



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Fassung für die
Gemeinde-
versammlung

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Geschäftsführer:

Genehmigung durch die Baudirektion 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		
Art. 1 Zoneneinteilung	4		
Art. 2 Zonenplan	5		
2 MEHRWERTAUSGLEICH	5		
Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe	5		
Art. 4 Erträge	6		
3 BAUZONEN	6		
3.1 Kernzonen	6		
Art. 5 Zweck	6		
Art. 6 Gestaltung und Einordnung	7		
Art. 7 Im Ortsbild wichtige Bauten	8		
Art. 8 Grundmasse	9		
Art. 9 Im Ortsbild wichtige Aussenräume - Platz- und Strassenräume sowie Freiräume	10		
Art. 10 Stellung der Gebäude	11		
Art. 11 Dachgestaltung	11		
Art. 12 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen	12		
Art. 13 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 36)	13		
Art. 14 Gebäudehöhen Fassadenhöhen bei Baulinien	13		
Art. 15 Technische Anlagen	13		
Art. 16 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte	14		
3.2 Wohnzonen	15		
Art. 17 Grundmasse	15		
Art. 18 Grosser Grenzabstand	16		
Art. 19 Dachgestaltung	17		
Art. 20 Nutzweise	17		
3.3 Gewerbezone	18		
Art. 21 Grundmasse	18		
Art. 22 Nutzweise	18		
3.4 Zentrumszone	19		
Art. 23 Ausnützungsziffer	19		
Art. 24 Gebäudehöhe Fassadenhöhe, Geschosszahl	19		
Art. 25 Abstände	19		
3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20		
		Art. 26 Grundmasse	20
		3.6 Erholungszone	20
		Art. 27 Grundmasse	20
		4 BESONDERE INSTITUTE AREALÜBERBAUUNGEN	21
		4.1 Arealüberbauungen	21
		Art. 28 Zulässigkeit	21
		Art. 29 Arealfläche	21
		Art. 30 Bauvorschriften	21
		5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	22
		Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes	22
		Art. 31 Bestimmungen über Attikageschosse Technische Aufbauten	22
		Art. 32 Gestaltung von Flachdächern	23
		Art. 33 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten	23
		Art. 34 Fahrzeugabstellplätze	23
		Art. 35 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen	26
		Art. 36 Umgebungsgestaltung	27
		Art. 37 Begrünung	28
		Art. 38 Förderung von Baumpflanzungen	29
		Art. 39 Naturgefahren	30
		Art. 40 Spiel- und Erholungsflächen	30
		Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen , Kehrricht-Container	30
		Art. 42 Geschlossene Bauweise	31
		Art. 43 Strassenabstand	31
		Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung	31
		6 PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLANPFLICHT	32
		Art. 44 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	32
		7 SCHLUSSBESTIMMUNG	32
		Art. 45 Inkrafttreten	32

<p>Links: Gültige BZO vom 31. August 2021</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gemäss IVHB gegenüber rechtskräftiger BZO</p> <p>durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text gemäss IVHB</p> <p>grün = Weitere Änderungen</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	--	--

Auftraggeber

Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Angelica Eichenberger, Olaf Wolter

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Die Gemeinde Mettmenstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (revidiert 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Mettmenstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (~~revidiert 1. September 1991 mit den seitherigen Änderungen~~) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Aktuelle Fassung des PBG aufführen.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

	Farbe im Zonenplan	Aus-nützungsziffer (vgl. Art. 6 u. 13)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV)	Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Aus-nützungsziffer (vgl. Art. 6 u. 13)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV)
Kernzone A	mittelbraun	-	III	Kernzone A	mittelbraun	-	III
Kernzone B	hellbraun	60%	III	Kernzone B	hellbraun	60%	III
Kernzone C	dunkelbraun	-	III	Kernzone C	dunkelbraun	-	III
				Kernzone D		-	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	hellorange	35%	II	zweigeschossige Wohnzone (W2a)	hellorange	35%	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	hellrot	50%	II	zweigeschossige Wohnzone (W2b)	hellrot	50%	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)		65%	II	dreigeschossige Wohnzone (W3)		65%	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	dunkelrot/hellblau	50%/60%	III	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	dunkelrot/hellblau	50%/60%	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	hellrot/hellblau	65%/78%	III	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	hellrot/hellblau	65%/78%	III

Die Farbgebung im Zonenplan ist durch die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gegeben.

Einführung neue Kernzone D für Mettmenstetten Oberdorf und Rossau (siehe Art. 5).

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Gewerbezone (G)	hellblau	-	III	Gewerbezone (G)	hellblau	-	III	
Zentrumszone (Z)	hellviolett	110%	III	Zentrumszone (Z)	hellviolett	110%	III	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	-	III II Paradis, Friedhof	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	-	III II Paradis, Friedhof	
Freihaltezone (F)	mittelgrün	-		Freihaltezone (F)	mittelgrün	-		
Erholungszone (E)	hellgrün	-		Erholungszone (E)	hellgrün	-		
Reservezone (R)	weiss	-		Reservezone (R)	weiss	-		
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	-	-	-	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	-	-	-	
Art. 2 Zonenplan				Art. 2 Zonenplan				
<p>¹⁾ Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1:5000 sowie die Kernzonenpläne 1:2000 massgebend.</p> <p>²⁾ Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter www.mettmenstetten.ch publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>				<p>¹⁾ Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1:5000 sowie die Kernzonenpläne 1:1000 massgebend.</p> <p>²⁾ Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter www.mettmenstetten.ch publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>				
2 MEHRWERTAUSGLEICH				2 MEHRWERTAUSGLEICH				
Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe				Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe				
<p>¹⁾ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>²⁾ Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³⁾ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.</p>				<p>¹⁾ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>²⁾ Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³⁾ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.</p>				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 4 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Art. 4 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	
<p>3 BAUZONEN</p>	<p>3 BAUZONEN</p>	
<p>3.1 Kernzonen</p>	<p>3.1 Kernzonen</p>	
	<p>Art. 5 Zweck</p> <p>¹ Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns von Mettmenstetten Unterdorf. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten. Um- und Neubauten sind sorgfältig einzuordnen.</p> <p>² Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen den Kernzonen und den weiteren Bauzonen, mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen</p>	<p><i>Konkretisierung Zonenzweck Kernzone A</i></p> <p><i>Konkretisierung Zonenzweck Kernzone B</i></p> <p><i>Der Zonenzweck der Kernzone C (zukünftig Weilerzone) kann erst nach Vorliegen der entsprechenden Teilrevision des KRP bzw. des PBG festgelegt werden. Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Die Kernzone D bezweckt den Schutz, die Erhaltung sowie die sorgfältige Erneuerung der Siedlungen Mettmenstetten Oberdorf, und Rossau mit ihren Ortsbildern von überkommener Bedeutung. Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten und aufzuwerten. Besondere Beachtung ist der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft, der Erhaltung der Vorgärten sowie der ortstypischen kleinen Fusswege zu schenken.

Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

Art. 6 Gestaltung und Einordnung

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbildes im Sinne der Zielsetzungen gemäss Art. 5 beitragen.

² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwir- kung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

³ Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

Zonenzweck neue Kernzone D für die im KOBİ verzeichneten Ortsteile Mettmenstetten Ober- dorf und Rossau. Die Schutzziele orientieren sich an den Schutzzielen des KOBİ-Beschriebs.

Neufassung und Schärfung der Einordnungsbestimmungen zur Kernzone.

Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamt- wirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

Abs. 3: Klarstellung des Verhältnisses zwischen Denkmalschutz und Ortsbildschutz.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 5 Im Ortsbild wichtige Bauten

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten «*im Ortsbild wichtigen Bauten*» prägen das Ortsbild in besonderem Masse. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 4 nachstehend nicht eingehalten sind.

²⁾ Untergeordnete Abweichungen von Stellung und Volumen sind bei Um- und Ersatzbauten zulässig, soweit solche aus Gründen der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, für energieeffizientes Bauen, im Interesse des Gewässerraums (namentlich zum Hochwasserschutz und zur Zugänglichkeit) oder mit einer besseren Einordnung ins Ortsbild begründet sind. Der Gesamtcharakter des Gebäudes muss dabei erhalten bleiben und angrenzende Grundstücke dürfen nicht mehr beeinträchtigt werden als durch den bestehenden Zustand.

³⁾ Anbauten bis maximal 30 m² überbaute Fläche sind zulässig, sofern sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird.

⁴⁾ Änderungen in der Anordnung und Grösse der Fenster und Türen sind zulässig, soweit solche für die geänderte Nutzung, die Wohnhygiene oder energieeffizientes Bauen erforderlich sind und sich gut in die Fassade einordnen. Weitere Änderungen im Erscheinungsbild (Materialwahl, Detailausbildung, Farben etc.) sind nur zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.

⁵⁾ Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.

Art. 7 Im Ortsbild wichtige Bauten

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten «*im Ortsbild wichtigen Bauten*» prägen das Ortsbild in besonderem Masse. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 8 nachstehend nicht eingehalten sind.

²⁾ Untergeordnete Abweichungen von Stellung und Volumen sind bei Um- und Ersatzbauten zulässig, soweit solche aus Gründen der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, für energieeffizientes Bauen, im Interesse des Gewässerraums (namentlich zum Hochwasserschutz und zur Zugänglichkeit) oder mit einer besseren Einordnung ins Ortsbild begründet sind. Der Gesamtcharakter des Gebäudes muss dabei erhalten bleiben und angrenzende Grundstücke dürfen nicht mehr beeinträchtigt werden als durch den bestehenden Zustand.

³⁾ ~~Anbauten~~ **Erweiterungen von Hauptgebäuden** bis maximal 30 m² überbaute Fläche sind zulässig, sofern sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird.

⁴⁾ Änderungen in der Anordnung und Grösse der Fenster und Türen sind zulässig, soweit solche für die geänderte Nutzung, die Wohnhygiene oder energieeffizientes Bauen erforderlich sind und sich gut in die Fassade einordnen. Weitere Änderungen im Erscheinungsbild (Materialwahl, Detailausbildung, Farben etc.) sind nur zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.

⁵⁾ Schutzanordnungen bleiben vorbehalten. Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

Abs. 1: Neue Formulierung zu den im Ortsbild wichtigen Bauten. Für diese gilt kein Substanzschutz, sondern ein Volumenschutz, d.h. ein Ersatzneubau ist unter Einhaltung der genannten Vorgaben zulässig.

Anbauten sind gemäss IVHB als Bauten ohne Wohnnutzungen definiert. Hier sind Gebäudeerweiterungen gemeint.

Klärung des Verhältnisses zwischen im Ortsbild wichtigen Gebäuden und inventarisierten Gebäuden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 6 Grundmasse

¹⁾ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung	Kernzonen		
	KA	KB	KC
Vollgeschosse, maximal	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzliche Hauptbauten zulässig.
Dachgeschosse, maximal	2	2	
anrechenbare Untergeschosse, maximal	keines	keines	
Gebäudehöhe, maximal [m]	10.50	7.50	
Firsthöhe, maximal [m]	6.00	6.00	
Gebäuelänge, maximal [m]	40.00	30.00	
Grenzabstand, mindestens [m]	5.00	5.00	
Ausnutzungsziffer:			
- bei Normalbebauung		60%	
- bei Arealüberbauung*	-	66%	

* Gilt nur für die Kernzone KB im Dorf (vgl. Art. 24)

²⁾ Bei bereits teilüberbauten Grundstücken der Kernzone KB darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht als massgebliche Grundfläche mitgezählt werden.

³⁾ In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

⁴⁾ In den Kernzonen KC ist Wohnnutzung nur in den Gebäuden zulässig, die in den Kernzonenplänen speziell bezeichnet sind.

Art. 8 Grundmasse

¹⁾ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung	Kernzonen			
	KA	KB	KC	KD
Vollgeschosse, maximal	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzliche Hauptbauten zulässig.	2
Dachgeschosse, maximal	2	2		2
anrechenbare Untergeschosse, maximal	keines	keines		keines
Gebäudehöhe Fassadenhöhe, maximal [m]	10.50	7.50		7.50
Firsthöhe Gesamthöhe, maximal [m]	16.50	13.50		13.50
Gebäuelänge, maximal [m]	40.00	30.00		30.00
Grenzabstand, mindestens [m]	5.00	5.00		5.00
Ausnutzungsziffer:				
- bei Normalbebauung		60%		
- bei Arealüberbauung*	-	66%		-

* Gilt nur für die Kernzone KB im Dorf (vgl. Art. 28)

~~²⁾ Bei bereits teilüberbauten Grundstücken der Kernzone KB darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht als massgebliche Grundfläche mitgezählt werden.~~

²⁾ In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

³⁾ In den Kernzonen KC ist Wohnnutzung nur in den Gebäuden zulässig, die in den Kernzonenplänen speziell bezeichnet sind.

Die Grundmasse der neuen Kernzone D werden von der bisherigen Kernzone B übernommen.

Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise)

Mit der IVHB nicht kompatibel, da die anrechenbare Grundfläche in der IVHB Ziff. 8.1 abschliessend festgelegt ist.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 7 Im Ortsbild wichtige Aussenräume

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen mit einer besonderen Signatur bezeichneten Aussenräume sind im Ortsbild wichtig, als solche zu erhalten sowie mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und zu pflegen.

²⁾ Deren Fläche darf bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche mitgezählt werden.

³⁾ In den Kernzonen KA und KB sind eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m² überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.

Art. 9 Im Ortsbild wichtige ~~Aussenräume~~ Platz- und Strassenräume sowie Freiräume

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter und ihrer Vielfalt zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). ~~Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche von max. 30 m² sind zulässig~~, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter ~~der Freiräume~~ nicht beeinträchtigen. ~~Die in den Kernzonenplänen mit einer besonderen Signatur bezeichneten Aussenräume sind im Ortsbild wichtig, als solche zu erhalten sowie mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und zu pflegen.~~

²⁾ ~~Deren Fläche darf bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche mitgezählt werden.~~

²⁾ ~~In den Kernzonen KA und KB sind eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m² überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.~~ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Zulässig sind einzig:

- in besonderen Fällen einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II
- befestigte Gartensitzplätze
- Unterirdische Bauten, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.

³⁾ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.

Abs. 1: Neue Bestimmungen zu den in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Platz- und Strassenräumen, die den im KOBİ verzeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie weiteren, bereits bisher in den Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Aussenräumen entsprechen.

Dieser Zusatz ist nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen in der Bauzone werden gemäss Ziff. 8.1 IVHB an die anrechenbare Grundstücksflächen angerechnet.

Abs. 2: Bestimmungen für die aus dem KOBİ abgeleiteten für das Ortsbild wichtigen Freiräume. Die zulässigen Bauten und Anlagen in den wichtigen Freiräumen werden detailliert umschrieben.

Zulässige Bauten und Anlagen:

Bei Fahrzeugabstellplätzen stellt die Erstellung von Pflichtparkplätzen, für die ansonsten kein anderer Standort in Frage kommt, einen solchen besonderen Fall dar.

Abs. 3: Neue Bestimmung zu den raumwirksamen Mauern gemäss KOBİ

Gültige Fassung

Art. 8 Stellung der Gebäude

¹⁾ Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen.

²⁾ Wo es zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis an die Strassengrenze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Art. 9 Dachgestaltung

¹⁾ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a. T. und 45° a. T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.

²⁾ Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen.

³⁾ Dächer sind mit Tonziegeln zu decken und mit Dachvorsprüngen von mindestens 0.60 m Ausladung zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.

⁴⁾ In den Kernzonen KA und KB sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Anzahl, Dimensionen, Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend ins Dachbild einfügen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Neue Fassung

Art. 10 Stellung der Gebäude

~~¹⁾ Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen.~~

¹⁾ Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Untergeordnete Abweichungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 sind zulässig.

²⁾ Wo es zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis an die Strassengrenze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Art. 11 Dachgestaltung

¹⁾ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a. T. und 45° a. T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.

²⁾ Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

³⁾ Für ~~eingeschossige Anbauten~~ Gebäudeerweiterungen gemäss Art. 7 Abs. 3 und ~~Nebenbauten Klein- und Anbauten~~ sind auch andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie ~~den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 entsprechen. sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen.~~

⁴⁾ Dächer sind mit Tonziegeln zu decken und mit Dachvorsprüngen von mindestens 0.60 m Ausladung zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Für ~~eingeschossige An- und Nebenbauten Kleinbauten~~ sind auch andere Materialien zulässig, sofern ~~sie den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 entsprechen. eine gute Einordnung gewährleistet ist.~~

⁵⁾ In den Kernzonen KA, KB und KD sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Anzahl, Dimensionen, Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend ins Dachbild einfügen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Kann mit dem neuen Einordnungsartikel (Art. 6 Abs. 2 nBZO) gestrichen werden.

Neue Bestimmungen zu den im KOBI und neu in den Kernzonenplänen festgehaltenen im Ortsbild wichtigen Fassadenlinien.

Abs. 2: Neue Bestimmung zu den in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen.

Verweis auf den neuen Einordnungsartikel.

Verweis auf den neuen Einordnungsartikel.

Die maximale Breite von Dachaufbauten war bisher im PBG auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge begrenzt. Das PBG sieht neu eine abweichende Regelung vor. Am Drittels-

