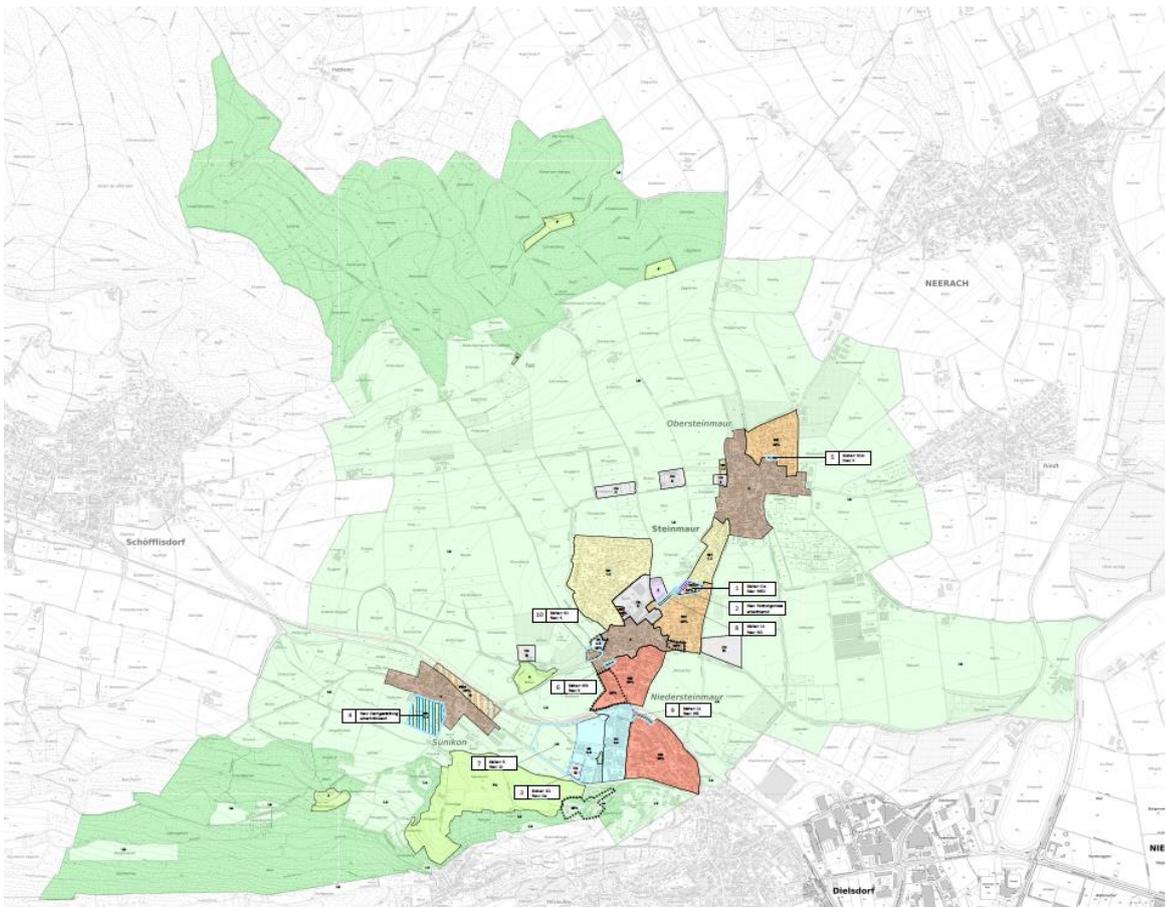


BELEUCHTENDER BERICHT

der Politischen Gemeinde Steinmaur zur Abstimmungsvorlage vom 18. Mai 2025

**Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan,
Bau- und Zonenordnung (BZO), Kernzonenpläne)**



Inhaltsverzeichnis

1. Antrag.....	4
2. Das Wichtigste in Kürze.....	5
3. Ausgangslage.....	7
3.1 Anlass.....	7
3.2 Zentrale Themen der Revision	7
3.3 Inhalt / Bestandteile der Vorlage.....	8
3.4 Ziele der Revision	8
4. Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO).....	11
4.1 Harmonisierung der Baubegriffe	11
4.2 Sicherung der Grünräume im Siedlungsgebiet	12
4.3 Verzicht auf Mehrwertabgabe.....	14
4.4 Wesentliche Änderung einzelner Vorschriften.....	15
5. Änderungen Pläne.....	24
5.1 Zonenplan.....	24
5.2 Kernzonenpläne	32
Ausgangslage	32
6. Auswirkungen der Revision.....	36
7. Mitwirkung.....	36
7.1 Bevölkerung	37
7.2 Öffentliche Auflage	37
7.3 Kantonale Fachstellen	38
8. Synopse Bau- und Zonenordnung.....	39
8.1 Zonenordnung	40
8.2 Bauzonen	41
8.3 Empfindlichkeitsstufen	54
8.4 Ergänzende Bauvorschriften	55
8.5 Schlussbestimmungen	60
9. Bericht über die (nicht) berücksichtigten Einwendungen.....	62
9.1 Gesamtrevision Nutzungsplanung.....	62

9.2 Zonenplan.....	62
9.3 Kernzonenpläne	65
9.4 Kernzonen Vorschriften	67
9.5 Ergänzende Bauvorschriften	71
9.6 Kantonale Vorprüfung (nicht abschliessend)	72
10. Folgen einer Ablehnung	79
11. Unterlagen und Einsicht der Dokumente	80
12. Verzicht eines Abschieds der Rechnungsprüfungskommission	80
13. Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat.....	80

1. Antrag

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Antrag zur Abstimmung:

Wollen Sie der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung (BZO), Kernzonenpläne) zustimmen?

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung der Anträge auf dem Stimmzettel mit **JA** oder **NEIN** abzugeben.

2. Das Wichtigste in Kürze

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) von Steinmaur stammt aus dem Jahr 1997. In der Regel weisen Bau- und Zonenordnungen einen Planungshorizont von 15 Jahren auf. Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Gemeinde Steinmaur durchgeführt. Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Revision Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenpläne, Mst. 1:2'000

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der BZO werden die Ausführungsbestimmungen für die Umsetzung der im Siedlungsentwicklungskonzept (SEK 2015) formulierte Entwicklung erlassen. Gleichzeitig werden die Begriffe und Messweisen an das überarbeitete PBG (Ordnungsnummer 700.1) angepasst. Zudem wird die Rechtsgrundlage für den Verzicht auf die kommunale Abgabe auf Planungsmehrwerte geschaffen.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Anschliessend wurde durch externe Architekten anhand von Testprojekten überprüft, ob die Vorschriften in der Praxis funktionieren und die angestrebte Wirkung erzielen. Wo nötig wurden die Bestimmungen daraufhin nachjustiert. Die Ergebnisse wurden der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung informell präsentiert.

Im Nachgang zur Informationsveranstaltung wurden von der Bevölkerung diverse Verbesserungsvorschläge eingereicht. Diejenigen, welche als zweckmässig erachtet wurden, flossen in die Planung ein. In der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung konnte man sich während 60 Tagen schriftlich zur Revision äussern. Zeitgleich wurde die Revision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wurden bei der Planung berücksichtigt. Über nicht berücksichtigte Einwendungen aus der Bevölkerung wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden. Die Nutzungsplanung wird im Anschluss durch die Urnenabstimmung festgesetzt und muss von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Der Gemeinderat Steinmaur empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

3. Ausgangslage

3.1 Anlass

Die zurzeit rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Steinmaur stammt aus dem Jahr 1997. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne und die Bauordnung regelmässig geprüft und nötigenfalls angepasst werden. Besonders dann, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen haben wesentlich geändert. Die Neuerungen, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die kantonalen und regionalen Richtpläne, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

Im Jahr 2015 wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) als gesamtheitliche, räumliche Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Steinmaur erstellt. Basierend auf den Zielen und der Strategie des SEK soll nun eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung durchgeführt werden.

Raumwirksame Tätigkeiten sollen aufeinander abgestimmt werden (Art. 2 RPG). Daher sind die übergeordneten Planungsinstrumente bei der Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

3.2 Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs.
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss dem Siedlungsentwicklungskonzept 2015.

Nicht Bestandteil der Revision ist die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet. Der kommunale Richtplan Verkehr wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.

3.3 Inhalt / Bestandteile der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Gemeinde Steinmaur durchgeführt. Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Revision Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenpläne, Mst. 1:2'000

Der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist auch Teil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig und steht auf der Homepage der Gemeinde Steinmaur zur Einsicht zur Verfügung.

3.4 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Leitsätze

Um die Stossrichtungen in einer Gesamtsicht darzustellen, wurden im Siedlungsentwicklungskonzept 2015 Leitsätze formuliert. Die folgenden Leitsätze dienen als Leitlinie für die Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts und bilden die Ziele der Gesamtrevision der Nutzungspläne:

- Steinmaur ist eine attraktive Wohngemeinde und bietet gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe.
- Das ländliche Erscheinungsbild der Gemeinde und deren Einbettung in das naturnahe und durch die Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild soll erhalten werden.

- Es soll ein differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen neue Wohnformen und die unterschiedlichen Formen des altersgerechten Wohnens Platz finden.
- Die Gemeinde entwickelt sich primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und wächst auf einem ortsverträglichen Niveau.
- In der Gemeinde Steinmaur sollen für die Bevölkerung Begegnungs- und Aufenthaltsräume geschaffen werden, dabei sollen insbesondere die Potentiale der Ortskerne genutzt werden.
- Die Strassen und Wege in der Gemeinde sollen bedürfnisgerecht und siedlungsorientiert gestaltet werden. Dabei steht die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Vordergrund.

