



Fassung Öffentliche Auflage und Anhörung

# Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

15. März 2021 / Kol / Wei / Au



**usio** mitglied  
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)



Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
Inhalt		Seite	Inhalt		Seite	
	Erlass	7		Erlass	7	
I.	Zonenordnung	7	I.	Zonenordnung	7	Allgemeine Bemerkungen
Art. 1	Zoneneinteilung	7	Art. 1	Zoneneinteilung	7	Zwecks besserer Lesbarkeit werden die Artikel und teilweise die Überschriften generell neu durchnummeriert.
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8	Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8	
Art. 3	Massgebliche Pläne	8	Art. 3	Massgebliche Pläne	8	
Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	9	Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	9	
II.	Zonenvorschriften	10	II.	Zonenvorschriften	10	In diesem Zusammenhang wird auf den Verweis auf die jeweiligen Revisionen verzichtet, da es keine als gelöscht oder neu eingefügt bezeichnete Artikel und Absätze mehr gibt.  Auf die geänderten Begriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Inhaltsverzeichnis wird unter den entsprechenden Artikeln eingegangen.  Die Änderungen gegenüber der gültigen Fassung sind unter Bemerkungen bezeichnet und beschrieben, ausgenommen rein redaktionelle Änderungen..
A1	Kernzone K2	10	A1	Kernzone K2	10	
Art. 4.1	Allgemeine Bestimmungen	10	Art. 5	Allgemeine Bestimmungen	10	
Art. 5	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	10	Art. 6	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	10	
Art. 5.1	Unterschutzstellungen	11	Art. 7	Unterschutzstellungen	11	
Art. 6	Grundmasse für Neubauten	11	Art. 8	Grundmasse für Neubauten	11	
Art. 7	Abstände	11	Art. 9	Abstände	11	
Art. 8	Stellung der Bauten	11	Art. 10	Stellung der Bauten	11	
Art. 9	Geschlossene Überbauung	12	Art. 11	Geschlossene Überbauung	12	
Art. 10	Dächer / Dachgestaltung	12	Art. 12	Dächer / Dachgestaltung	12	
Art. 11	Fassadengestaltung	12	Art. 13	Fassadengestaltung	12	
Art. 12	Umgebungsgestaltung	13	Art. 14	Umgebungsgestaltung	13	
Art. 13	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13	Art. 15	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13	
Art. 14	Renovation	13	Art. 16	Renovation	13	
Art. 15	Baumschutz	13	Art. 17	Baumschutz	13	
Art. 16	Nutzweise	13	Art. 18	Nutzweise	13	
A2	Kernzone Betzental KB	13	A2	Kernzone Betzental KB	13	
Art. 16.1	Vorschriften	13	Art. 19	Vorschriften	13	
A3	Quartiererhaltungszonen	14	B	Quartiererhaltungszonen	14	
Art. 16.2	Zweck	14	Art. 20	Zweck	14	
Art. 16.3	Ersatz-, Um- und Ausbauten	14	Art. 21	Ersatz-, Um- und Ausbauten	14	
Art. 16.4	Erweiterungen	14	Art. 22	Erweiterungen	14	
Art. 16.5	Gestaltung, Einordnung	14	Art. 23	Gestaltung, Einordnung	14	
Art. 16.6	Nutzweise	14	Art. 24	Nutzweise	14	
Art. 16.7	Abbrüche	15	Art. 25	Abbrüche	15	
Art. 16.8	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	15	Art. 26	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	15	

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
A4	Zentrumszone Z4	16	C	Zentrumszone Z4	16	
Art. 16.9	Zweck	16	Art. 27	Zweck	16	
Art. 16.10	Grundmasse	16	Art. 28	Grundmasse	16	
Art. 16.11	Geschlossene Überbauung	16	Art. 29	Geschlossene Überbauung	16	
Art. 16.12	Nutzweise	17	Art. 30	Nutzweise	17	
B	Wohnzonen	17	D	Wohnzonen	17	
Art. 17	Grundmasse	17	Art. 31	Grundmasse	17	
Art. 18	Anrechenbares Untergeschoss	18	Art. 32	Freilegung Untergeschoss	18	
Art. 19	...	18				
Art. 20	Bauweise	18	Art. 33	Bauweise	18	
Art. 21	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	18	Art. 34	Nutzweise	18	
C	Gewerbe- und Industriezonen	19	E	Gewerbe- und Industriezonen	19	
Art. 22	Grundmasse	19	Art. 35	Grundmasse	19	
Art. 23	Grenzabstand zu anderen Zonen	19	Art. 36	Grenzabstand zu anderen Zonen	19	
Art. 24	Bauweise	19	Art. 37	Geschlossene Bauweise	19	
Art. 25	Nutzweise	19	Art. 38	Nutzweise	19	
D	Zone für öffentliche Bauten	20	F	Zone für öffentliche Bauten	20	
Art. 26	Grundmasse	20	Art. 39	Grundmasse	20	
E	Erholungszonen	20	G	Erholungszonen	20	
Art. 27	Erholungszone EA	20	Art. 40	Erholungszone EA	20	
Art. 28	Erholungszone EB	20	Art. 41	Erholungszone EB	20	
Art. 28.1	Erholungszone EC	20	Art. 42	Erholungszone EC	20	
III.	Weitere Festlegungen	20	III.	Weitere Festlegungen	20	
Art. 29	Arealüberbauung	20	Art. 43	Arealüberbauung	20	
Art. 29.1	Gestaltungsplanpflicht	21	Art. 44	Gestaltungsplanpflicht	21	
Art. 30	Aussenantennen	22				
IV.	Ergänzende Vorschriften	22	IV.	Ergänzende Vorschriften	22	
Art. 31	Besondere Gebäude	22	Art. 45	Kleinbauten und Anbauten	22	
Art. 32	...	22				
Art. 32.1	Begrünung von Flachdächern	22	Art. 46	Begrünung von Flachdächern	22	
Art. 33	...	22				
Art. 33.1	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	22	Art. 47	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	22	