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Pro Dachseite dürfen pro 10.00 m Dachlänge maximal drei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sowie pro 10.00 m Dachlänge maximal zwei Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss eingebaut werden.</p>	<p>unterbrochen werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Diese sind in die Dachfläche einzulassen. Pro Dachseite dürfen pro 10.00 m Dachlänge maximal drei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sowie pro 10.00 m Dachlänge maximal zwei Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss eingebaut werden. Technisch bedingte Dachflächenfenster werden nicht angerechnet. Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen schmale, horizontale, dachbündige Oblichtbänder erstellt werden. Deren Glaslichtfläche darf das gesamthaft für Dachflächenfenster zulässige Mass um 30 % überschreiten. Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in der Grösse der Solarmodule eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p>	<p><i>mass soll festgehalten werden.</i> <i>Ist baulich etwas aufwändiger, führt aber zu einem harmonischen Gesamtbild.</i> <i>Dabei handelt es sich z. B. um Entrauchungsöffnungen bei Treppenhäusern.</i> <i>Neue Regelung für Oblichtbänder, welche eine zenitale Belichtung ermöglichen und sich besser in das Dach einpassen lassen.</i> <i>Neue Regelung für flächenbündige DFF in grossflächigen PV-Anlagen (z. B. MegaSlate).</i></p>
<p>⁵⁾ In den Kernzonen KC sind Hauptnutzflächen in Dachgeschossen nur zulässig, soweit sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet. Dachdurchbrüche sind nur für technisch zwingend erforderliche Einrichtungen (z. B. Kamine, Lüftungen, Brandschutz) zulässig. Für die Belichtung von Nebenräumen können besondere Konstruktionen, welche die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen (wie z. B. Glasziegelmuster, Schlitzfenster, schmale Oblichtbänder, breite/niedere Gauben etc.), zugelassen werden.</p>	<p>⁶⁾ In den Kernzonen KC sind Hauptnutzflächen in Dachgeschossen nur zulässig, soweit sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet. Dachdurchbrüche sind nur für technisch zwingend erforderliche Einrichtungen (z. B. Kamine, Lüftungen, Brandschutz) zulässig. Für die Belichtung von Nebenräumen können besondere Konstruktionen, welche die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen (wie z. B. Glasziegelmuster, Schlitzfenster, schmale Oblichtbänder, breite/niedere Gauben etc.), zugelassen werden.</p>	<p><i>Kann mit dem neuen Einordnungsartikel (Art. 6 Abs. 2 nBZO) gestrichen werden.</i> <i>Die für die Kernzonen typischen Materialien und Farben sollen beibehalten werden.</i></p>
<p>Art. 10 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen ¹⁾ Alle Bauten müssen sich in Bezug auf Materialien, Farben, Fassaden- und Detailgestaltung sehr gut ins Ortsbild einfügen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen.</p>	<p>Art. 12 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen ¹⁾ Alle Bauten müssen sich in Bezug auf Materialien, Farben, Fassaden- und Detailgestaltung sehr gut ins Ortsbild einfügen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen. Bei Neubauten, Renovationen, Umbauten und Umnutzungen ist den für die Kernzonen typischen Materialien und Farben wie beispielsweise Verputz und Holz Rechnung zu tragen.</p>	<p><i>Kann mit dem neuen Einordnungsartikel (Art. 6 Abs. 2 nBZO) gestrichen werden.</i> <i>Die für die Kernzonen typischen Materialien und Farben sollen beibehalten werden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2) Reklamen, mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur für auf dem Grundstück aktive Betriebe zulässig.</p>	<p>2) Reklamen, mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur für auf dem Grundstück aktive Betriebe zulässig. Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Klärung der Formulierung. Fremdreklamen sind nicht zulässig.</i></p>
<p>Art. 11 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 32)</p> <p>1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.</p> <p>3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p>	<p>Art. 13 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 36)</p> <p>1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.</p> <p>3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. Unterirdische Bauten und Unterebenebauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, soweit sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind. Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und in ein Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen.</p>	<p><i>Abs. 1: Festlegung von qualitativen Anforderungen an Terrainveränderungen</i></p> <p><i>Die Bestimmungen zur Bepflanzung werden im Kap. 5 zusammengefasst.</i></p> <p><i>Abs. 3: Rampen zu Tiefgaragen sind aus Sicht des Ortsbildschutzes einzuhausen, damit sie als Klein- oder Anbauten in Erscheinung treten oder in ein Hauptgebäude zu integrieren.</i></p>
<p>Art. 12 Gebäudehöhen bei Baulinien</p> <p>Die nach Art. 6 erlaubten Gebäudehöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.</p>	<p>Art. 14 Gebäudehöhen Fassadenhöhen bei Baulinien</p> <p>Die nach Art. 8 erlaubten Gebäudehöhen Fassadenhöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.</p>	
	<p>Art. 15 Technische Anlagen</p> <p>Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten auf den Dächern, technische Anbauten an den Fassaden sowie freistehende technische Bauten sind möglichst unauffällig zu gestalten.</p>	<p><i>Neue Regelung für technische Anlagen, wie Aufbauten auf Dächern (z. B. Kamine), Anbauten an Fassaden (z. B. Lüftungsgeräte) und freistehende Bauten (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpen).</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 16 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

Statt Ausnahmegewilligungen nach § 220 PBG zu erteilen, sollen zukünftig vermehrt gezielte Erleichterungen im Sinne einer besseren Qualität und einer zeitgemässen Architektur gewährt werden.

Gültige Fassung						Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
3.2 Wohnzonen						3.2 Wohnzonen						
Art. 13 Grundmasse						Art. 17 Grundmasse						
Für die Wohnzonen W2a, W2b und W3 und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 gelten folgende Vorschriften:						Für die Wohnzonen W2a, W2b und W3 und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 gelten folgende Vorschriften:						
Bezeichnung	Zone					Bezeichnung	Zone					
	W2a	W2b	W3	WG2	WG3		W2a	W2b	W3	WG2	WG3	
Ausnützungsziffer:						Ausnützungsziffer:						
• bei Normalbebauung	35%	50%	65%	50%	65%	• bei Normalbebauung	35%	50%	65%	50%	65%	
• bei Arealüberbauung (Art. 22 – 24)	40%	55%	72%	55%	72%	• bei Arealüberbauung (Art. 28 – 30)	40%	55%	72%	55%	72%	
Vollgeschosse, maximal	2	2	3	2	3	Vollgeschosse, maximal	2	2	3	2	3	
Dachgeschosse, maximal	(1)*	1	2	1	2	Dachgeschosse, maximal	(1) ¹⁾	1	2	1	2	
anrechenbare Untergeschosse, maximal	(1)*	1	1	1	1	anrechenbare Untergeschosse, maximal	(1) ¹⁾	1	1	1	1	
Gebäudehöhe, maximal [m]	7.50	7.50	10.50	7.50	10.50	Gebäudehöhe Fassadenhöhe maximal [m] ²⁾	7.50	7.50	10.50	7.50	10.50	Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise).
						Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern maximal [m]	12.50	13.00	16.50	13.00	16.50	Entspricht der Summe aus Fassadenhöhe und bisheriger Firsthöhe.
Gesamthöhe **, maximal [m]	10.50	10.50	13.50	10.50	13.50	Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach, maximal [m]	10.80	10.80	13.80	10.80	13.80	Vergrößerung der Höhe des Attikageschosses auf 3.3 m, aus konstruktiven Gründen.

Gültige Fassung						Neue Fassung						Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Bezeichnung		Zone				Bezeichnung		Zone					
		W2a	W2b	W3	WG2	WG3			W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Gebäuelänge, maximal [m]		20.00	30.00	40.00	30.00	40.00	Gebäuelänge, maximal [m]		20.00	30.00	40.00	30.00	40.00
Grosser Grenzabstand, mindestens [m]		8.00	8.00	10.00	8.00	10.00	Grosser Grenzabstand, mindestens [m]		8.00	8.00	10.00 8.00	8.00	10.00 8.00
Kleiner Grenzabstand, mindestens [m]		4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	Kleiner Grenzabstand, mindestens [m]		4.00	4.00	5.00	4.00	5.00
Firsthöhe [m]		5.00	5.50	6.00	5.50	6.00	Firsthöhe [m]		5.00	5.50	6.00	5.50	6.00
<p>* In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig</p> <p>** gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28</p>						<p>¹⁾ In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>²⁾ Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.</p> <p>** gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28</p>						<p>Die grossen Grenzabstände in den Zonen W3 und WG3 sind eher hoch und werden im Sinne der Innenentwicklung auf das in den zweigeschossigen Wohnzonen geltende Mass reduziert.</p> <p>Wird ersetzt durch die Gesamthöhe.</p> <p>Fussnote 2: Mit dieser Sonderregelung kann der Nachteil, dass gemäss §278 Abs. 2 PBG die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.</p> <p>Erhöhung der Fassadenhöhe für Brüstungen: Es sind auch Kombinationen von offenen und geschlossenen Brüstungen zulässig.</p>	
<p>Art. 14 Grosser Grenzabstand</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (ungünstige Grundstücksform), den grossen Grenzabstand auch abweichend festsetzen.</p>						<p>Art. 18 Grosser Grenzabstand</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Die zuständige Behörde kann in begründeten Fällen (ungünstige Grundstücksform), den grossen Grenzabstand auch abweichend festsetzen.</p>							

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 15 Dachgestaltung

¹⁾ Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.