Übergeordnete Planungsziele

- Die Bau- und Zonenordnung wird an das neue PBG (Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst.
- Es wird eine Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der Wohnzone W1 (Chrebsbachquartier) angestrebt. Dabei soll der Charakter des Einfamilienhausquartiers erhalten bleiben.
- Eine Umzonung des Mühleareals von der Gewerbezone in eine Mischzone wird mit den Betroffenen geprüft.
- Der Abtausch der Siedlungsgebiete Tolacher / Steinwies wird zurückgestellt. Es soll keine Auszonung der öffentlichen Zone «Steinwies» erfolgen.
- Die Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird geprüft.

Zielsetzung nach Zonen

W1

- Die Vorschriften sollen flexibilisiert werden um eine freiere Gestaltung der realisierbaren Gebäudevolumen und eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.
- Das Erscheinungsbild eines Einfamilienhausquartiers ist zu erhalten.

W2, WG2, W3

- Die Wohnzonen W2, WG2, W3 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Kernzonen

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen (geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung) soll erhalten bleiben.
- Die Einführung eines Kernzonenplans soll zur Erhaltung der gebauten Ortskerne beitragen, indem Vorgaben über prägende Elemente definiert werden (Ersatzbaupflicht, Firstrichtung, Fassadenflucht).
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert.

Zentrumszone

- Die Zentrumszone bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Gewerbezone G

- Die Gewerbezone soll dem lokalen Kleingewerbe dienen.
- Auch in den Kernzonen und in der Zentrumszone stehen für das Gewerbe und die Dienstleister an geeigneter Lage ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern.

- Nicht mehr benötigte Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) sind in eine zweckmässigere Bauzone überführt.

4. Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)

4.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision werden die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen angepasst (harmonisierte Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Die IVHB beinhaltet sowohl neue Begriffe als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen. Alle Definitionen zu den harmonisierten Begriffen sind im Leitfaden der Baudirektion des Kantons Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand 1. März 2017, ersichtlich. An dieser Stelle wird daher nur auf die wichtigsten Definitionen der Begriffe eingegangen:

Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe ersetzt. Die Messweise wurde zudem neu definiert. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten. Deswegen wird in den Wohnzonen und der Zentrumszone eine entsprechende Korrektur vorgenommen. In der Kernzone und den Gewerbebezonen wird die Erhöhung im Sinne der besseren Raumnutzung und Projektierungsfreiheit belassen. Es wird zudem eine explizite Regelung für die neue Definition von Attikageschossen eingeführt.

Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der Bauordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge statt ein Drittel einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungs-freiheit für die Bauherrschaften und einer besseren Belichtung wird die Erleichterung in der Wohn-, Zentrums- und Gewerbezone übernommen. Bei der Kernzone wird das Mass von der zulässigen Dachaufbaulänge auf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge beibehalten. Damit soll die prägende Dachlandschaft der Ortskerne beibehalten werden.

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff "gewachsener Boden" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen. Aktuell läuft eine PBG-Revision die vorsieht, dass wieder die bisherige Regelung vor Einführung der Harmonisierung angewendet werden soll.

4.2 Sicherung der Grünräume im Siedlungsgebiet

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Versiegelungsgrad im Siedlungsgebiet mit der Innenverdichtung stetig gestiegen ist. Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, wird eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen

In den Wohnzonen soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden, um übermässige Versiegelungen zu verhindern. Die Höhe der Ziffer basiert auf Modellrechnungen. In der nachfolgenden Tabelle ist diese Bedarfsabschätzung aufgeführt.

Die geplante Grünflächenziffer lässt Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Durch die Einführung der GFZ kann das Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts, nämlich der Erhalt des durchgrünten Siedlungsgebiets, erreicht werden.

Verzicht auf Grünflächenziffer ausserhalb der reinen Wohnzonen

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird als nicht sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit dem Denkmalschutzinventar situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung bedingen.

In der Gewerbezone ist eine Grünflächenziffer aufgrund des erhöhten Bedarfs an Zugangs-, Lager- und Abstellflächen nicht zweckmässig.

Auch in der Zone für öffentliche Bauten soll auf die Einführung einer GFZ verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung entscheidet fallweise über die Projekte und die Begrünung.

	W1	W2	W3
Grundstücksfläche (Annahme)	1000 m ²	1000 m ²	1500 m ²
Ausnutzungsziffer AZ	-	40%	60%
Baumassenziffer BMZ	1.5m ³ /m ²	-	-
Geschosszahl	offen	2 VG	3 VG
Grundfläche Gebäude	ca. 250 m ²	200 m ²	300 m ²
Parkplätze oder Garage (2-4)	60 m ²	60 m ²	90 m ²
Vorplatz	30 m ²	60 m ²	60 m ²
Sitzplatz	30 m ²	50 m ²	100 m ²
Fusswege (5-10% der Grundstücksfläche)	50 m ²	100 m ²	150 m ²
Pool	50 m ²	50 m ²	-
Restfläche	530 m ² -> GFZ 53%	480 m ² -> GFZ 48%	800 m ² -> GFZ 53%
Grünflächenziffer GFZ gewählt	35%	35%	35%

Tabelle Bedarfsschätzung

4.3 Verzicht auf Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes können die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen einführen. Planungsvorteil (= Mehrwert) ist die Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks vor und nach Planung. Einzonungen, Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Entschädigungen für Auszonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kommunale Mehrwertabgabe wird für Auf- und alle übrigen Umzonungen erhoben.

Infolge des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» (1C_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Bau- und Zonenkommission BZO-Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, zwischenzeitlich nicht mehr genehmigen. Mittlerweile hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten

Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen - im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen - nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Gemäss Mitteilung der Baudirektion vom 11. März 2024 ist es somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion wieder zur Genehmigung eingereicht werden. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe muss in der BZO explizit geregelt werden. Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in Steinmaur angesichts der Planungsziele nicht erkennbar. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

4.4 Wesentliche Änderung einzelner Vorschriften

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen erläutert. In der synoptischen Darstellung der Bauordnung wurde zu jedem Artikel die entsprechende Erläuterung abgehandelt. Im Detail ist somit auf diese Ausführung hinzuweisen.

Kernzone

- Art. 3: Explizite Formulierung des Zweckes der Kernzone
- Art. 5: Es handelt sich hierbei um eine neue Vorschrift für Um- und Ersatzbauten, die Bezug auf die Kernzonenpläne und deren Inhalt nimmt. In Abs. 1 wird beschrieben, wie mit den ortsbaulich wichtigen Gebäuden umzugehen ist. Diese dürfen demnach nur umgebaut oder als Ersatzneubauten mit erhöhten Anforderungen ersetzt werden. Bei solchen Ersatzneubauten ist insbesondere auch darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild und die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernommen werden. Alle übrigen Gebäude in der Kernzone (Abs. 2) dürfen freiwillig als Ersatzbau erstellt werden. Hier gelten weniger hohe Anforderungen wie bei den pflichtigen Ersatzbauten. Bei den übrigen Gebäuden ist es dem Eigentümer freigestellt, ob er einen Ersatzneubau ohne Beachtung der Neubauvorschriften und Abstände oder einen Neu-

bau nach Art. 6 erstellt. Abweichungen können in beiden Fällen angeordnet oder bewilligt werden, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen. Dies ist zum Beispiel die Wohnhygiene, Verkehrssicherheit, Ortsbildschutz, Gewässerschutz etc.

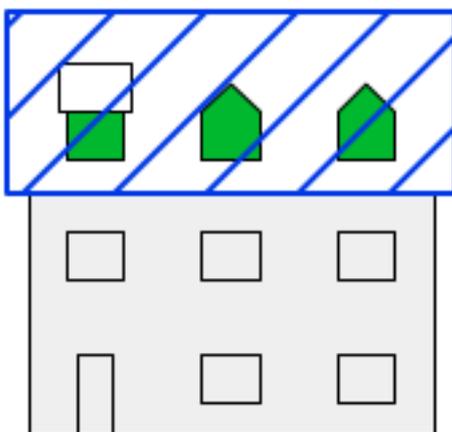
- Art. 6, Abs. 1: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass wird für die Kernzone die Gesamthöhe mit einer traufseitigen Fassadenhöhe gewählt. Die Fassadenhöhe kann dabei talseitig um einen Meter erhöht werden. Mit dieser Regelung und mit der Gesamthöhe wird eine gewisse Flexibilität bei speziellen topographischen Verhältnissen geschaffen. Mit den erhöhten Anforderungen in der Kernzone werden dadurch gute und situationsgerechte Lösungen ermöglicht.
- Art. 6, Abs. 2: Sofern ein bestehendes Gebäude in der Kernzone eine braun eingetragene Fassaden- oder Firstrichtung aufweist, sind diese bei Neubauten beizubehalten.
- Art. 7: Die Bestimmungen über die Stellung und Form der Bauten werden neu formuliert und ergänzt. Die Thematik der Abgrabung soll neu in Art. 8 zur Umgebungsgestaltung abgehandelt werden. Neu soll explizit für alle Bauvorhaben in der Kernzone das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet werden, wenn dies im Sinne des Ortsbildes ist. Weiter sollen auch Abweichungen zugelassen und das Mass der Nutzung weiterhin offen formuliert werden (aufgrund der fehlenden Ausnützungsziffer). Neu sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen von den Art. 6 bis 14 (Vorschriften für Neubauten in der Kernzone) möglich. Bei grösseren Neubauvorhaben bildet ein Wettbewerb oder eine Variantenstudie mit unabhängiger Fachjury die Bewilligungsgrundlage für Abweichungen. Bei Umbauten oder Anbauten kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Fachgutachtens oder selbst über Abweichungen entscheiden.
- Art. 8: Neue Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung bezwecken, die charakteristischen Ortskerne inklusive deren Umgebung zu erhalten und weitentwickeln zu können.
- Art. 12: In der Kernzone soll im Sinne der Erhaltung der prägenden Dachlandschaft die Breite von Dachaufbauten wie bisher auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beschränkt werden. Das neue PBG lässt 1/2 der Fassadenlänge zu, dies führt in der Kernzone aber unter Umständen zu untypischen Dächern. Ohnehin dürfte mehrheitlich die

