eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Gebäudeprofil und Erscheinungsbild müssen dabei erhalten bleiben.	*Die bisher schwarz bezeichneten Gebäude werden neu rot bezeichnet.*
	[2] Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist ~~im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt~~.	*Entspricht Ziffer 2.2.1 Bauordnung alt. Verschiebung zu den gemeinsamen Bestimmungen, da es auch in der Kernzone II rot bezeichnete Gebäude gibt.*
	[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
– Vollgeschosse	max.	3	3
– Dachgeschosse	max.	2	2
– Gebäudehöhe	max. m	10.5	10.5
– zusätzlich anrechenbare Untergeschosse		keine	keine
– Gebäudelänge	max. m	50	50
– Grenzabstände:			
- grosser Grundabstand	min. m	10	10
- kleiner Grundabstand	min. m	5	5

Zone		KI	KII	
– Vollgeschosse	max.	3	3	
– Dachgeschosse	max.	2	2	
– Fassadenhöhe ~~Gebäudehöhe~~	max. m	10.5	10.5	*Anpassung an die Begriffe der IVHB*
– 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.			*Vgl. auch § 280 Abs. 1 PBG.*
– zusätzlich anrechenbare Untergeschosse		keine	keine	
– Gebäudelänge	max. m	50	50	
– ~~Grenzabstände~~:				*Liberalisierung; der grosse Grundabstand von 10 m wird in der Kernzone als zu einschränkend beurteilt.*
~~- grosser Grundabstand~~	~~min. m~~	~~10~~	~~10~~	
~~- kleiner~~ Grundabstand	min. m	5	5	

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden. Schaufenster sind gut proportioniert in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.	[3] Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es 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.	[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 m^2 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 m^2 je Gebäudeseite nicht überschreiten.	[3] Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von 0.8 m^2 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 m^2 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	**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.	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	**2.1.11 Renovationen**	
Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten, und sind, sofern sie das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändern, bewilligungspflichtig.	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 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die 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.		*Bestimmung wird zu den gemeinsamen Bestimmungen in Kapitel 2.1 verschoben, da es auch in der Kernzone II schwarz bzw. rot bezeichnete Gebäude gibt.*
2.2.2 Dachgestaltung	**2.2.1 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.	[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.	

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.	[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.	
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.	[4] Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel ~~Viertel~~ der betreffenden Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	*Erhöhung im Sinne einer Liberalisierung*
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.	[5] Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung darf höchstens einen Viertel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	
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.	[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.	
An Stelle von Ziegeln sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.	[2] Anstelle ~~An Stelle~~ von Ziegeln sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.	*Redaktionelle Anpassung*
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.	[3] 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.	[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.	*Redaktionelle Anpassung*
Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung	[5] Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
darf zusammen mit den Dacheinschnitten höchstens einen Drittel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	darf zusammen mit den Dacheinschnitten höchstens einen Drittel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.	
2A QUARTIERERHALTUNGSZONE [1]	**3 QUARTIERERHALTUNGSZONE**	*Neu fortlaufende Nummerierung*
2a. 1 Gebietscharakter [1]	**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.	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]	**3.2 Zonenzweck**	
Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.	Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.	
2a. 3 Nutzweise [1]	**3.3 Nutzweise**	
Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.	Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.	

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.	**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 Fassadenhöhen ~~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 Fassadenhöhe ~~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.	*Anpassung an die Begriffe der IVHB* *Anpassung an die Begriffe der IVHB*
2a. 5 Grundmasse [1] Im Weiteren gelten folgende Grundmasse: a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt 3.3 m^3/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. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge). d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.	**3.5 Grundmasse** Im Weiteren gelten folgende Grundmasse: a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt 3.3 m^3/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. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge). d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.	

[1] Fassung gemäss GVB vom 10. Juni 2021

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
2a. 6 Gestaltung und Einordnung [1] 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)	**3.6 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)	
2a. 7 Nachhaltigkeit und Energie [1] Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf maximal 50 % betragen.	**~~3.7 Nachhaltigkeit und Energie~~** ~~Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf maximal 50 % betragen.~~	*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.*

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.	Siehe Ziffer 4.5.5	
– Gesamthöhe	max. m	15	15
– allseitiger Grenzabstand	min. m	5	3.5