²⁾ Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 16 Nutzweise

¹⁾ In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

²⁾ In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

Art. 19 Dachgestaltung

~~¹⁾ Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.~~

¹⁾ Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ~~ein Drittel~~ **die Hälfte** der betreffenden Fassadenlänge sein.

²⁾ Bei Gebäuden mit Attikageschossen sind Dachaufbauten nur auf einer der beiden Längsseiten zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 20 Nutzweise

¹⁾ In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

²⁾ In den im Zonenplan ~~blau punktiert~~ **blau punktiert besonders** bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

Die Dachform wird freigegeben, entscheidend ist die Erzielung einer befriedigenden Gesamtwirkung.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden. Besondere Gestaltungsvorschriften, die eine gute Einordnung verlangen, sind daher in diesen Zonen nicht zulässig.

Abs. 2: Erhöhung der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge.

Abs. 2 (neu): Da Attikageschosse aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten können, wird die Breite von Dachaufbauten im Gegenzug stärker beschränkt und auf eine Längsseite beschränkt (siehe Skizze im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV).

Die Darstellung im Zonenplan richtet sich nach der VDNP.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.3 Gewerbezone

Art. 17 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer, maximal	8 m ³ /m ²
Überbauungsziffer, maximal	70 %
Gebäudehöhe*, maximal [m]	13.50
Gesamthöhe*, maximal [m]	16.00
Grenzabstand [m]	mindestens 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m

* gilt bei Bauweise mit Schrägdach bis ok First, bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28 bis ok Attikadach.

Art. 18 Nutzweise

- 1) Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Läden sind nur bis maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 3) In der Gewerbezone «Im Grindel» dürfen Räume mit lärmempfindlicher Nutzung in einem Bereich von 120.00 m ab Strassenachse der Autobahn A4 nur auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

3.3 Gewerbezone

Art. 21 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer, maximal	8 m ³ /m ²
Überbauungsziffer, maximal	70 %
Gebäudehöhe Fassadenhöhe, maximal [m]	13.50
Gesamthöhe, maximal [m]	16.00
Grenzabstand [m]	5.0 m mindestens 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m

~~* gilt bei Bauweise mit Schrägdach bis ok First, bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28 bis ok Attikadach.~~

Art. 22 Nutzweise

- 1) Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Läden sind nur bis maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 3) In der Gewerbezone «Im Grindel» dürfen Räume mit lärmempfindlicher Nutzung in einem Bereich von 120.00 m ab Strassenachse der Autobahn A4 nur auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

Ersatz der Überbauungsziffer durch eine minimale Grünflächenziffer (siehe Art. 37).
Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise).

Mit IVHB abschliessend geregelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.4 Zentrumszone

Art. 19 Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 %. Für Wohnungen dürfen jedoch höchstens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche verwendet werden.

Art. 20 Gebäudehöhe, Geschosszahl

Im Rahmen einer Gebäudehöhe von 13.50 m und einer Gesamthöhe von 16.00 m sind die Anzahl und die Verteilung der Geschosse frei.

Art. 21 Abstände

- ¹⁾ Gegenüber der Unteren Fischbach- und der Erspachstrasse gilt ab Fahrbahnrand ein Grenzabstand von 8.00 m.
- ²⁾ Bei gestaffelten Fassaden kann dieser Abstand für einzelne Fassadenteile bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern er für gleich lange Fassadenteile entsprechend erhöht wird.
- ³⁾ Gegenüber angrenzenden Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von drei Vierteln der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.
- ⁴⁾ Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein gewerbliche Bauten ein Grenzabstand von 3.50 m, für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnungen ein Grenzabstand von 5.00 m.

3.4 Zentrumszone

Art. 23 Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 %. Für Wohnungen dürfen jedoch höchstens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche verwendet werden.

Art. 24 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe, Geschosszahl

- ¹⁾ Im Rahmen ~~einer Gebäudehöhe~~ einer Fassadenhöhe von 13.50 m und einer Gesamthöhe von 16.00 m sind die Anzahl und die Verteilung der Geschosse frei.
- ²⁾ Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.

Art. 25 Abstände

- ¹⁾ Gegenüber der Unteren Fischbach- und der Erspachstrasse gilt ab Fahrbahnrand ein **Grenz-Strassenabstand** von 8.00 m.
- ²⁾ Bei gestaffelten Fassaden kann dieser Abstand für einzelne Fassadenteile bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern er für gleich lange Fassadenteile entsprechend erhöht wird.
- ³⁾ Gegenüber angrenzenden Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von drei Vierteln der ~~Gebäude-Fassadenhöhe~~, mindestens aber 5.00 m.
- ⁴⁾ Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein ~~gewerbliche Bauten~~ **gewerblich genutzte Gebäude** ein Grenzabstand von 3.50 m, für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnungen ein Grenzabstand von 5.00 m.

Abs. 2: Mit dieser Sonderregelung kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.

Redaktionelle Bereinigung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 Grundmasse

- ¹⁾ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- ²⁾ Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m einzuhalten.

3.6 Erholungszone

Art. 23 Grundmasse

- ¹⁾ Die Erholungszone ist für Bauten und Anlagen, die der Erholung und dem Sport dienen, bestimmt.
- ²⁾ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- ³⁾ Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 26 Grundmasse

- ¹⁾ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- ²⁾ ~~Für Hauptbauten ist~~ Hauptgebäude haben gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen einen Grenzabstand ~~von der Hälfte der Gebäudehöhe Fassadenhöhe, mindestens aber~~ von 5.00 m einzuhalten.

3.6 Erholungszone

Art. 27 Grundmasse

- ¹⁾ Die Erholungszone ist für Bauten und Anlagen, die der Erholung und dem Sport dienen, bestimmt.
- ²⁾ ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- ³⁾ Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Redaktionelle Bereinigung. Grenzabstand soll analog zur Gewerbezone angepasst werden.

4 BESONDERE INSTITUTE

4.1 Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 sowie in der Kernzone KB im Dorf zulässig.

Art. 25 Arealfläche

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3000 m². Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

Art. 26 Bauvorschriften

¹⁾ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht sich gemäss Art. 6 bzw. Art. 13, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 4) und 5) nachstehend eingehalten sind.