1/8 Regelung der Dachfläche limitierend sein. Neu wird von Quergiebel statt von Kreuzfirsten gesprochen. Aus baurechtlicher Definition sind diese gleichzusetzen. Jedoch will man Firste mit einem Kreuz möglichst verhindern, da diese nicht ortsüblich sind. Einseitige «Quergiebel» gibt es diverse Beispiele in Steinmaur. Neu sollen Dachflächenfenster nicht in der Glasfläche beschränkt werden. Es hat sich gezeigt, dass wenige, dafür aber grössere Fenster sich besser einordnen können als viele kleine Fenster. Im besten Fall wird unter Umständen sogar auf Dachaufbauten verzichtet, wenn grössere Dachflächenfenster realisiert werden dürfen.

- Art. 12, Abs. 4: Die bestehende Vorschrift bezüglich der maximalen Frontflächen von Dachaufbauten im Verhältnis zur Dachflächenansicht kann gemäss dem ARE in der Anwendung etwas unklar sein. Zur eindeutigen Deutung der Vorschrift erfolgt nachfolgend eine Skizze zur Präzisierung:

Dachflächenansicht (DFA)

Frontflächen = max 1/8 von DFA



Zentrumszone

- Art. 15: Für die bestehende Zentrumzone wird ein neuer Artikel der Nutzweise eingeführt. Deren Inhalt bezieht sich direkt auf das Siedlungsentwicklungskonzept. Die Zentrumzone wurde noch nicht dahingehend entwickelt.
- Art. 16: Die Grundmasse werden an das revidierte PBG angepasst. Die Fassadenhöhen wird anhand der bisherigen Gebäudehöhe von 13.50 m mit dem Korrekturfaktor von

0.50 m umgerechnet (siehe Erläuterung zu Harmonisierung der Baubegriffe).

- Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils wird verzichtet. Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 2094 steht im Eigentum der Gemeinde. Es wird derzeit für provisorische Asylunterkünfte genutzt. Ein Mindestgewerbeanteil würde den Spielraum für die derzeit noch nicht abschliessend definierte Nutzung unnötig einschränken. Die Bevölkerung wird dereinst über die langfristige Nutzung des Grundstücks zu entscheiden haben.

Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone

- Art. 18: Ergänzung des Zwecks der Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone. Auf die Beschränkung der maximalen Gewerbefläche in beiden wird verzichtet um einen zeitgemässen Spielraum zu ermöglichen (detaillierte Erläuterung siehe nachfolgend). Für dauerhaft gewerblich genutzte Flächen wird in überlagernden Zonenanordnungen ein AZ-Bonus gewährt. Damit soll an sinnvollen Orten die Gewerbenutzung gefördert werden.
- Art. 19: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Für die W1 wird anstatt einer Ausnutzungsziffer eine Baumassenziffer eingeführt (Siehe nachfolgende Ausführung). Um die Durchgrünung sicherzustellen, wird eine Grünflächenziffer eingeführt (Siehe Ausführung in Kapitel 4.2). Die Fassadenhöhen werden mit dem entsprechenden Korrekturfaktor gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe nach Anzahl Vollgeschosse umgerechnet (aufgrund neuer Messweise um 50 cm reduziert). Es wird zudem eine explizite Regelung für die neue Definition von Attikageschossen eingeführt
- Art. 20: In der W1 Zone in Sünikon wird eine Satteldachpflicht eingeführt. Damit soll dem Erscheinungsbild von Sünikon, dem angrenzenden Umgebungsschutz von Regensberg sowie der exponierten Hanglage Rechnung getragen werden.
- Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils wird verzichtet. Aufgrund der Lage an der Staatsstrasse, mit direkten Zufahrten ab der Staatsstrasse, sind die Grundstücke für publikumsorientierte Nutzungen attraktiv und gleichzeitig zum reinen Wohnen wenig geeignet. Eine parzellenscharfe Vorgabe des Gewerbeanteils ist deshalb nicht zweckmässig. Die BZO soll sich auf die nötigen Regelungen beschränken und das Eigentum nicht unnötig einschränken.

Baumassenziffer W1

Die Zielsetzung für die Wohnzone W1 war es, die Vorschriften zu flexibilisieren um eine freiere Gestaltung der Gebäudevolumen und eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dabei soll das Erscheinungsbild eines Einfamilienhausquartieres erhalten bleiben. Im Planungsausschuss wurden verschiedenen Ansätze mittels unterschiedlichen Grundmassen diskutiert. In Betracht gezogen wurden letzten Endes zwei Varianten:

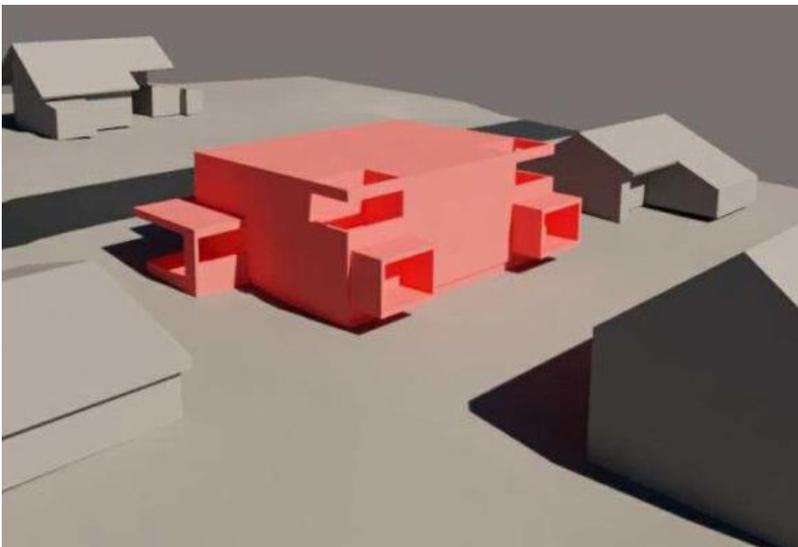
- 1 zu 1 Umsetzung der Harmonisierung und dabei alle Entwicklungsmöglichkeiten der übergeordneten Änderungen zulassen
- Einführung einer Baumassenziffer

Um die Auswirkungen der beiden Varianten zu überprüfen, wurden Testprojekte erstellt. Dazu wurden zwei repräsentative Grundstücke in der W1-Zone mit unterschiedlichen Formen, Hangneigungen und Expositionen gewählt. Ein auch regional tätiges Architekturbüro wurde damit beauftragt, die Grundstücke zu beplanen. Ziel dabei war es ein funktionierendes Projekt mit maximaler Ausnützung zu entwickeln.

Die Testprojekte haben aufgezeigt, dass mit einer gleichbleibenden Ausnützungsziffer und der vollumfänglichen Umsetzung der Harmonisierung, ein stark verdichtetes Bauen möglich ist. Die zulässigen Auskragungen, Dachaufbauten etc. konnten nicht überzeugen. Dies weder hinsichtlich der Erscheinung (Gestaltung und Einordnung) der Gebäude, noch hinsichtlich der nutzbaren Wohnfläche. Die Variante mit der Baumassenziffer hingegen schafft ein gutes Verhältnis des Gebäudevolumens zur Grundstückfläche, bei deutlich besserer Gestaltung und Einordnung. Die Erscheinung wirkte ruhiger, weil der Anreiz für die Ausnützungsoptimierung mittels Auskragungen und Dachaufbauten entfiel. Durch das Aufheben der Geschossregelung, wird dem Bauherr zudem eine grosse Flexibilität und Gestaltungsfreiraum geboten. Die führt zu besseren und grundstückgerechten Bebauungsmöglichkeiten, ohne dass das Maximalvolumen im Verhältnis zum Grundstück und zu den (die heutigen Bestimmungen ausschöpfenden) Nachbargebäuden übergross wirken. Die Grundmasse (Fassadenhöhe, BMZ etc.) haben sich durch die Resultate der Testplanungs-architekten und der Resultate aus den Testplanungen

ergeben. Mit einer BMZ von 1.5 und einer zusätzlichen BMZ von 0.4 für Klein-/Anbauten kann die Werterhaltung der betroffenen Grundstücke sichergestellt werden.