4.3 Nutzweise

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

4.4 Erdgeschosse

Erdgeschosse müssen in der ersten Raumtiefe entlang der Sihltalstrasse eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.5 m (OK–OK) aufweisen. Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichs «Strassenraum prägende geschlossene Bebauung» sind die Hauptzugänge der Erdgeschossnutzungen zur Sihltalstrasse anzuordnen und von dieser stufenlos erreichbar auszubilden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	4.5 Ergänzungsplan Zentrumszone Der Ergänzungsplan Zentrumszone regelt folgende Sachverhalte verbindlich: **4.5.1 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. **4.5.2 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.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	4.5.3 Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen Entlang der im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur «Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen» sind Hauptgebäude 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. **4.5.4 Baubegrenzungslinie** Gegenüber der Stationstrasse gilt die im Ergänzungsplan eingetragene Signatur «Baubegrenzungslinie». **4.5.5 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. **4.5.6 Strassenraum prägende geschlossene Bebauung** Die geschlossene Bauweise ist entlang der im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur «Strassenraum prägende geschlossene Bebauung» im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

3 WOHNZONEN

3.1 Grundmasse für Hauptgebäude

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
– Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5
– Firsthöhe	max. m	7	7	7	7	7
– kleiner Grundabstand	min. m	4	4	4	4	5
– grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	8	10
– Gebäudelänge	max. m	25	30	40	40	50
– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge						
- auf Längsseite		1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
- auf Schmalseite		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2

5 WOHNZONEN

5.1 Grundmasse für Hauptgebäude

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
– Fassadenhöhe[1] ~~Gebäudehöhe~~	max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5
~~– Firsthöhe~~	~~max. m~~	~~7~~	~~7~~	~~7~~	~~7~~	~~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	4	4	4	4	5
– grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	8	10
– Gebäudelänge	max. m	25	30	40	40	50
– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge						
- auf Längsseite		1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
- auf Schmalseite		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Anpassung an die Begriffe der IVHB. Vgl. auch § 280 PBG.

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	**5.3 Mehrlängenzuschlag**	
Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	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	**5.4 Bauweise**	
Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.	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	**5.5 Nutzweise**	
In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	[1] In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	
Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.	~~Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.~~	*Die Definition von stark störenden Betrieben ist hier sachfremd und unvollständig. Die Beurteilung muss i.d.R. im Einzelfall erfolgen. Die Bestimmung wird daher gestrichen.*
Der Anteil des total gewerblich genutzten Raumes darf höchstens einen Drittel der erstellten Baumasse betragen. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.	[2] Der Anteil des total gewerblich genutzten Raumes darf höchstens einen Drittel der erstellten Baumasse betragen. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.	
3.5 Gasthäuser Albispass	**5.6 Gasthäuser Albispass**	
Die Gasthäuser auf dem Albispass dürfen in Abweichung von den Zonenvorschriften im bisherigen Umfang umgebaut oder wiederaufgebaut werden.	Die Gasthäuser auf dem Albispass dürfen in Abweichung von den Zonenvorschriften im bisherigen Umfang umgebaut oder wiederaufgebaut werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

4 WOHNZONEN MIT GEWERBEER-LEICHTERUNG

4.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		WG/3.0	WG/4.5
– Baumassenziffer		3.0	4.5
– Gebäudehöhe	max. m	10.5	14.5
– Firsthöhe	max. m	7	7
– kleiner Grundabstand	min. m	5	5
– grosser Grundabstand	min. m	10	10
– Gebäudelänge	max. m	50	50
– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge - auf Längsseite - auf Schmalseite		 1/5 1/2	 1/5 1/2

6 WOHNZONEN MIT GEWERBEER-LEICHTERUNG

6.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		WG/3.0	WG/4.5	
– Baumassenziffer		3.0	4.5	
– Fassadenhöhe[2] ~~Gebäudehöhe~~	max. m	10.5	14.5	*Anpassung an die Begriffe der IVHB*
~~– Firsthöhe~~	~~max. m~~	~~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	5	5	
– grosser Grundabstand	min. m	10	10	
– Gebäudelänge	max. m	50	50	
– Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge - auf Längsseite - auf Schmalseite		 1/5 1/2	 1/5 1/2	

[2] Höhenzuschlag Fassadenhöhe siehe Ziffer 6.2

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	6.2 Höhenzuschlag Fassadenhöhe [1] 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 1.0 m. [2] Weist das Erdgeschoss eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m auf, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1.0 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.*
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** In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe gestattet.	
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*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
4.6 Gestaltungsplanpflicht	**6.7 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.	[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.	
Die Bestimmungen für Arealüberbauungen finden in der Zone WG/4.5 keine Anwendung.	[2] ~~Die Bestimmungen für Arealüberbauungen finden in der Zone WG/4.5 keine Anwendung.~~	*Abs. 2: Bestimmung nicht erforderlich, da bereits in Ziffer 12.1 geregelt.*
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 14.1).*
– 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.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
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.	
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.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

7 ERHOLUNGSZONEN

7.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		ES	EF
– Gebäudehöhe	max. m	9	4
– Firsthöhe	max. m	7	3

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

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 ERHOLUNGSZONEN

9.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		ES	EF	
– Fassadenhöhe ~~Gebäudehöhe~~	max. m	~~9~~	4	*Anpassung an die Begriffe der IVHB*
~~– 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).