²⁾ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

³⁾ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. Für Gebäude, bei denen die zonengemässen Gebäudelängen überschritten werden, ist der kleine Grenzabstand zu Nachbargrundstücken um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern.

⁴⁾ Die Arealüberbauung muss den Anforderungen von § 71 PBG entsprechen und sich optimal ins Dorfbild einfügen, insbesondere in Bezug auf äussere Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Massstäblichkeit und Stellung der Bauten. Freiräume sind besonders gut zu gestalten und das interne Wegnetz ist allgemein zugänglich anzulegen und gut ans öffentliche Fusswegnetz anzubinden.

4 ~~BESONDERE INSTITUTE~~ ~~AREALÜBERBAUUNGEN~~

~~4.1 — Arealüberbauungen~~

Art. 28 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 sowie in der Kernzone KB im Dorf zulässig.

Art. 29 Arealfläche

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3'000 m². Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

Art. 30 Bauvorschriften

¹⁾ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht sich gemäss Art. 8 bzw. Art. 17, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 4) und 5) nachstehend eingehalten sind.

²⁾ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

³⁾ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. Für Gebäude, bei denen die zonengemässen Gebäudelängen überschritten werden, ist der kleine Grenzabstand zu Nachbargrundstücken um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern.

⁴⁾ Die Arealüberbauung muss den Anforderungen von § 71 PBG entsprechen und sich optimal ins Dorfbild einfügen, insbesondere in Bezug auf äussere Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Massstäblichkeit und Stellung der Bauten. Freiräume sind besonders gut zu gestalten und das interne Wegnetz ist allgemein zugänglich anzulegen und gut ans öffentliche Fusswegnetz anzubinden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁵⁾ Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden.

~~⁵⁾ Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden. Die Bauten weisen eine vorzügliche energetische und ökologische Bauweise auf (MINERGIE P-ECO® oder äquivalente Standards).~~

Die Minergie-Anforderungen wurden per September 2023 umfassend revidiert. Mit dem neuen Energiegesetz, das seit dem 1. September 2022 in Kraft ist, haben sich die Anforderungen an Gebäude geändert. Weiterhin sollen Mehranforderungen gestellt werden können. Diese sollen in einem Merkblatt aufgeführt werden.

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes

In den Kernzonen, in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf der Grenzabstand je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

~~Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes~~

~~In den Kernzonen, in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf der Grenzabstand je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.~~

Streichen dieser Bestimmung, da diese die Bildung einheitlicher Gebäudefluchten und nachträgliche Aufstockungen verhindert.

Art. 28 Bestimmungen über Attikageschosse

¹⁾ Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäude-seiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

~~Art. 31 Bestimmungen über Attikageschosse Technische Aufbauten~~

~~¹⁾ Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäude-seiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.~~

Neue Bezeichnung, da Attika-Regelungen anderswo geregelt werden.

²⁾ Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um maximal 2.00 m in der Horizontalen über den maximal zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.

~~²⁾ Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um maximal 2.00 m in der Horizontalen über den maximal zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.~~

Attikageschosse sind in § 275 Abs. 4 PBG (Ziff. 6.4 der IVHB) abschliessend definiert. Das ARE stellt sich auf den Standpunkt, dass diese Regelung der Kompetenznorm in § 49 Abs. 2 lit. d PBG (Vorschriften zur Dachgestaltung) vorgeht. Einzig die Breite der Dachaufbauten darf stärker eingeschränkt werden (weniger als ½ der Fassadenlänge).

³⁾ Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

~~¹⁾ Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.~~

Die Messweise ist durch die IVHB abschliessend vorgegeben.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4) Geländer und Brüstungen dürfen maximal 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.</p> <p>5) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>	<p>4) Geländer und Brüstungen dürfen maximal 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.</p> <p>2) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>	<p>Die Messweise ist durch die IVHB abschliessend vorgegeben.</p> <p>Die Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen sind bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt, daher Streichung.</p>
<p>Art. 29 Gestaltung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.</p>	<p>Art. 32 Gestaltung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 50 m² sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden.</p>	<p>Präzisierung.</p>
<p>Art. 30 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 2.50 m, bei Schrägdächern 3.50 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m² seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden.</p>	<p>Art. 33 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</p> <p>Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe Gesamthöhe 2.50 m, bei Schrägdächern 3.50 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m² seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden. Für die übrigen Kleinbauten und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.</p>	<p>Kleine Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Für die anderen gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.</p>
<p>Art. 31 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1) Bei Wohnbauten ist pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Von der so ermittelten Gesamtzahl ist pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher freizuhalten und entsprechend zu bezeichnen. Bei Einfamilienhäusern ist ein Abstellplatz zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern sind offene Abstellplätze nur für Besucher zulässig. Alle übrigen sind in einem Gebäude unterzubringen oder zu überdecken, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.</p>	<p>Art. 34 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1) Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	
Wohnen	1 PP pro 100 m ² mGF	1 PP ab und pro 5 Whg.	<i>Gemäss heutiger Bestimmung.</i>
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen			<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
- kundenintensiv	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 100 m ² mGF	<i>Kundenintensiv: z. B. Bank, Post, Reisebüro</i>
- übrige	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 300 m ² mGF	<i>Übrige Dienstleistungsbetriebe: z. B. Ingenieur, Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Treuhandbüro, Labor.</i>
Industrie und Gewerbe Lagerräume, Lagerflächen	1 PP pro 150 m ² mGF 0.1 PP pro 100 m ² mGF	1 PP pro 750 m ² mGF	<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
Verkaufsgeschäfte			<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
- kundenintensiv	1 PP pro 100 m ² VF	1 PP pro 30 m ² VF, aber mindestens 2 PP pro Geschäft	
- übrige	1 PP pro 200 m ² VF	1 PP pro 70 m ² VF, aber mindestens 2 PP pro Geschäft	
Gastbetriebe, Restaurant, Café	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 6 Sitzplätze	<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
	2) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend. Für in Abs. 1 nicht aufgeführte Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.		<i>Neuformulierung. Die zuständige Behörde kann auf die entsprechenden VSS-Normen zurückgreifen.</i>

6) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>8) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet.</p> <p>2) Wenn ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorliegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.</p> <p>3) In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.</p> <p>4) Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>5) Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>7) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.</p> <p>9) Im Nahbereich (ca. 200 Meter Gehdistanz) von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.</p>	<p>3) Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.</p> <p>Die Verkaufsfläche (VF) umfasst gemäss § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.</p> <p>4) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet.</p> <p>5) Wenn ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorliegt Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts, das einen reduzierten Bedarf an Abstellplätzen darlegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.</p> <p>6) In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.</p> <p>4) Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>5) Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>7) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.</p> <p>7) Im Nahbereich (ca. 200-300 Meter Gehdistanz) von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV-Güteklassen C und D) kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.</p>	<p><i>Es werden im Unterschied zur AZ auch Nutzflächen in Untergeschossen und Dachgeschossen eingerechnet.</i></p> <p><i>Umstellung.</i></p> <p><i>Neuformulierung.</i></p> <p><i>Umstellung.</i></p> <p><i>Integration in neuen Abs. 1.</i></p> <p><i>Integration in neuen Abs. 1.</i></p> <p><i>Integration in neuen Abs. 1.</i></p> <p><i>ÖV-Güteklasse C im Umkreis von 300 m vom Bahnhof, ÖV-Güteklasse D im Umkreis von 500 m vom Bahnhof, genaue Abgrenzungen siehe maps.zh.ch</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

10) Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Davon ist mindestens die Hälfte als gedeckte Abstellplätze unmittelbar neben den Hauszugängen anzuordnen.