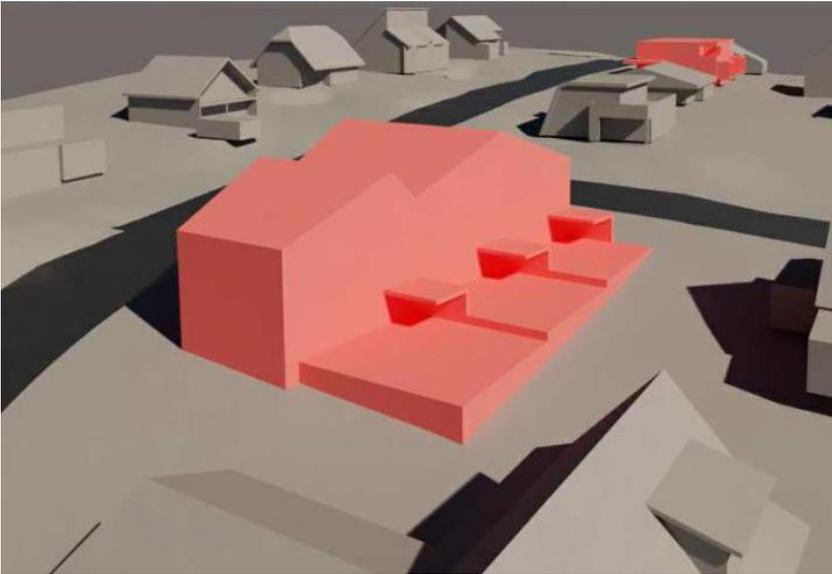
Mit einer tieferen BMZ besteht das Risiko, dass ein Grossteil der bestehenden Bauten und Anlagen rechtswidrig werden würde. Die Fassadenhöhe von 7.50 m mit der Aufhebung der Geschossregelung wird für die nötige Flexibilität bei den teilweise leicht hanglagigen Grundstücken sorgen. Dies haben die Testprojekte sowie Erkenntnisse aus bisherigen Baugesuchen in diesen Quartieren aufgezeigt.



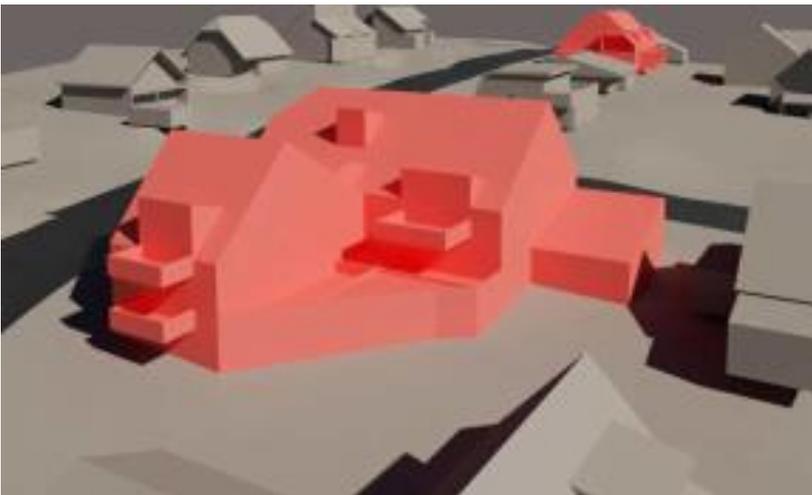
Visualisierung Testprojekt A mit BMZ



Visualisierung Testprojekt A mit AZ



Visualisierung Testprojekt B mit BMZ



Visualisierung Testprojekt B mit AZ

Gewerbezone

- Art. 21: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Die Fassadenhöhe wird ohne einen Korrekturfaktor gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe nach Anzahl Vollgeschosse umgerechnet. Die dadurch entstehende Erhöhung um ca. 50 cm wird im Sinne der Verdichtung und Projektierungsfreiheit in den Gewerbebezonen belassen. Es wird zudem eine explizite Regelung für die neue Definition von Attikageschossen eingeführt.
- Art. 22: Die Gewerbebezonen in Steinmaur sollen bewusst dem lokalen Gewerbe dienen, das Schwierigkeiten hat, in der Region Grundstücke für betriebliche Erweiterungen zu

finden. Die einzige Zufahrt zum Gewerbegebiet über den Burgweg belastet die angrenzenden Wohngebiete bereits heute. Die Wasser- und Abwassernetze am Siedlungsrand sind nicht auf Intensivnutzungen ausgelegt. Sehr grosse Bauten sind am Siedlungsrand aus Landschaftsästhetischen Gründen nicht erwünscht. Aus planerischen und aber auch infrastrukturellen Gründen werden deswegen Logistikbetriebe, Einkaufszentren, Rechencenter etc. als Nutzung ausgeschlossen.

Ergänzende Bauvorschriften

- Auf einen Mehrlängenzuschlag wird neu grundsätzlich verzichtet. Der wohnhygienische und nachbarschützende Nutzen der Vorschrift ist untergeordnet.
- Art. 26: Der Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten wird von 3.0 m auf 0.5 m reduziert. Dadurch soll die Möglichkeit von z.B. unterirdischen Einstellmöglichkeiten für Fahrzeuge erhöht werden.
- Art. 28: Die Vorschrift zu Pflichtparkplätzen wird entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst:
 - Pro Wohnung ist nun pro 80 m² mGF ein Parkplatz zu erstellen (bisher pro 90 m²).
 - Dies führt zu einer leicht erhöhten Anzahl Pflichtparkplätze.
 - Bruchteile unter der Hälfte werden neu abgerundet.
- Art. 29: Es wird die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplätze bei Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr definiert. Als gute ÖV-Erschliessung gelten die Kriterien und Einteilung in ÖV-Güteklassen gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Stand 15. Juni 2018).
- Art. 30: Besondere Verhältnisse erlauben es, im konkreten Einzelfall Abweichungen von den Bestimmungen über Autoabstellplätze zu bewilligen. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um in begründeten Fällen vom Normbedarf abzuweichen. So zum Beispiel bei begrenzten Platzverhältnissen oder wenn ein Mobilitätskonzept aufgestellt wird.
- Art. 34: Die Vorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden allgemein formuliert. Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur noch zum Wohn- /Arbeitsräumen ausgebaut werden, soweit sich eine Belichtung über dem massgeblichen Terrain ergibt.

Das gestaltete Terrain muss sich gut an das natürliche Terrain und an die angrenzenden Parzellen anpassen.

Auf Grund der Entwicklung der letzten Jahre besteht ein Bedarf an Vorschriften für Stützmauern und Einfriedungen gegenüber den Strassenräumen. Da eine derartige Bestimmung gemäss dem Amt für Raumentwicklung nicht genehmigungsfähig sei, soll stattdessen neu eine entsprechende Praxis im Baubewilligungsverfahren eingeführt werden. Mit der neuen Praxis dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1.80 m aufweisen. Stützmauern dürfen auch höher sein, müssen aber so gegliedert werden, dass die 45° Ebene ab der Strassengrenze nicht durchstossen wird. Diese Praxis gilt im Gegensatz zu den privatrechtlichen Vorschriften des EG ZGB ausschliesslich gegenüber öffentlichen Strassen. Mit der Praxis werden die Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung von Mauern und Einfriedungen im Strassenraumbereich konkretisiert. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen zur Verkehrssicherheit.

5. Änderungen Pläne

5.1 Zonenplan

Umzonung Werkgebäude

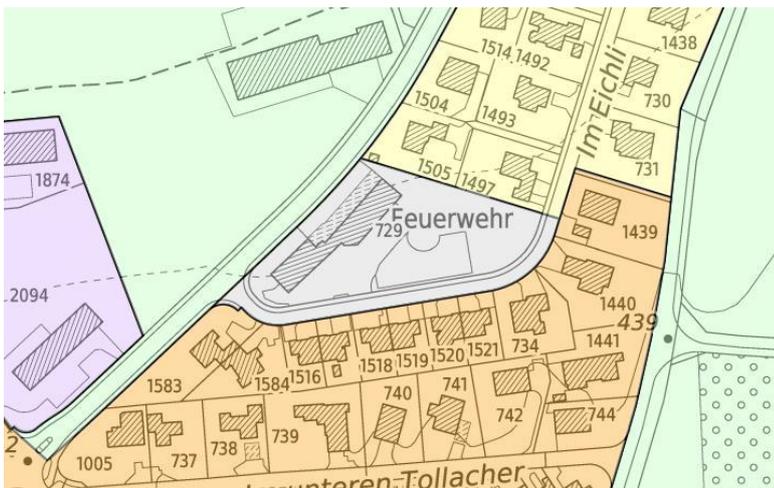
Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 729, Hauptstrasse 30 befindet sich das Werkgebäude der Gemeinde Steinmaur. Die Lage des Werkhofes inkl. Feuerwehrdepot und auch der Entsorgung, direkt angrenzend zur Wohnzone ist nicht ideal. Die Gemeinde beabsichtigt daher schon länger, einen Neubau an einer geeigneteren Lage zu erstellen. Bereits in der Gesamtbetrachtung des Siedlungsentwicklungskonzeptes war planerisch der Umzug des Werkhofes beabsichtigt. Die Gemeinde hat deshalb bereits vor mehreren Jahren das unbebauten Grundstückes Kat.-Nr. 2055 an der Rorstrasse erworben. Das Grundstück befindet sich in der Gewerbezone und eignet sich ideal für einen neuen Standort des Werkhofes. Ein Neubau ist bereits in Planung. Mit dem Neubau können die Nutzungen des Werkhofes, der Entsorgung, der Feuerwehr sowie dem Roten Kreuz sinnvoll und auf kompakter Fläche angeordnet werden. Der Standort ist auch darum zweckmässig, weil der aus der Nutzung resultierende Verkehr und die vom Gebäude ausgehenden Lärmemissionen im reinen Gewerbegebiet nicht stören. Die Erschliessung über die Gewerbe- und Rorstrasse ab dem Burgweg ist zweckmässig. Es sind noch genügend Reserve von Arbeitszonen in Steinmaur selbst und der Subregion Wehntal vorhanden. Insgesamt gehen lediglich 0.39 ha reine Arbeitszone verloren. Auch geht durch den Abtausch kaum Fläche in der Zone Oe verloren (13 m² Unterschied).