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
Art. 33.2	Grenzbau	23	Art. 48	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	23	
Art. 34	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden	23	Art. 49	Gebäudehöhe	23	
Art. 34.1	Gebäudehöhe	23	Art. 50	Spiel- und Ruheflächen	23	
Art. 35	Gärten, Spiel- und Ruheflächen	23	Art. 51	Ideelle Immissionen	23	
Art. 36	Ideelle Immissionen	23	Art. 52	Kommerziell betriebene Parkieranlagen	24	
			Art. 53	Erhebung einer Mehrwertabgabe	24	
			Art. 54	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	24	
V.	Inkrafttreten	24	V.	Inkrafttreten	24	



Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
- Kommunale Freihaltezone F - Reservezone R	- Kommunale Freihaltezone F - Reservezone R	
<p>Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen <sup>1)</sup></p> <p>Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weitere Anordnungen getroffen:</p> <p>a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen</li> </ul> <p>b) Weitere Festlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldabstandslinien</li> <li>- Gewässerabstandslinien</li> <li>- Arealüberbauung</li> <li>- Gestaltungsplanpflicht</li> <li>- Aussenantennen.</li> </ul>	<p>Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen</p> <p>Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weitere Anordnungen getroffen:</p> <p>a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen</li> </ul> <p>b) Weitere Festlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldabstandslinien</li> <li>- Gewässerabstandslinien</li> <li>- Arealüberbauung</li> <li>- Gestaltungsplanpflicht</li> <li>- Aussenantennen.</li> </ul>	
<p>Art. 3 Massgebliche Pläne</p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.</p> <p><sup>3</sup> Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorf</li> <li>- Gstein <sup>1)</sup></li> </ul> <p><sup>4</sup> Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> <p><sup>5</sup> Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.</p> <p><sup>6</sup> Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.</p> <p>Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Art. 3 Massgebliche Pläne</p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in dem Ergänzungsplan Massstab 1:1000 dargestellt.</p> <p><sup>3</sup> Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorf</li> <li>- Gstein</li> </ul> <p><sup>4</sup> Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> <p><sup>5</sup> Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Abs. 6 wird gestrichen, da nicht mehr zeitgemäss. Die rechtsverbindlichen Pläne sind im kantonalen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) aufgeschaltet und im GIS-Browser Kanton Zürich öffentlich einsehbar.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung				
<p>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen <sup>1)</sup> Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p>	<p>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p>					
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="190 391 772 422">Zone</th> <th data-bbox="772 391 907 422">ES</th> </tr> </thead> </table>	Zone	ES	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="907 391 1467 422">Zone</th> <th data-bbox="1467 391 1624 422">ES</th> </tr> </thead> </table>	Zone	ES	
Zone	ES					
Zone	ES					
Kernzone K2	Kernzone K2					
Kernzone KB	Kernzone KB					
Quartiererhaltungszone Q2	Quartiererhaltungszone Q2					
Quartiererhaltungszone Q4	Quartiererhaltungszone Q4					
Zentrumszone Z4	Zentrumszone Z4					
Wohnzone W2A1 / W2A2	Wohnzone W2A1 / W2A2					
Wohnzone W2B	Wohnzone W2B					
Wohnzone W3	Wohnzone W3					
Wohnzone W4	Wohnzone W4					
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG	Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG					
mässig störendes Gewerbe zulässig	mässig störendes Gewerbe zulässig					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3					
Gewerbezone	Gewerbezone					
Industriezone IA	Industriezone IA					
Industriezone IB	Industriezone IB					
Zone für öffentliche Bauten OeB	Zone für öffentliche Bauten OeB					
Erholungszone EA	Erholungszone EA					
Erholungszone EB	Erholungszone EB					
Erholungszone EC	Erholungszone EC					
Freihaltezone F	Freihaltezone F					
* Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan	*) Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan.					
	**) Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.					
		Dieser Zusatz ist in der gültigen Fassung unter Art. 17 "Wohnzone Grundmasse" aufgeführt. Da die Bestimmungen den Lärmschutz betreffen, ist der Zusatz, inhaltlich unverändert, neu unter der Empfindlichkeitsstufe aufgeführt.				



Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
II. Zonenvorschriften	II. Zonenvorschriften	
A1 Kernzone K2	A1 Kernzone K2	
<p>Art. 4.1 Allgemeine Bestimmungen <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.</p> <p><sup>2</sup> Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.</p> <p><sup>3</sup> Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den Vorschriften über die Dachform zugelassen werden. Für ein derartiges Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.</p>	<p>Art. 5 Allgemeine Bestimmungen</p> <p><sup>1</sup> Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.</p> <p><sup>2</sup> Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien, Farben, Reklamen sowie nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen (Ausserantennen, Klimageräte, etc.).</p> <p><sup>3</sup> Bei Bauprojekten, welche von einem Fachgutachten als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Vorschriften über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden. Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.</p>	<p>Abs. 2: Einbezug von Reklamen sowie nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen, da diese für eine gute Gesamtwirkung ebenfalls relevant sind.</p> <p>Abs. 3: Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis.</p>
<p>Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen.</p>	<p>Art. 6 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten</p> <p><sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Fassadenhöhen (giebel- und traufseitig) bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen als wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen mit einer Fassadenflucht gekennzeichnet sind, müssen diese Fassadenfluchten und die bisherigen Fassadenhöhen (giebel- oder traufseitig) sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen.</p>	<p>Abs. 1: Anpassung der Begriffe gem. IVHB. Gebäude- und Firsthöhe wird neu als Fassadenhöhe bezeichnet, differenziert zwischen Giebel- und Traufseite.</p> <p>Abs. 2: Ersetzung des Begriffs 'Fassadenlinie' im Kernzonenplan Dorf mit dem Begriff 'Fassadenflucht' gem. IVHB.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung																																
<p>Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes unterschreiten.</p> <p>Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.</p> <p><sup>3</sup> Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das wesentliche Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, des Gewässerraumes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p>	<p>Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes unterschreiten.</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Fassadenflucht nicht überschreiten, ausser diese fügen sich besonders gut in das Ortsbild ein.</p> <p><sup>3</sup> Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das wesentliche Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>4</sup> Abweichungen sind im Sinne von Art. 5 zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, des Gewässerraumes liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p>	<p>Die Fassadenflucht darf nicht überschritten werden. Auch nicht von neu vorspringenden Gebäudeteilen, ausser diese ordnen sich besonders gut ein.</p> <p>Abs. 4: Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis.</p>																																
<p>Art. 5.1 Unterschutzstellungen <sup>2)</sup> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 7 Unterschutzstellungen Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>																																	
<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten <sup>1)</sup></p> <table border="1" data-bbox="190 869 907 1268"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>K2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand: - allseitiger Grenzabstand</td> <td>min. 5.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. 6.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 24.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. 40.00 m</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	K2	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Grenzabstand: - allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m	Gebäudehöhe	max. 7.50 m	Firsthöhe	max. 6.00 m	Gebäudelänge	max. 24.00 m	Gesamtlänge	max. 40.00 m	<p>Art. 8 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="1" data-bbox="907 869 1624 1268"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>K2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand allseitig</td> <td>min. m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> </tr> <tr> <td>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um</td> <td>6.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	K2	Vollgeschosse	max.	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	Grenzabstand allseitig	min. m	Fassadenhöhe	max. m	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um	6.00 m	Gebäudelänge	max. m	Gesamtlänge	max. m	<p>Vereinheitlichung Bezeichnung</p> <p>Anpassung gem. IVHB (neue Messweise) Ersatz der Firsthöhe gem. IVHB: Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt.</p>
Zone	K2																																	
Vollgeschosse	max. 2																																	
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																	
Grenzabstand: - allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m																																	
Gebäudehöhe	max. 7.50 m																																	
Firsthöhe	max. 6.00 m																																	
Gebäudelänge	max. 24.00 m																																	
Gesamtlänge	max. 40.00 m																																	
Zone	K2																																	
Vollgeschosse	max.																																	
Anrechenbare Dachgeschosse	max.																																	