11) Bei Gebäuden mit Publikumsverkehr oder mit Arbeitsplätzen ist eine angemessene Zahl gedeckter Veloabstellplätze unmittelbar neben den Zugängen anzuordnen.

⁸⁾ Bei Einfamilienhäusern ist **mindestens** ein Abstellplatz zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern sind offene Abstellplätze nur für Besucher zulässig. Alle übrigen sind in einem Gebäude unterzubringen oder zu überdecken, **wenn sofern** dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

Art. 35 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

~~¹⁰⁾ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Davon ist mindestens die Hälfte als gedeckte Abstellplätze unmittelbar neben den Hauszugängen anzuordnen.~~

¹⁾ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Veloabstellplätze (VP) für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:

- für Wohnungen: 1 VP pro 40 m² massgebende Geschossfläche
- für Verkaufsgeschäfte: 1 VP pro 100 m² Verkaufsfläche für Beschäftigte sowie 3 VP pro 100 m² Verkaufsfläche
- für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen: 1 VP pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
- für Lagerflächen und Lagerräume: 0.1 PP pro 100 m² massgebliche Geschossfläche

²⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens ~~50 %~~ 30 % der erforderlichen Veloabstellplätze als gedeckte Abstellplätze in der Nähe der Hauszugänge ~~unmittelbar neben den Hauszugängen~~ anzuordnen.

~~¹¹⁾ Bei Gebäuden mit Publikumsverkehr oder mit Arbeitsplätzen ist eine angemessene Zahl gedeckter Veloabstellplätze unmittelbar neben den Zugängen anzuordnen.~~

³⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich ausreichend leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger und dgl. bereitzustellen.

Die Gestaltungsvorschriften von Abs. 1 werden in einen eigenen Absatz verschoben.

*Gemäss bestehender Bestimmung.
Empfehlung gemäss kantonaler Wegleitung und VSS 640 065.
Empfehlung gemäss kantonaler Wegleitung.*

Massgebliche Geschossfläche: Siehe Art. 34 Abs. 3 nBZO

Reduktion der Anzahl oberirdischer Abstellplätze, gemäss der Empfehlung in der kantonalen Wegleitung. Offenerere Formulierung: «in der Nähe» statt «unmittelbar neben» der Hauszugänge

Integration in Abs. 2.

Umstellung.

Gültige Fassung

Art. 32 Umgebungsgestaltung

¹⁾ Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassade jedoch um höchstens 1.50 m, verändert wird.

²⁾ Untergeschosse, die mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosshöhe als Vollgeschosse gezählt. Bei Bauten am Hang darf auf der Talseite jedoch ein Bereich von 6.00 m Breite auf der ganzen Höhe sichtbar sein.

³⁾ Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.

⁴⁾ Stützmauern die mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern. Ausnahmen sind möglich für Mauern, die dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen.

⁵⁾ Böschungen und Stützmauern sind 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.

Neue Fassung

Art. 36 Umgebungsgestaltung

¹⁾ Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des ~~gewachsenen Terrains~~ **massgebenden Terrains** durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der **Fassadenlinie** jedoch um höchstens 1.50 m, verändert wird. **In einem Bereich von gesamthaft 6.0 m Breite ist eine komplette Freilegung zulässig.**

²⁾ Untergeschosse, **die im Mittel mehr als 2.50 m über die Fassadenlinie oder an einer Stelle mehr als 3.00 m ~~die mehr als 1.50 m über dem gewachsenen Terrains~~** in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosshöhe als Vollgeschosse gezählt. **Bei Bauten am Hang darf auf der Talseite jedoch ein Bereich von 6.00 m Breite auf der ganzen Höhe sichtbar sein.**

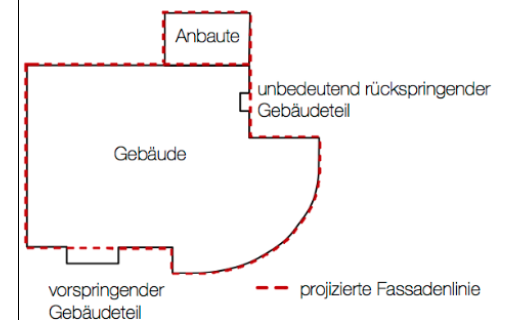
³⁾ Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.

⁴⁾ Stützmauern die mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern. Ausnahmen sind möglich für Mauern, die dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen.

⁵⁾ Böschungen und Stützmauern sind 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Projizierte Fassadenlinie:
Siehe Skizze zu Ziff. 3.3 IVHB:*



Der Bereich, wo eine komplette Freilegung zulässig ist, ist in erster Linie für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel, Doppel- oder Sammelgaragen gedacht.