Damit die benötigte Zone für öffentliche Bauten und Anlage gesichert ist, wird das Grundstück Kat.-Nr. 2055 umgezont. Im Gegenzug soll das Grundstück Kat.-Nr. 729 in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgestaltet werden. Die bestehende Nutzung des Werkhofes kann so lange wie nötig bestehen bleiben und das neue Grundstück ist planerisch gesichert. Sobald der Werkhof umzieht, kann eine angemessene Neuentwicklung des Grundstückes an der Hauptstrasse stattfinden. Die WG2-Zone passt aufgrund der identischen Grundmasse gut zur angrenzenden W2-Zone. In der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse wird eine überlagernde Nutzung festgelegt. Diese bietet die Möglichkeit einer zusätzlichen Ausnützung, sofern in diesem Bereich eine dauerhafte Gewerbenutzung angeordnet wird. Dies ist zum einen aus lärmschutztechnischer Sicht entlang der Hauptstrasse sinnvoll und soll zudem zur Stärkung des Zentrums

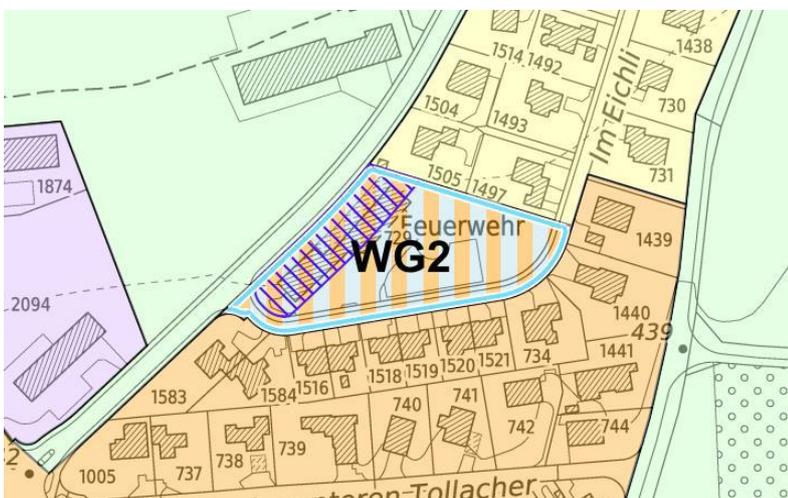
beitragen. Eine entsprechende Entwicklung des Grundstückes mit einem Gewerbeanteil ist ebenfalls im Sinne der Gesamtbetrachtung gemäss Siedlungsentwicklungskonzept. Dadurch könnte das geographische Zentrum von Steinmaur belebt und aktiviert werden. Eine Umzonung in eine reine Gewerbezone wird an diesem Standort, umgeben von Wohnquartieren nicht als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

Gemäss Berichterstattung der PZU vom 18. September 2024 waren einzelne Kriterien für die Umzonung im vorliegenden Planungsbericht zu präzisieren. Die obenstehende Erläuterung wurde dahingehend ergänzt. Aus Sicht des Gemeinderates wurde eine vollumfängliche Interessensabwägung vorgenommen und die von der PZU formulierten Kriterien werden erfüllt.

Kat.-Nr. 729: Hauptstrasse 30



Werkgebäude (Ausschnitt Zonenplan)



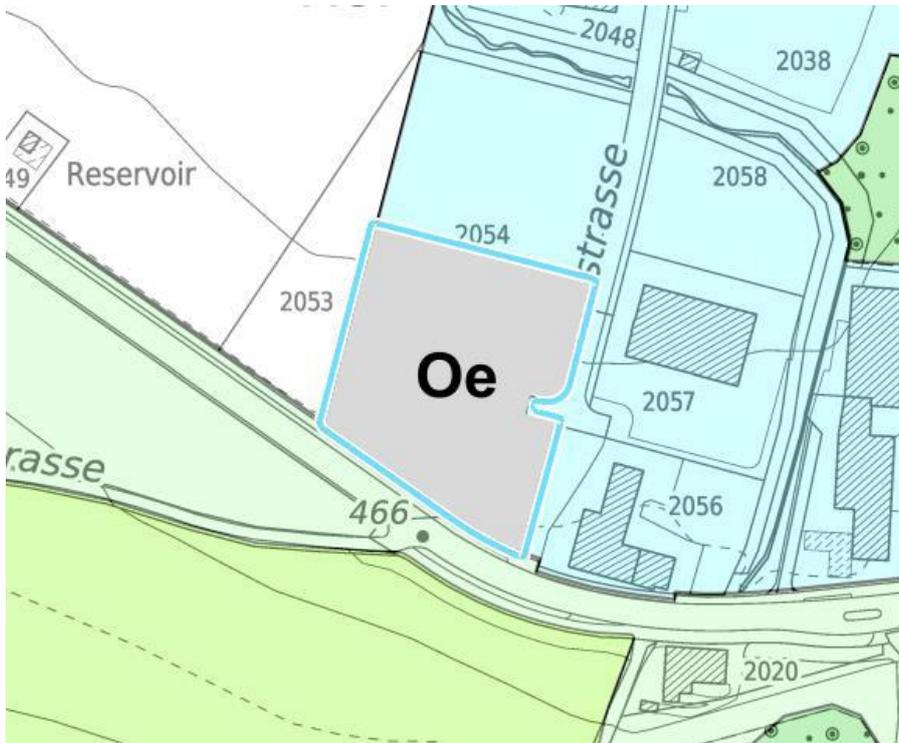
Umzonung Werkgebäude (Ausschnitt Zonenplan)

Da es sich um eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. b MAG handelt, hat der Kanton den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertprognose zu erheben. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Der vom Kanton prognostizierte Mehrwert beträgt CHF 1'881'600.00 was eine prognostizierte Mehrwertabgabe (20%) von CHF 376'320.00 ergibt.

Kat.-Nr. 2055: Rorstrasse



Kat.-Nr. 2055 (Ausschnitt Zonenplan)

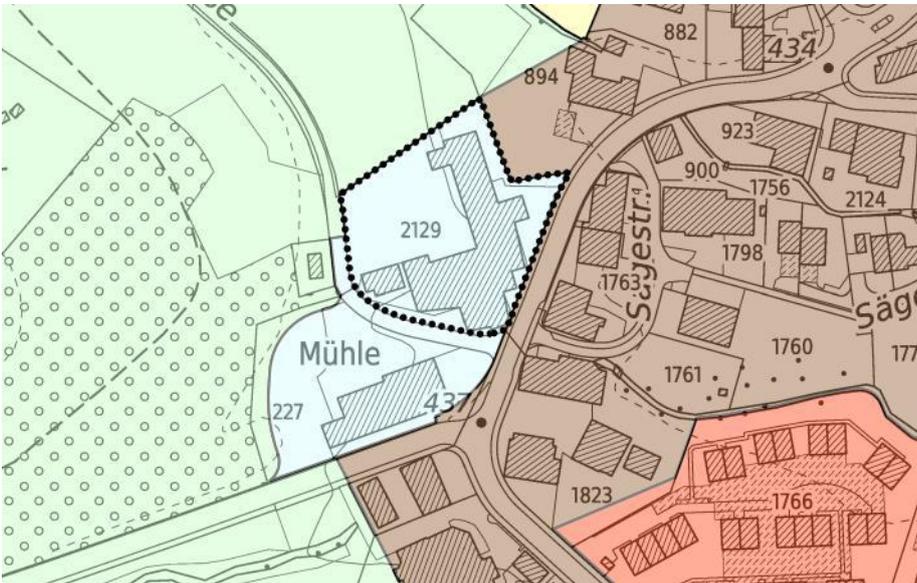


Umzonung Kat.-Nr. 2055 (Ausschnitt Zonenplan)

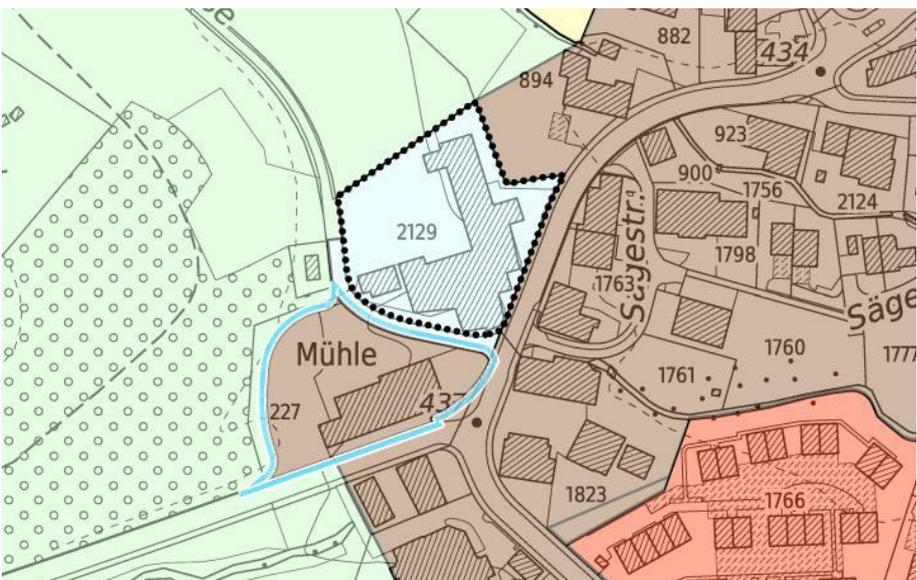
Umzonung Kat.-Nr. 227, Alte Mühle

Das Grundstück Kat.-Nr. 227 mit dem alten Mühlegebäude und den Betonsilos soll von der Gewerbezone in die Kernzone umgezont werden. Das Areal ist aktuell nicht genutzt und das Mühlegebäude ist im Frühjahr 2024 abgebrannt. Es liegt ein Entscheid des Bundesgerichtes vor, wonach das Mühlegebäude unter Schutz zu stellen ist. Es erscheint somit zweckmässig, das Grundstück in die Kernzone zu überführen und das Mühlegebäude zudem als ortbaulich wichtiges Gebäude in den Kernzonenplan aufzunehmen. Die Kernzone als Schutzzone ist un-besehen von der noch zu klärenden Wiederherstellung des abgebrannten Gebäudes an der historisch bedeutenden Lage im alten Kern von Niedersteinmaur eine zweckmässige Lösung. Gemäss Berichterstattung der PZU vom 18. September 2024 werden die Kriterien für die Umzonung erfüllt.