9.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

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.

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

8 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).

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 m^2
- W/1.7 min. 3'700 m^2
- W/2.0 min. 4'200 m^2
- W/2.5 min. 4'800 m^2
- W/3.0 min. 6'000 m^2
- WG/3.0 min. 6'000 m^2

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 FREIHALTEZONE

Es gelten die Vorschriften der §§ 61–64 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

11 RESERVEZONE

Es gelten die Vorschriften von § 65 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

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 m^2
- W/1.7 min. 3'700 m^2
- W/2.0 min. 4'200 m^2
- W/2.5 min. 4'800 m^2
- W/3.0 min. 6'000 m^2
- WG/3.0 min. 6'000 m^2

[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.

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
10.2 Aussichtsschutz In dem im Aussichtsschutzplan der Langmooskuppe bezeichneten Sektor dürfen keine Gebäude, Gebäudeteile oder Bäume die angegebene Höhe überschreiten.	**12.2 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.	**12.3 Aussenantennen** Aussenantennen müssen sich befriedigend ins Ortsbild einordnen und farblich an die unmittelbare Umgebung angepasst werden.	
	12.4 Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum [1] Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung und des Erhalts von kostengünstigem Wohnraum können in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten bereits überbaute Grundstücke nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. [2] Es können folgende Abweichungen beansprucht werden: a) Ein zusätzliches Vollgeschoss auf Bestandsgebäuden unabhängig der zonengemässen Fassadenhöhe, wobei maximal sieben Vollgeschosse zulässig sind b) Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3.3 m bei Ersatzneubauten und Neubauten, sofern das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet ist c) Erhöhung der zonengemässen Baumassenziffer um einen Fünftel d) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten. [3] Als Bestandsgebäude gelten solche, die vor 1990 bewilligt worden sind. [4] Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:	*Neue Sonderbauvorschriften zur Förderung der Siedlungserneuerung unter Berücksichtigung der bereits verbauten Grauen Energie.* *Mit den Sonderbauvorschriften (SBV) wird indirekt der Erhalt von kostengünstigem Wohnraum gefördert. Der Geltungsbereich der SBV fokussiert auf Mehrfamilienhausgebiete mit einem tiefen Stockwerkeigentumsanteil.* *Die SBV können sowohl von bestehenden als auch teilweise von Neubauten beansprucht werden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	a) Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der einheitlichen Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 zu stärken. b) Mindestens 70 % des Bauvolumens muss in Bestandsgebäuden und in Aufstockungen realisiert werden. c) Der Hochwasserschutz ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. [5] Es gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze: a) Der jeweilige Gebietscharakter mit seinen Bauten und Freiräumen sowie die Grundstruktur der Gebäudeausrichtung sind zu erhalten. b) Die baulichen Erweiterungen und Ergänzungsbauten sind architektonisch gut zu gestalten und rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird. c) Der architektonische Ausdruck der Gebäude ist zu wahren (kubische Erscheinung, Fassadengliederung, Dachformen, Materialien und Farben). d) Es ist eine grosszügige Durchgrünung zu erhalten. Der Baumbestand ist zu schonen oder durch Neupflanzungen zu ergänzen. e) Allfällig erforderliche Lärmschutzmassnahmen sind siedlungsverträglich und ansprechend zu gestalten [6] Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig.	*In Neubauten darf maximal 30 % des Bauvolumens liegen, der Rest muss in Bestandsbauten (inkl. Aufstockung) realisiert werden (lit. c).*

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	**13.2.2 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.	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 ~~Gebäude~~ 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 ~~Gebäude~~ 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	**~~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.	In der Zone W/1.5 erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe ~~Gebäudehöhe~~ um 0.5 m bei Hangneigungen über 10 % im Gebäudebereich, resp. um 1.0 m bei Hangneigungen über 20 % im Gebäudebereich.	*Anpassung an die Begriffe der IVHB*
11.4.2 Firsthöhen	**~~11.4.2 Firsthöhen~~**	
Das Dachprofil im Sinne von § 281 Abs. 2 PBG kann an der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden.	~~Das Dachprofil im Sinne von § 281 Abs. 2 PBG kann an der maximal 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	**13.4 Freilegung von Untergeschossen**	
Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, doch darf die sichtbare Fassade	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 14.2 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.	*Neue Regelung basierend auf der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen».*
	[2] Der Grenzbedarf ermittelt sich gemäss nachfolgender Tabelle:	