Anpassung an IVHB. Definitionsklärung, müsste in BZO nicht aufgeführt werden, da in § 275 Abs. 3 PBG geregelt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																
<p>6) Längs Gemeinde-, Flur- und Privatstrassen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.50 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.30 m ab Trottoirrand / Gehweg einzuhalten.</p> <p>7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nicht nach oben abgeben.</p> <p>8) Die versiegelte Fläche ist auf das zwingend nötige Mass zu beschränken. Wo dies möglich ist, sind durchlässige Beläge anzuwenden.</p> <p>9) Das «Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten» sowie weitere einschlägige Merkblätter sind bei der Planung und Ausführung der Umgebungsgestaltung zu beachten.</p>	<p>6) Längs Gemeinde-, Flur- und Privatstrassen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.50 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.30 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.</p> <p>7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nicht nach oben abgeben. Beleuchtungen im Freien sind gezielt und angemessen einzusetzen. Die Beleuchtungen sind so auszurichten, dass das Licht nicht nach oben abgegeben wird und Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorgesehen werden.</p> <p>8) Die versiegelte Fläche ist auf das zwingend nötige Mass zu beschränken. Wo dies möglich ist, sind durchlässige Beläge anzuwenden.</p> <p>9) Das «Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten» sowie weitere einschlägige Merkblätter sind bei der Planung und Ausführung der Umgebungsgestaltung zu beachten.</p> <p>Art. 37 Begrünung</p> <p>¹ In den einzelnen Zonen gelten die folgenden minimalen Grünflächenziffern (GFZ):</p> <table border="1" data-bbox="884 941 1608 1260"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>GFZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone 2a</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2b</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3 ¹⁾</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten Oe</td> <td>20 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ Wird in der dreigeschossigen Wohnzone, wo mässig störendes Gewerbe zulässig ist, eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.</p>	Zone	GFZ	Wohnzone 2a	35 %	Wohnzone 2b	35 %	Wohnzone 3 ¹⁾	30 %	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2	10 %	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3	10 %	Gewerbezone	10 %	Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %	<p>Präzisierung der Vorgaben zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, gestützt auf das USG.</p> <p>Siehe auch die neuen Bestimmungen zur Begrünung in § 238a PBG.</p> <p>Für die Umsetzung der Vorgaben von § 238a PBG soll ein Merkblatt erstellt werden.</p> <p>Die Grünflächenziffer wurden aufgrund einer Erhebung von aktuellen Grünflächenanteilen in typischen Quartieren festgelegt, siehe Bericht. Bei der Festsetzung wurde berücksichtigt, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht.</p>
Zone	GFZ																	
Wohnzone 2a	35 %																	
Wohnzone 2b	35 %																	
Wohnzone 3 ¹⁾	30 %																	
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2	10 %																	
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3	10 %																	
Gewerbezone	10 %																	
Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %																	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche ist zulässig, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- a) das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 38 Abs. 1 hinaus gehen,
- b) die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden und Stützmauern,
- c) die dauerhafte intensive Dachbegrünung bzw. Begrünung von Tiefgaragen, bei welcher dank eines ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet,
- d) das Schaffen ökologisch besonders wertvoller Lebensräume.

Art. 38 Förderung von Baumpflanzungen

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Baumpflanzungen verlangt werden. In der Regel ist pro 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine mittel bis grosskronige, nicht invasive Baumart zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG. Sie finden insbesondere Anwendung in Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, beispielsweise in folgenden Fällen:

- *bei der Realisierung von Anbauten auf kleinen Grundstücken*
- *bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag*
- *bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)*

a) Als «zusätzliche Baumpflanzungen» werden beispielsweise Baumpflanzungen verstanden, wo eine Abdeckung mit Baumscheiben erfolgt. Diese Bäume befinden sich nicht in einer an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche.

c) Die Überdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

Für einen gleichbleibenden und nachvollziehbaren Vollzug empfiehlt es sich, für die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen ein Merkblatt zu verfassen.

Neue Bestimmung.

§ 238a Abs. 3 PBG verlangt, dass angemessene Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen sind. Diese Bestimmung konkretisiert die PBG-Regelung.

Der Erhalt bestehender mittel- bis grosskroniger nicht invasiver Bäume ist der Pflanzung neuer Bäume gleichgestellt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche als Kinderspielplätze und Erholungsflächen für alle Altersstufen auszuscheiden. Diese sind nach anerkannten Richtlinien zweckmässig zu gestalten und dauernd ihrer Bestimmung zu erhalten.

Art. 34 Abstellflächen für Kinderwagen, Container

¹⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, bereitzustellen.

²⁾ Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

Art. 39 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind die Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine raumplanerischen und Gewässerunterhaltmassnahmen sowie bauliche Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen herzustellen.

Art. 40 Spiel- und Erholungsflächen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen ~~genutzten Bruttogeschossfläche~~ **massgebliche Geschossfläche** als ~~Kinderspielplätze~~ **Spiel- und Erholungsflächen** für alle Altersstufen auszuscheiden. Diese sind nach anerkannten Richtlinien zweckmässig zu gestalten und dauernd ihrer Bestimmung zu erhalten.

Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen, Kehricht-Container

~~¹⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, bereitzustellen.~~

¹⁾ Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

Die massgebliche Geschossfläche ist in Art. 34 Abs. 3 nBZO definiert.

Neu in Art. 35 Abs. 3 nBZO Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen geregelt.

Siehe dazu das entsprechende Merkblatt (noch zu erstellen) zur Anwendung der kommunalen Abfallverordnung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 35 Geschlossene Bauweise

In den Zonen KA, KB, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge darf die maximal zonenzulässige Gebäudelänge höchstens um 5.00 m überschreiten.

Art. 36 Strassenabstand

¹⁾ Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

²⁾ Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2.00 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für Strassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulinien.

Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung

Anlagen zur Energiegewinnung sind in allen Zonen zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. In Kernzonen sind sie besonders sorgfältig ins Dach oder in die Fassade zu integrieren.

Art. 42 Geschlossene Bauweise

In den Zonen KA, KB, ~~KA~~, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 ist die geschlossene Bauweise zulässig. ~~Die Gesamtlänge darf~~ Die maximal zonenzulässige Gebäudelänge darf ~~bei geschlossener Bauweise~~ höchstens um 5.00 m überschritten werden.

Art. 43 Strassenabstand

¹⁾ ~~Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.~~

Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können ~~unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile~~ ~~unterirdische Bauten und Unterniveaubauten~~ bis 2.00 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für ~~Gemeindestrassen~~ mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulinien.

Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung

~~Anlagen zur Energiegewinnung sind in allen Zonen zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. In Kernzonen sind sie besonders sorgfältig ins Dach oder in die Fassade zu integrieren.~~

Der Begriff der «Gesamtlänge» ist nicht kompatibel mit der IVHB.

Gemäss § 28 Abs. 3 ABV fallen Anbauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge ausser Ansatz.

Wird ersetzt durch die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.4 IVHB.

§ 6c Abs. 1 ABV: Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2.0 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Bis auf die Kernzonen haben die Gemeinden keine Kompetenzen mehr für eigenständige Regelungen zu Energiegewinnungsanlagen. In den Kernzonen gelten die Vorgaben von Art. 6. Daher streichen.

6 PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN

Art. 38 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

¹⁾ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.

²⁾ Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:

- Ausschluss der Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft
- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung

7 SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

6 ~~PFLICHT ZUM~~ GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 44 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

¹⁾ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.

²⁾ Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:

- Ausschluss der Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft
- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung

7 SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 45 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung ~~der Rechtskraft der kantonalen~~ Genehmigung ~~durch die Baudirektion~~ in Kraft.

Präzisierung.