Kat.-Nr. 277: Alte Mühle



Kat.-Nr. 277 (Ausschnitt Zonenplan)

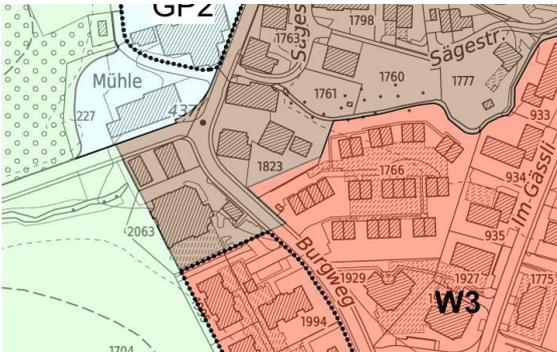


Umzonung Kat.-Nr. 277 (Ausschnitt Zonenplan)

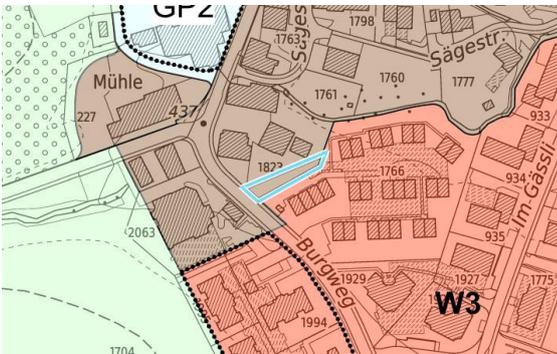
Umzonung Kat.-Nr. 1823, Burgweg 1/3

Der südlichste Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1823 am Burgweg 1 und 3 liegt im Gegensatz des übrigen Grundstücks, welches in der Kernzone liegt, in der Wohnzone W3. Dies erschwert oder verunmöglicht eine adäquate Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstücks sichergestellt werden kann, wird der 330 m² umfassende Spickel von der Wohnzone W2 in die Kernzone umgezont.

Kat.-Nr. 1823, Burgweg 1/3



Kat.-Nr. 1823 (Ausschnitt Zonenplan)

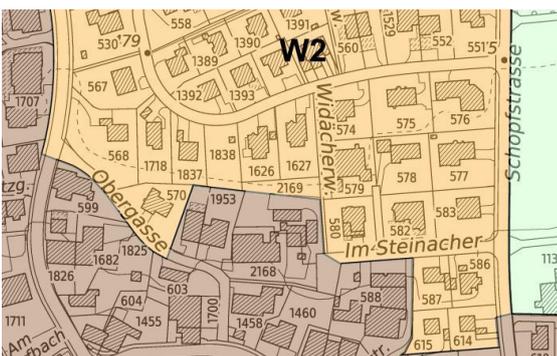


Umzonung Kat.-Nr. 1823 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 2169, Obergasse 4

Der nördliche Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 2169 liegt im Gegensatz zum übrigen Grundstück, welches in der Kernzone liegt, in der Wohnzone W2. Dies erschwert oder verunmöglicht eine adäquate Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstückes sichergestellt werden kann, wird der rund 200 m² umfassende Spickel von der Wohnzone W2 in die Kernzone umgezont.

Kat.-Nr. 2169, Obergasse 4



Kat.-Nr. 2169 (Ausschnitt Zonenplan)

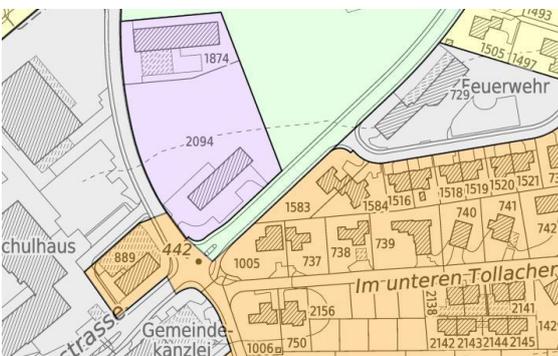


Umzonung Kat.-Nr. 2169 (Ausschnitt Zonenplan)

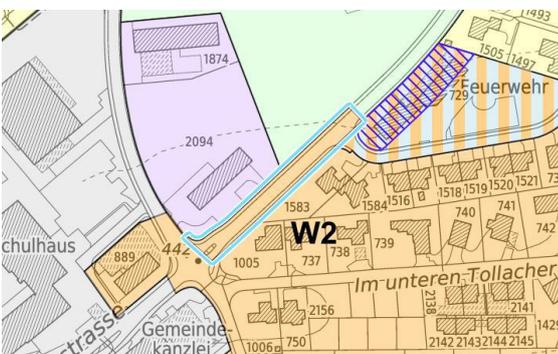
Einzungung Hauptstrasse bei Werkhof

Ein Teilstück der Hauptstrasse von der Kreuzung Grebweg bis Obersteinmaur befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Strasse dient der Erschliessung, daher soll der Abschnitt bis zum Werkhof (Zone für öffentliche Bauten) in die angrenzende Wohnzone W2 umgezont werden.

Hauptstrasse bei Werkhof



Hauptstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

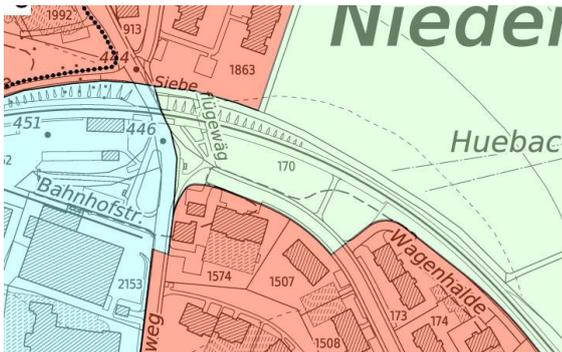


Umzonung Hauptstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

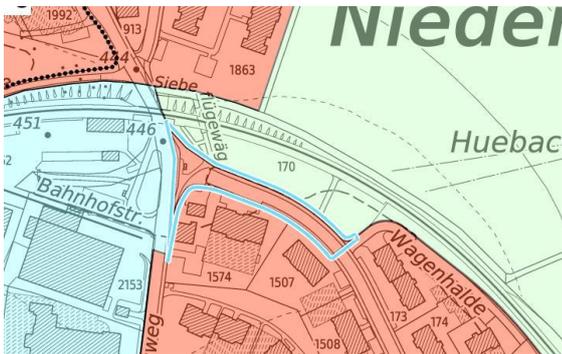
Einzonung Lägerenstrasse beim Bahnhof

Ein Teilstück der Lägerenstrasse von der Kreuzung Wagenhalde bis zum Burgweg befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Strasse dient der Erschliessung, daher soll der Abschnitt in die angrenzende Wohnzone W2 umgezont werden.

Lägerenstrasse beim Bahnhof



Lägerenstrasse (Ausschnitt Zonenplan)



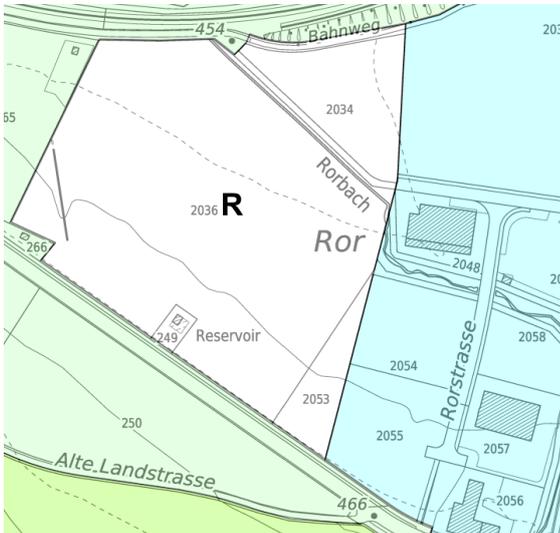
Umzonung Lägerenstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

Bei Einzonungen einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung fällt kein Mehrwert an, weshalb auch keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt.