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen	1 PP pro 80 m² mGF, mindestens jedoch 1 PP pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	1 PP pro 150 m² mGF	1 PP pro 30 m² mGF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP pro 200 m² mGF	1 PP pro 70 m² mGF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café, Bar	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 6 Sitzplätze
- Konferenzräume	-	1 PP pro 10 Sitzplätze
- Hotel	1 PP pro 7 Zimmer	1 PP pro 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung		*Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sind Betriebe mit vielen Besuchenden, oft mit Schalterbetrieb (z.B. Banken, Poststellen, Arzt- und Therapiepraxen, Coiffeursalons)*
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP pro 80 m² mGF	1 PP pro 100 m² mGF
- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP pro 80 m² mGF	1 PP pro 300 m² mGF
- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP pro 50 m² mGF	1 PP pro 500 m² mGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP pro 150 m² mGF	1 PP pro 750 m² mGF
- Lagerflächen	1 PP pro 500 m² 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).	*z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ausbildungsstätten*

[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

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	85 %	-	60 %	-	70 %	-
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.	
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.	[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.	*Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG.*
Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.	[7] Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.	
	[8] Bei Neu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, ist die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Beschäftigtenabstellplätze zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.	
11.9 Ausfahrten	**13.7 Ausfahrten**	
Bezüglich den Anforderungen an Ausfahrten ist die kantonale Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 massgebend. Bei schwierigen topografischen Verhältnissen können Abweichungen bewilligt werden.	Bezüglich der~~n~~ 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	**13.8 Abstellplätze~~flächen~~ für leichte Zweiräder**	
Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.	~~Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.~~	*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.*
	[1] Für leichte Zweiräder ist mindestens die folgende Anzahl Veloabstellplätze (VAP) zu erstellen:	

	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen Mehrfamilienhaus	0.7 VAP pro Zimmer	In Wert Bewohnende inbegriffen
Dienstleistung - publikumsorientiert - nicht publikumsorientiert	 1 VAP/100 m^2 mGF 1 VAP/100 m^2 mGF	 1.5 VAP/100 m^2 mGF 0.25 VAP/100 m^2 mGF
Verkaufsgeschäfte - Lebensmittel - Nicht-Lebensmittel	 1 VAP/100 m^2 mGF 1 VAP/100 m^2 mGF	 2–3 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	

Reduktion des Normwerts (1 VAP pro Zimmer) aufgrund der topografischen Verhältnisse

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). [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.	
11.10 Abstellflächen	**13.9 Abstellplätze für Motorräder** Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.	
11.11 Spielflächen Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen. Sie sollen pro Wohnung mindestens 20 m^2 umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. Ihr Bestand kann durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert werden.	**13.10 Spielflächen** Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen. Sie sollen pro Wohnung mindestens 20 m^2 umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. Ihr Bestand kann durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
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 m^2. [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	**13.11 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 m^2. [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 **13.12 Naturgefahren** [1] Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Gefährdung durch Hochwasser und Massenbewegungen die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Gefährdungssituation auswirken. [2] Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser, Oberflächenabfluss und Massenbewegungen 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. In Langnau besteht neben der Hochwassergefährdung auch eine Gefährdung durch Massenbewegungen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

14 VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

14.1 Grünflächenziffer

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

Zone	GFZ
Q/3.3	40 %
Z/5.0	20 %
Z/7.0	15 %
Wohnzonen (W/1.5, W/1.7, W/2.0, W/2.5, W/3.0)	40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG/3.0, WG/4.5)	30 %
GI/5.5	10 %
Oe	20 %

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

[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.

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	14.2 Flachdachbegrünung	
	[1] Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist bei Neubauten und Erweiterungsbauten von mehr als 100 m^2 Geschossfläche ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.	*Begrünte Flachdächer weisen diverse Vorteile auf (z.B. ökologischer Ausgleich, Wasserrückhalt, Schutz der Dachfläche, Temperaturausgleich, 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.*
	[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.	*Neue Bestimmung gestützt auf kommunalen Richtplan (Festlegung L6)*
	[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. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.	
	14.4 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen	
	Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.	*Vgl. kommunale Lichtstrategie, BAFU-Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» sowie die Empfehlungen von Bund und Kanton*

Gültige Fassung	Neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	**15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
12.1 Aufhebung bisherigen Rechts	**15.1 Aufhebung bisherigen Rechts**	
Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung vom 10. Juni 1993 aufgehoben.	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.	
12.2 Inkrafttreten	**15.2 Inkrafttreten**	
Die Bau- und Zonenordnung 2005 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	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.	*Anpassung gemäss kantonaler Musterbestimmung*