Grenzabstand allseitig	min. m																																	
Fassadenhöhe	max. m																																	
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um	6.00 m																																	
Gebäudelänge	max. m																																	
Gesamtlänge	max. m																																	
<p>Art. 7 Abstände Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.</p>	<p>Art. 9 Abstände Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.</p>																																	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Art. 8 Stellung der Bauten <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann verlangt bzw. festgelegt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Art. 10 Stellung der Bauten</p> <p><sup>1</sup> Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann verlangt bzw. festgelegt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p>Art. 9 Geschlossene Überbauung</p> <p><sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.</p>	<p>Art. 11 Geschlossene Überbauung</p> <p><sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.</p> <p><sup>3</sup> Auf der Hauptwohnseite (sinngemäss zum grossen Grundabstand) gilt eine Gebäudeabstand von mind. 7.00 m.</p>	<p>Abs. 3: Wird aus wohngygienischen Gründen eingeführt. Abstandsunterschreitungen sind gemäss Abs. 2 möglich, aber nicht dienlich punkto Wohnhygiene.</p>
<p>Art. 10 Dächer / Dachgestaltung</p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen gestattet. <sup>1)</sup></p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Die Frontfläche jeder einzelnen Giebellukarne darf max. 2.50 m<sup>2</sup>, die von Schleppegauben max. 2.00 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.</p> <p><sup>6</sup> Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.50 m<sup>2</sup> zulässig. <sup>1)</sup></p> <p><sup>7</sup> ... <sup>3)</sup></p>	<p>Art. 12 Dächer / Dachgestaltung</p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Klein- und Anbauten im Sinne der ABV sind mit Schrägdächern zu versehen.</p> <p><sup>2</sup> Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen gestattet und haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.</p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Verläuft die Trauffassade entlang einer ortsbildprägenden Strasse, ist grundsätzlich strassenseitig auf Dachaufbauten zu verzichten. Im Gegenzug dürfen Dachaufbauten auf der strassenabgewandten Dachfläche die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.</p> <p><sup>6</sup> Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.60 m<sup>2</sup> zulässig.</p>	<p>Abs. 1: Anpassung gem. IVHB Neue Definition Schrägdächer damit z.B. auch Satteldächer bei Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) zulässig sind.</p> <p>Abs. 3: Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis zwecks Erhalt geschlossener Dachflächen entlang ortsbildprägender Strassen. Die Beschränkung der Frontfläche wird neu über die gute Gestaltung geregelt und nicht über ein fixes Mass.</p> <p>Abs. 6: Anpassungen auf Regelmass Velux Fenster.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Art. 11 Fassadengestaltung</p> <p><sup>1</sup> Verputze mit ortsfremden Strukturen sind unzulässig. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> ... <sup>3)</sup></p> <p><sup>3</sup> Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	<p>Art. 13 Fassadengestaltung</p> <p><sup>1</sup> Verputze mit ortsfremden Strukturen sind unzulässig.</p> <p><sup>2</sup> Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	
<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p><sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.</p> <p><sup>4</sup> Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p>Art. 14 Umgebungsgestaltung</p> <p><sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> Am heute bestehenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p><sup>3</sup> Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.</p> <p><sup>4</sup> Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p>Abs. 2: Anpassung gem. IVHB</p>
<p>Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen</p> <p><sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. <sup>1)</sup></p>	<p>Art. 15 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen</p> <p><sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p>	
<p>Art. 14 Renovation</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.</p>	<p>Art. 16 Renovation</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.</p>	
<p>Art. 15 Baumschutz</p> <p>Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</p>	<p>Art. 17 Baumschutz</p> <p>Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</p>	
<p>Art. 16 Nutzweise <sup>1)</sup></p> <p>Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Art. 18 Nutzweise</p> <p>Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<b>A2 Kernzone Betzental KB</b>	<b>A2 Kernzone Betzental KB</b>	
<p>Art. 16.1 Vorschriften<sup>2)</sup>            Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.</p>	<p>Art. 19 Vorschriften            Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.</p>	
<b>A3 Quartiererhaltungszonen</b>	<b>B Quartiererhaltungszonen</b>	
<p>Art. 16.2 Zweck<sup>2)</sup>  <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur „Wylar am Teich“ sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung.  <sup>2</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.</p>	<p>Art. 20 Zweck  <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur „Wylar am Teich“ sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung.  <sup>2</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.</p>	
<p>Art. 16.3 Ersatz-, Um- und Ausbauten<sup>2)</sup>  <sup>1</sup> Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 16.4.  <sup>2</sup> Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.</p>	<p>Art. 21 Ersatz-, Um- und Ausbauten  <sup>1</sup> Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Fassadenhöhen und/oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 22.  <sup>2</sup> Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.</p>	<p>Abs. 1: Anpassung gem. IVHB.            Gebäude- und Firsthöhe wird neu als Fassadenhöhe bezeichnet.</p>
<p>Art. 16.4 Erweiterungen<sup>2)</sup>            Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15 % der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.</p>	<p>Art. 22 Erweiterungen            Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15 % der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.</p>	
<p>Art. 16.5 Gestaltung, Einordnung<sup>2)</sup>            Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten.</p>	<p>Art. 23 Gestaltung, Einordnung            Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten.</p>	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Art. 16.6 Nutzweise <sup>2)</sup> Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.</p>	<p>Art. 24 Nutzweise Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.</p>	
<p>Art. 16.7 Abbrüche <sup>2)</sup> Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Neu- oder Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.</p>	<p>Art. 25 Abbrüche Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Neu- oder Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.</p>	