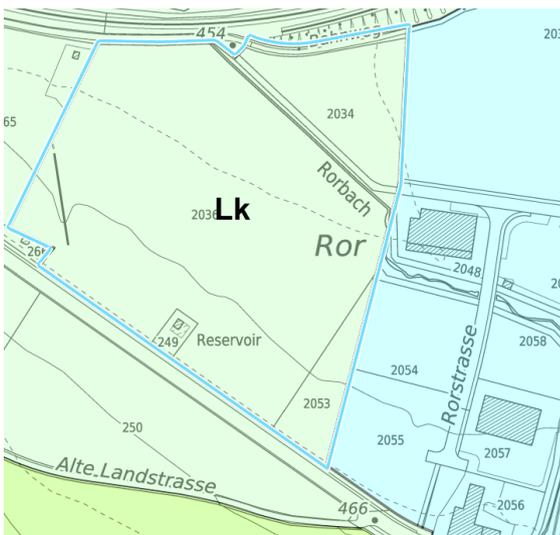
Auszonung Reservezone Ror

Die Reservezone angrenzend zur Gewerbezone 2 im Gebiet Ror wird ersatzlos aufgehoben. Grund dafür ist die fehlende Grundlage im kantonalen Richtplan, welcher in diesem Gebiet Landwirtschafts- und kein Siedlungsgebiet vorsieht.

Reservezone Ror



Reservezone Ror (Ausschnitt Zonenplan)



Auszonung Reservezone Ror (Ausschnitt Zonenplan)

5.2 Kernzonenpläne

Ausgangslage

Kernzonenpläne sind für Steinmaur ein neues Planungsinstrument. Mit einem Kernzonenplan kann die Stellung der für das Ortsbild wichtigen Gebäude oder Teilen davon (einzelne Fassaden, Firstrichtungen) innerhalb der Kernzone genauer geregelt werden. Seine Wirkung entfaltet der Kernzonenplan im Zusammenspiel mit den Bauvorschriften über die Ersatz- und Neubauten (Art. 5 BZO).

Grundlagen

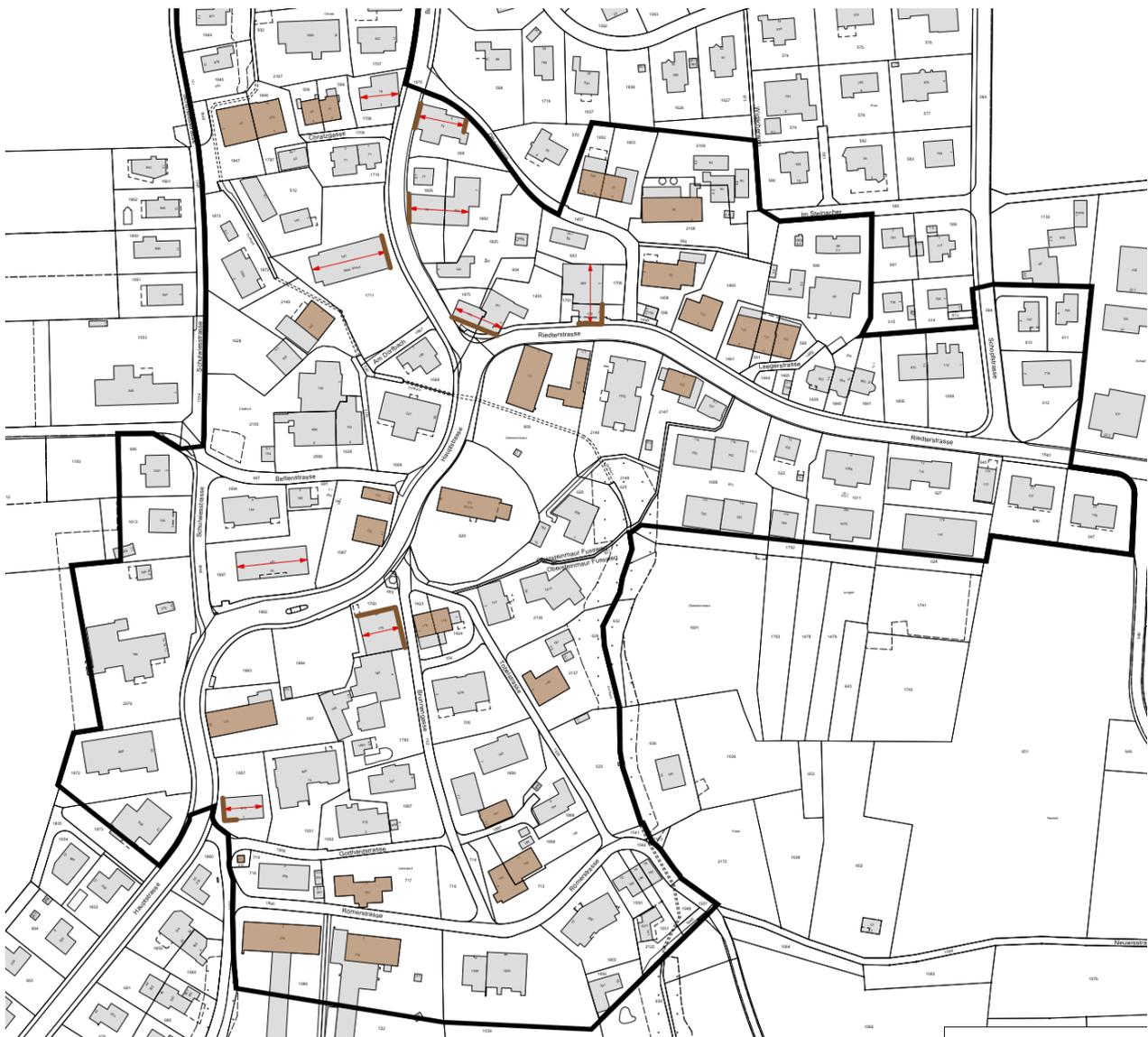
Als Grundlage für die Kernzonenpläne wurde das Denkmalschutzinventar, welches 2015/16 von Dr. Daniel Schulz überarbeitet wurde, verwendet. Das Inventar enthält diejenigen Gebäude, bei denen schützenswerte Substanz vermutet wird. Es ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Genauere Schutzabklärungen werden erst bei Bedarf (z.B. bei einem Baugesuch) getroffen. Der Gemeinderat als kommunale Denkmalschutzbehörde entscheidet dann, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen, über Schutzmassnahmen oder eine Inventarentlassung. Weil die inventarisierten Gebäude für das Ortsbild wichtige Lagequalitäten aufweisen, sind sie in den Kernzonenplänen flächig markiert. D.h. im Falle eines Abbruchs (der nur nach einer Inventarentlassung möglich ist) müssen sie als Ersatzbauten an derselben Stelle und im selben Kubus und Erscheinungsbild neu erstellt werden (Art. 5 BZO). Anbauten, die oft nachträglich erstellt wurden, sind von der Ersatzbaupflicht ausgenommen, ausser es handelt sich um Anbauten, die im Inventar als prägend erwähnt oder offensichtlich prägend und stimmig sind. In der Regel sind dies gemauerte Fassadenteile, die unter dem Hauptdach liegen.



Kernzonenplan Niedersteinmaur, eigene Darstellung

Mit der Inventarüberarbeitung wurden für Gebäude, die zwar nicht Denkmalschutzqualität erreichen aber über räumliche Qualitäten im Ortsbild verfügen, die wichtigen Fassaden, Fassa-

denteile und Firstrichtungen ermittelt. Im Kernzonenplan sind diese Elemente ebenfalls dargestellt. Bei den Fassaden bezeichnen die Linien Fassadenabschnitte, die an derselben Lage und in derselben Höhe zu ersetzen sind. Bei den Firstrichtungen bezeichnen die Linien die Richtung der Hauptfirste, die beizubehalten ist.



Kernzonenplan Obersteinmaur, eigene Darstellung



Kernzonenplan Sünikon, eigene Darstellung

Die Kernzonenpläne von Niedersteinmaur, Obersteinmaur und Sünikon können zur besseren Ansicht auf der Homepage der Gemeinde Steinmaur heruntergeladen, oder auf der Gemeindeverwaltung gesichtet werden.

6. Auswirkungen der Revision

Planungsziel	Massnahme
Die Bau- und Zonenordnung wird an das neue PBG (Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst.	Die Bau- und Zonenordnung wird auf die neuen Baubegriffe angepasst. Ebenfalls wurde überprüft, ob weitere Anpassungen nötig sind.
Es wird eine Verbesserung der baulichen Nutzung in der Wohnzone W1 (Chrebsbachquartier) angestrebt. Dabei soll der Charakter des Einfamilienhausquartiers erhalten bleiben.	In den W1-Zonen ist ein Systemwechsel von Ausnützungsziffer mit Geschossvorgaben zu einer Baumassenziffer ohne Vorschrift über die Anzahl Geschosse vorgesehen. Damit wird ein Spielraum geschaffen, um Bauten effektiver zu nutzen und auf situative Eigenheiten der Grundstücke (Topographie etc.) zu reagieren. Die Testprojekte haben gezeigt, dass der Charakter eines Einfamilienhausquartiers erhalten bleibt.
Eine Umzonung des Mühleareals von der Gewerbezone in eine Mischzone wird mit den Betroffenen geprüft.	Es liegt ein Bundesgerichtsentscheid vor, wonach das alte Mühlegebäude unter Schutz zu stellen ist. Die Substanz des Gebäudes ist jedoch aufgrund eines Brandes fast vollständig zerstört. Aufgrund dieser Entwicklung ist eine Umzonung in die Kernzone aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll und zweckmässig. Zudem wird das Gebäude im Kernzonenplan als ortsbaulich wichtig aufgenommen. Die Änderung wurde mit den betroffenen koordiniert.
Der Abtausch der Siedlungsgebiete Tolacher / Steinwies wird zurückgestellt. Es soll keine Auszonung der öffentlichen Zone "Steinwies" erfolgen.	Es ist kein Abtausch der Zone öffentliche Bauten vorgesehen. Die Zone ausserhalb des Siedlungsgebietes verbleibt jedoch weiterhin wie bestehend.
Die Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird geprüft.	Es wird auf eine kommunale Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verzichtet.