<p>Art. 16.8 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4<sup>2)</sup>  <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 16.8 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.  <sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.  <sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:  a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.  b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.  c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen von Bau- und Zonenordnung und Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.  <sup>4</sup> Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.</p>	<p>Art. 26 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4  <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 26 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.  <sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.  <sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:  a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.  b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.  c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und der Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.  <sup>4</sup> Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.</p>	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p><sup>5</sup> Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4</p> <p>Gebäude- und Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäude- und Gesamtlänge max. m unbeschränkt</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3.7</p> <p>Grundabstand allseitig min. m 6.00</p> <p>Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m 3.50</p> <p><sup>6</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p><sup>5</sup> Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4</p> <p>Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäude- und Gesamtlänge max. m unbeschränkt</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3.7</p> <p>Grundabstand allseitig min. m 6.00</p> <p><sup>6</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind in Art. 46 BZO neu einheitlich geregelt.</p> <p>Anpassung gem. IVHB: Attikageschosse sind neu begrifflich im PBG geregelt.</p>
<b>A4 Zentrumszone Z4</b>	<b>C Zentrumszone Z4</b>	
<p>Art. 16.9 Zweck <sup>2)</sup></p> <p>Die Zentrumszone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.</p>	<p>Art. 27 Zweck</p> <p>Die Zentrumszone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.</p>	
<p>Art. 16.10 Grundmasse <sup>2)</sup></p> <p><u><sup>1</sup> Zone Z4</u></p> <p>Gebäude- und Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäuelänge max. m 50.00</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 4.5</p> <p>Freiflächenziffer min. % 15</p> <p>Grosser Grundabstand min. m 10.00</p> <p>Kleiner Grundabstand min. m 5.00</p> <p>Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m 3.50</p> <p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Art. 28 Grundmasse</p> <p><u><sup>1</sup> Zone Z4</u></p> <p>Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäuelänge max. m 50.00</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 4.5</p> <p>Grünflächenziffer min. % 15</p> <p>Grosser Grundabstand min. m 10.00</p> <p>Kleiner Grundabstand min. m 5.00</p> <p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind in Art. 46 BZO neu einheitlich geregelt.</p> <p>Anpassung gem. IVHB: Attikageschosse sind neu begrifflich im PBG geregelt.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)								Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)								Bemerkung
Art. 16.11 Geschlossene Überbauung <sup>2)</sup> <sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.								Art. 29 Geschlossene Überbauung <sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.								
Art. 16.12 Nutzweise <sup>2)</sup> <sup>1</sup> Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen. <sup>2</sup> Der Wohnanteil darf maximal <sup>2</sup> / <sub>3</sub> der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen. <sup>3</sup> Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.								Art. 30 Nutzweise <sup>1</sup> Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen. <sup>2</sup> Der Wohnanteil darf maximal <sup>2</sup> / <sub>3</sub> der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen. <sup>3</sup> Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.								
B Wohnzonen								D Wohnzonen								
Art. 17 Grundmasse <sup>1)</sup>								Art. 31 Grundmasse								
<sup>1</sup> Zone	W2A1	W2A2	W2B	WG2*	W3	WG3	W4	<sup>1</sup> Zone	W2A1	W2A2	W2B	WG2	W3	WG3	W4	
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5	Anpassung gem. IVHB
Zusätzliche Baumassen Ziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )**	0.20	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30									Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile erhöht sich gemäss § 13 lit. b Abs. 2 ABV die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer. Ist somit nicht mehr in BZO zu regeln.
Freiflächenziffer min.	50 %	50 %	50 %	50 %	40 %	40 %	40 %	Grünflächenziffer min.	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	Anpassung gem. IVHB: Als anrechenbare Grünfläche gelten neu nur noch natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Aufgrund der geänderten Messweise wird das Mass der Grünflächenziffer generell auf 40 % festgesetzt.
Gebäudehöhe max. m	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	-	Fassadenhöhe max. m	6.50	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	-	Anpassung gem. IVHB, Vereinheitlichung Dezimalstellen



Linke Spalte (gültige Fassung)								Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)								Bemerkung
Firsthöhe max. m	5.0	-	-	-	-	-	-	Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 5.00 m in der W2A1 und um 7.00 m in der W2A2, W2B, WG2, W3, WG3.	-						Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt.
								Fassadenhöhe mit Attikageschoss, Flachdach*	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.30 m	-						
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	-	-	-	-	-	-	13.5	Gesamthöhe max. m	-	-	-	-	-	-	13.50	Anpassung gem. IVHB, Vereinheitlichung Dezimalstellen
Grenzabstand:																
-grosser Grundabstand min. m	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0	Grosser Grundabstand min. m	10.00	10.00	10.00	10.00	14.00	14.00	14.00	Vereinheitlichung Bezeichnung und Dezimalstellen
-kleiner Grundabstand min. m	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0	Kleiner Grundabstand min. m	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	6.00	Vereinheitlichung Bezeichnung und Dezimalstellen
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5									Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind in Art. 46 BZO neu einheitlich geregelt.
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0	Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.00	24.00	24.00	24.00	40.00	40.00	40.00	Vereinheitlichung Dezimalstellen
<p>*) Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.</p> <p>***) Die zusätzliche Baumassenziffer ist für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).</p>																Zusatz betrifft Lärmschutz, weshalb diese Bestimmung neu unter Art. 4 Empfindlichkeitsstufen aufgeführt ist statt unter Grundmasse der Wohnzonen.
								<p>*) Wird bei Flachdachaufbauten eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Geländer) erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe an dieser Stelle von max. 1.00 m möglich.</p>								Damit werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen. Auch wenn diese nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG 1 m zurückversetzt werden.

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung									
<p>Art. 18 Anrechenbares Untergeschoss <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> In der Wohnzone W2A1 darf ein Untergeschoss jeweils maximal auf 50 % der betreffenden Fassadenlänge sichtbar sein.</p> <p><sup>2</sup> In der Wohnzone W2A1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 2.00 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p>	<p>Art. 32 Freilegung Untergeschoss</p> <p><sup>1</sup> Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr betragen als die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie, einschliesslich bis zum Terrain reichende vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile.</p> <p><sup>2</sup> Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.50 m unterhalb des gestalteten Terrains zulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p>	<p>Anpassung Titel</p> <p>Anpassung gem. IVHB. Zudem gilt die Beschränkung der Abgrabungen neu in allen Wohnzonen. Dies aus wohngyienischen und gestalterischen Gründen, da weiterhin auf Geschoszahlvorschriften verzichtet wird.</p>									
<p>Art. 19 ... <sup>4)</sup></p>		<p>Löschung aufgrund Neunummerierung</p>									
<p>Art. 20 Bauweise <sup>1)</sup></p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Art. 33 Bauweise</p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.</p>										
<p>Art. 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> In den Wohnzonen W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.</p>	<p>Art. 34 Nutzweise</p> <p><sup>1</sup> In den Wohnzonen W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind zudem Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.</p>	<p>Anpassung Titel</p>									
<p><sup>3</sup> In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen nachstehende Gewerbeerleichterung:</p>		<p>Die Gewerbebevorzugung wird gestrichen, da einerseits kaum beansprucht und andererseits Probleme beim Vollzug (Umnutzung leerstehender Gewerberäume in Wohnen).</p>									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">WG2</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">2.4</td> <td style="text-align: center;">3.4</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer max.</td> <td style="text-align: center;">30 %</td> <td style="text-align: center;">25 %</td> </tr> </tbody> </table>		WG2	WG3	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.4	3.4	Freiflächenziffer max.	30 %	25 %		
	WG2	WG3									
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.4	3.4									
Freiflächenziffer max.	30 %	25 %									

Linke Spalte (gültige Fassung)				Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)				Bemerkung
C Gewerbe- und Industriezonen				E Gewerbe- und Industriezonen				
Art. 22 Grundmasse <sup>1)</sup>				Art. 35 Grundmasse				
<sup>1</sup> Zone	G	IA	IB	<sup>1</sup> Zone	G	IA	IB	
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5	5.0	7.0	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5	5.0	7.0	
Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	10 %	Grünflächenziffer min.	10 %	10 %	10 %	Anpassung gem. IVHB: Als anrechenbare Grünfläche gelten neu nur noch natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Aufgrund der geänderten Messweise wird das Mass der Grünflächenziffer generell auf 10 % festgesetzt.
Gebäudehöhe max. m	10.0	-	-	Fassadenhöhe max. m	10.00	-	-	Anpassung gem. IVHB und Vereinheitlichung Dezimalstellen
				Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 7.00 m.	-	-	Anpassung gem. IVHB: Differenzierung notwendig für geordneten Übergang zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet oder zwischen Gewerbe- / Industriezone und Wohnzone. Zudem sollen keine baurechtswidrigen Bauten provoziert werden.
				Fassadenhöhe mit Attikageschoss, Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.30 m	-	-	Anpassung gem. IVHB: Differenzierung notwendig für geordneten Übergang zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet oder zwischen Gewerbe- / Industriezone und Wohnzone.
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	-	16.50	21.50	Gesamthöhe max. m	-	16.50	21.50	Anpassung gem. IVHB
Allseitiger Grundabstand min. m	5.00	3.50	3.50	Allseitiger Grundabstand min. m	5.00	3.50	3.50	
Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück min. m	7.00	-	-					Der Gebäudeabstand wird aufgehoben, da grundsätzlich die Anforderungen der Feuerpolizei gelten.
Gebäuelänge max. m	92 m	-	-					Diese Beschränkung der Gebäuelänge verhindert teilweise eine geschlossene Überbauung resp. eine Erweiterung der ortsansässigen Firmen.

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar. <sup>2)</sup></p>	<p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB: Attikageschosse sind neu begrifflich im PBG geregelt.</p>
<p>Art. 23 Grenzabstand zu anderen Zonen Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	<p>Art. 36 Grenzabstand zu anderen Zonen Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	
<p>Art. 24 Bauweise <sup>1)</sup> In der Zone G ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet. In den Zonen IA und IB ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt zulässig.</p>	<p>Art. 37 Geschlossene Bauweise <sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Gewerbe- und Industriezone zulässig. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.</p>	<p>Anpassung Titel Abs. 1: angepasst, da Gebäudelänge aufgehoben.  Abs. 2: Anstelle der Längenbeschränkung wird die punktuelle Durchgängigkeit mit dieser Bestimmung sichergestellt.</p>
<p>Art. 25 Nutzweise <sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. <sup>2</sup> In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet. <sup>2)</sup> <sup>3</sup> In der Zone G sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder Parzellenteile. <sup>1)</sup> <sup>4</sup> In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend. <sup>2)</sup></p>	<p>Art. 38 Nutzweise <sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. <sup>2</sup> In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet. <sup>3</sup> In der Zone G sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen. Davon ausgenommen sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder Parzellenteile. <sup>4</sup> In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend.</p>	
<p>D Zone für öffentliche Bauten</p>	<p>F Zone für öffentliche Bauten</p>	
<p>Art. 26 Grundmasse Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p>	<p>Art. 39 Grundmasse <sup>1</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. <sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der kleine Grund- bzw. Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten. Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu berücksichtigen.</p>	<p>Neuer Zusatz aus Gründen der Wohnhygiene.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<b>E Erholungszonen</b>	<b>G Erholungszonen</b>	
<p>Art. 27 Erholungszone EA <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen zulässig. <sup>1)</sup></p>	<p>Art. 40 Erholungszone EA</p> <p><sup>1</sup> Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen zulässig.</p>	
<p>Art. 28 Erholungszone EB <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Es gilt das vom Gemeinderat erlassene Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen. <sup>1)</sup></p>	<p>Art. 41 Erholungszone EB</p> <p><sup>1</sup> Es gilt das vom Gemeinderat erlassene Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen.</p>	
<p>Art. 28.1 Erholungszone EC <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.</p>	<p>Art. 42 Erholungszone EC</p> <p><sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.</p>	
<b>III. Weitere Festlegungen</b>	<b>III. Weitere Festlegungen</b>	
<p>Art. 29 Arealüberbauung</p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> In den Zonen W3, WG3, W4 und Z4 beträgt die Mindestarealfläche 8'000 m<sup>2</sup>, in den Zonen W2B und WG2 4'000 m<sup>2</sup>. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> ... <sup>3)</sup></p> <p><sup>4</sup> Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15 % gegenüber der zonengemässen Ziffer.</p> <p><sup>5</sup> Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf um drei Meter erhöht werden mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. <sup>1)</sup></p> <p><sup>6</sup> Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.</p>	<p>Art. 43 Arealüberbauung</p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15 % gegenüber der zonengemässen Ziffer.</p> <p><sup>4</sup> Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe darf um 3.00 m erhöht werden, mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p><sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.</p>	<p>Abs. 2: Die Mindestarealfläche wird reduziert und für alle Zonen vereinheitlicht, um Arealüberbauungen zu fördern.</p> <p>Abs. 4: Anpassung gem. IVHB</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Art. 29.1 Gestaltungsplanpflicht <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.</p> <p><sup>3</sup> Gebiet Zentrum</p> <p>Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,</li> <li>- dichte Bauweise,</li> <li>- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,</li> <li>- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,</li> <li>- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,</li> <li>- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,</li> <li>- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,</li> <li>- zweckmässige Erschliessung der Baufelder unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,</li> <li>- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,</li> <li>- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,</li> <li>- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Gebiet Sportanlage Bilg</p> <p><sup>5</sup> Kernzone Betzental</p>	<p>Art. 44 Gestaltungsplanpflicht</p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.</p> <p><sup>3</sup> Gebiet Zentrum</p> <p>Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,</li> <li>- dichte Bauweise,</li> <li>- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,</li> <li>- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,</li> <li>- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,</li> <li>- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,</li> <li>- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,</li> <li>- zweckmässige Erschliessung der Baubereiche unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,</li> <li>- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,</li> <li>- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,</li> <li>- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Gebiet Sportanlage Bilg</p> <p><sup>5</sup> Kernzone Betzental</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p>
<p>Art. 30 Aussenantennen</p> <p><sup>1</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.</p>		<p>An Gebäude montierte Aussenantennen sind durch andere Technologien überholt worden oder treten nicht mehr massiv in Erscheinung (z.B. Satellitenantennen). Die allgemein geltenden Einordnungsbestimmungen gem. § 238 PBG sind genügend.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p><sup>2</sup> In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.</p>		<p>Bestimmungen bez. Kernzone in Art. 5 aufgenommen.</p>
<p>IV. Ergänzende Vorschriften</p>	<p>IV. Ergänzende Vorschriften</p>	
<p>Art. 31 Besondere Gebäude</p> <p><sup>1</sup> Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, über 40.00 m<sup>2</sup> nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m<sup>2</sup> betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.</p> <p><sup>3</sup> Besondere Gebäude gemäss PBG und Art. 31 Abs. 2 BZO sind nicht an die Baumassenziffer anrechenbar. <sup>1)</sup></p> <p><sup>4</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden. <sup>1)</sup></p>	<p>Art. 45 Kleinbauten und Anbauten</p> <p><sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne der ABV gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzabstand von Kleinbauten und Anbauten kann auf 1.75 m reduziert werden, sofern die Fassadenlängen nicht mehr als 6.00 m betragen. Bei Kleinbauten und Anbauten wird die massgebliche Fassadenlänge zusammengerechnet, wenn diese den gegenseitigen Abstand von 3.50 m unterschreitet.</p> <p><sup>3</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss ABV sind nicht an die Baumassenziffer anrechenbar.</p> <p><sup>4</sup> Nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss § 1 lit. a BVV unterliegen keinen Abstandsvorschriften.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB: Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind neu einheitlich für alle Zonen geregelt.</p> <p>Die Beschränkung der Grundfläche ist neu in der ABV geregelt und auf 50 m<sup>2</sup> festgelegt. Keine Festlegung in BZO mehr erforderlich.</p> <p>Einen reduzierten Grenzabstand kennen verschiedene Bauordnungen. Diese Praxis hat sich bewährt.</p> <p>Klein- und Anbauten sind neu generell von der Baumasse befreit. Mit der neudefinierten Grünflächenziffer, als Gegenmass, wird einer potenziellen "Kleinbautenwand" entgegengewirkt.</p> <p>Mit der Befreiung der nicht bewilligungspflichtigen Kleinstbauten von den Abstandsvorschriften wird die gewünschte Entlastung der Baubehörde tatsächlich erreicht.</p>
<p>Art. 32 ... <sup>3)</sup></p>		<p>Löschung aufgrund Neunummerierung</p>
<p>Art. 32.1 Begrünung von Flachdächern <sup>2)</sup></p> <p>Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.</p>	<p>Art. 46 Begrünung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder vollflächig mit Photovoltaik- und/oder Solarwärmeanlagen versehen werden, sind zu begrünen.</p>	<p>Begrünte Flachdächer dienen auch der Retention von Regenwasser. Bei einer teilweisen Bedeckung mit Photovoltaik- und/oder Solarwärmeanlagen kann ein Flachdach dennoch begrünt werden, um die gewünschte Retention zu erreichen, zwecks Entlastung der Siedlungsentwässerung.</p>
<p>Art. 33 ... <sup>3)</sup></p>		<p>Löschung aufgrund Neunummerierung</p>
<p>Art. 33.1 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen <sup>5)</sup></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der</p>	<p>Art. 47 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen</p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt grundsätzlich für die am meisten besonnte, in der Regel längere Hauptwohnseite. Im Zweifelsfall bestimmt</p>	<p>Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	<p>die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	
<p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.</p> <p>Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.</p>	<p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand ist bei einer Fassadenlänge von mehr als 12.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen, jedoch höchstens um 5.00 m. Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.</p> <p><sup>3</sup> Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen, jedoch höchstens um 7.00 m.</p> <p><sup>4</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p>Abs. 2: Anpassung gem. IVHB. Einführung maximale Längen</p> <p>Abs. 3: Einführung max. Erhöhung</p> <p>neuer Abs. 4: Aus wohngyienischen und gestalterischen Gründen sind Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammenzurechnen.</p>
<p>Art. 33.2 Grenzbau <sup>2)</sup></p> <p>Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.</p>		<p>Benötigt keine Regelung.</p>
<p>Art. 34 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden <sup>1)</sup></p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten.</p>	<p>Art. 48 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten</p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>§ 2 b. ABV: Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</p> <p>§ 2 c. ABV: Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.</p>
<p>Art. 34.1 Gebäudehöhe <sup>2)</sup></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Art. 49 Fassadenhöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p>



Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Art. 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Die Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen müssen für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p>Art. 50 Spiel- und Ruheflächen</p> <p><sup>1</sup> Die Spiel- und Ruheflächen müssen für Gebäude bzw. Überbauungen ab fünf Wohnungen mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p><sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p>	<p>Bereinigung aufgrund Bewilligungspraxis und Anpassung Anzahl Wohneinheiten sinngemäss § 239b PBG (Anforderungen an Behindertengleichstellung).</p>
<p>Art. 36 Ideelle Immissionen <sup>2)</sup></p> <p>In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p>	<p>Art. 51 Ideelle Immissionen</p> <p>In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p>	
	<p>Art. 52 Kommerziell betriebene Parkieranlagen</p> <p>Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im kommunalen Richtplan eingetragen sind.</p>	<p>Ob ein "Valet-Parking"-Verbot in die BZO aufgenommen werden kann, wird sich im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zeigen. Laut dem aktuellen BRG-Entscheid (0167/2020 vom 5.11.2020) würden keine ausreichenden gesetzlichen Grundlagen für ein Verbot bestehen.</p>
	<p>Art. 53 Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p><sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts</p>	<p>Aufgrund Einführung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG).</p> <p>Mit der vorliegenden Revision werden keine Mehrwerte generiert. Die Bestimmungen kommen nur bei späteren Umzonungen oder Sondernutzungsplänen zum Tragen.</p>
	<p>Art. 54 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Analog Art. 54</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>V. Inkrafttreten <sup>1)</sup></p>	<p>V. Inkrafttreten</p>	
<p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p><sup>1)</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.</p> <p><sup>2)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.</p> <p><sup>3)</sup> Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.</p> <p><sup>4)</sup> Neu in Art. 33.1 geregelt.</p> <p><sup>5)</sup> Vormals Art. 19 "Abstände".</p>	<p>Der Gemeinderat setzt diese Bau- und Zonenordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige kantonale Direktion in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Zeitgemässe Formulierung</p> <p>Mit der Neunummerierung wird auf den Verweis auf die jeweiligen Revisionen verzichtet, da es keine als gelöscht oder neu eingefügt bezeichnete Artikel und Absätze mehr gibt.</p>