Die vom Planungsausschuss definierten Planungsziele können im Rahmen des Möglichen mit der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

7. Mitwirkung

Im Herbst 2014 wurde eine Zukunftskonferenz durchgeführt und anschliessend ein Siedlungsentwicklungskonzept mit einer Planungskommission (9 Mitglieder aus Bevölkerung, Gemeinderat, Verwaltung und Planungsbüro) erstellt. Der anschliessende erarbeitete erste Entwurf einer revidierten Nutzungsplanungsrevision wurde der Gemeindeversammlung vorgelegt jedoch zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die vorliegende Fassung berücksichtigt die Bedenken der Gemeindeversammlung.

7.1 Bevölkerung

Planungsausschuss

Die Überarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erarbeitete ein Planungsausschuss. Er besteht aus 3 Gemeinderäten, dem Bausekretär und dem Planerteam. Im Ausschuss wurden basierend auf der vorhandenen Vorlage neue Ziele definiert und die Revision überarbeitet.

Information der Bevölkerung

Anlässlich der Zukunftskonferenz im Herbst 2014, bei welcher die gesamte Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen war, wurden die für die Bevölkerung wichtigen Themen ermittelt. Anschliessend wurden daraus die Strategie und das Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet und anlässlich einer Infoveranstaltung am 17. März 2016 der Bevölkerung präsentiert. Die ursprüngliche Vorlage der Nutzungsplanungsrevision wurde öffentlich aufgelegt, die Nachbargemeinden wurden angehört und es fand eine Vorprüfung durch das ARE statt.

Die neue Revision der Nutzungsplanung wurde der Bevölkerung am 29. November 2023 an einer Infoveranstaltung vorgestellt. Interessierte konnten anschliessend den aktuellen Stand der Bauordnung, des Zonenplans sowie der Kernzonenpläne einsehen und schriftlich Stellung dazu nehmen. Diese schriftlichen Stellungnahmen wurden vom Planungsausschuss studiert und teilweise berücksichtigt. Zudem wurde mit interessierten aus den W1-Quartieren auf Wunsch eine separate Informationsveranstaltung/Austausch veranstaltet.

7.2 Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde am 27.05.2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 03.06.2024 bis zum 02.08.2024. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht liegt mit Datum vom 20.12.2024 vor, und kann auch zur besseren Ansicht auf der Homepage der Gemeinde Steinmaur heruntergeladen werden.

Anhörung Nachbargemeinden und Planungsgruppe

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Von der PZU liegt eine Berichterstattung vom 18. September 2024 vor.

7.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindeggespräch ARE

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt eine Beratung ihrerseits, damit die Anforderungen an die Nutzungspläne in der Gemeinde frühzeitig bekannt sind. Dadurch können die Planungsarbeiten auf kommunaler Ebene gezielt angegangen werden.

Die Gemeinde Steinmaur nahm diese Möglichkeit am 23. Mai 2022 wahr und hielt ein Gemeindeggespräch beim Amt für Raumentwicklung ab. Dabei wurden erste Grundüberlegungen und Planungsziele diskutiert sowie die wichtigsten Änderungsvorhaben thematisiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Es liegt der Vorprüfungsbericht mit Datum vom 16.08.2024 vor.

8. Synopse Bau- und Zonenordnung

Gültige Fassung 1997	BZO 2025	Erläuterungen
<p>Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Gemeindeversammlung.</p> <p>Grün = Änderungen Begriffe oder Definitionen (auf Grund IVHB)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO 2025</p> <p>Rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen: Verschiebung oder aufzuhebender Text <i>kursiv</i> = Definition der Begriffe ändert sich aufgrund der IVBH</p>	<p>Rechts: Bemerkungen / Hinweise</p>

8.1 Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Steinmaur (1997)	Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Steinmaur (2025)																																																																						
Die Gemeinde Steinmaur erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Die Gemeinde Steinmaur erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des §-45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.																																																																						
<p>Art. 1 Zonen</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:</p> <table border="0"> <tr><td>1.</td><td>Bauzonen</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Kernzonen</td><td>K</td></tr> <tr><td></td><td>Zentrumszone</td><td>Z</td></tr> <tr><td></td><td>Wohnzone 1 Geschoss</td><td>W1</td></tr> <tr><td></td><td>Wohnzone 2 Geschoss</td><td>W2</td></tr> <tr><td></td><td>Wohnzone 3 Geschoss</td><td>W3</td></tr> <tr><td></td><td>Wohn- und Gewerbezone 2 Geschoss</td><td>WG2</td></tr> <tr><td></td><td>Gewerbezone 1</td><td>G1</td></tr> <tr><td></td><td>Gewerbezone 2</td><td>G2</td></tr> <tr><td></td><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>Oe</td></tr> <tr><td>2.</td><td>Freihaltezone</td><td>F</td></tr> <tr><td>3.</td><td>Reservezone</td><td>R</td></tr> </table>	1.	Bauzonen			Kernzonen	K		Zentrumszone	Z		Wohnzone 1 Geschoss	W1		Wohnzone 2 Geschoss	W2		Wohnzone 3 Geschoss	W3		Wohn- und Gewerbezone 2 Geschoss	WG2		Gewerbezone 1	G1		Gewerbezone 2	G2		Zone für öffentliche Bauten	Oe	2.	Freihaltezone	F	3.	Reservezone	R	<p>Art. 1 Zonen</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zentrumszone</td><td>Z</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone 1 Geschoss</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 2 Geschosse</td><td>W2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 3 Geschosse</td><td>W3</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse</td><td>WG2</td><td>II/III*</td></tr> <tr><td>Gewerbezone 1</td><td>G1</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbezone 2</td><td>G2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>Oe</td><td>II/III*</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>*gemäss Eintrag im Zonenplan</p>	Zonen	Bezeichnung	ES	Kernzone	K	III	Zentrumszone	Z	III	Wohnzone 1 Geschoss	W1	II	Wohnzone 2 Geschosse	W2	II	Wohnzone 3 Geschosse	W3	II	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	II/III*	Gewerbezone 1	G1	III	Gewerbezone 2	G2	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*	Freihaltezone	F		<p>Die Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Zone wird direkt bei der Zonenübersicht ergänzt.</p>
1.	Bauzonen																																																																						
	Kernzonen	K																																																																					
	Zentrumszone	Z																																																																					
	Wohnzone 1 Geschoss	W1																																																																					
	Wohnzone 2 Geschoss	W2																																																																					
	Wohnzone 3 Geschoss	W3																																																																					
	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschoss	WG2																																																																					
	Gewerbezone 1	G1																																																																					
	Gewerbezone 2	G2																																																																					
	Zone für öffentliche Bauten	Oe																																																																					
2.	Freihaltezone	F																																																																					
3.	Reservezone	R																																																																					
Zonen	Bezeichnung	ES																																																																					
Kernzone	K	III																																																																					
Zentrumszone	Z	III																																																																					
Wohnzone 1 Geschoss	W1	II																																																																					
Wohnzone 2 Geschosse	W2	II																																																																					
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II																																																																					
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	II/III*																																																																					
Gewerbezone 1	G1	III																																																																					
Gewerbezone 2	G2	III																																																																					
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*																																																																					
Freihaltezone	F																																																																						

<p>Art. 2 Zonenplan</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anforderungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.</p> <p>Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Art. 2 Zonenplan</p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anforderungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 und die Kernzonenpläne 1:2'000 massgebend</p> <p>2 Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Verweis auf den Zonenplan wird mit den neuen Kernzonenpläne ergänzt-</p>
--	--	---

8.2 Bauzonen

8.2.1 Kernzonen (K)

	<p>Art. 3 Zweck, Nutzweise</p> <p>1 Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt der landwirtschaftlich geprägten, charakteristischen Ortskerne inklusive deren Umgebung. Sie ermöglichen eine Weiterentwicklung der Dorfkerne und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.</p> <p>2 Die Kernzone dient der Wohnnutzung, zulässig sind ferner Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche und andere mässig störende Betriebe</p>	<p>Der Zweck der Kernzone wird detaillierter ergänzt und aufgeführt.</p>
<p>Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:</p>	<p>Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>1 Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:</p>	<p>Hinweis in kommunaler Bauordnung auf zusätzliche Bewilligungspflicht in Kernzonen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen • Erneuerung und Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich die Farbgebung • Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassaden-elementen <p>Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen • Erneuerung und Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich die Farbgebung • Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassaden-elementen • Visuell relevante Geländeänderungen, Mauern, Einfriedungen, Lärm- und Sichtschutzwände und dergleichen <p>² Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	
<p>Art. 4 Umbau und Ersatzbau</p> <p>Herkömmliche Gebäude dürfen entweder nach Art. 5 neu erstellt oder unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>Art. 5 Umbau und Ersatzbau</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind für das Ortsbild wichtig. Diese Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben allfällige Schutzmassnahmen. Die Gebäude müssen Lage, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild und wesentliche gestalterische Elemente des Altbaus unabhängig von Abstandsunterschreitungen wahren oder übernehmen.</p> <p>² Herkömmliche Die übrigen Gebäude in der Kernzone dürfen entweder nach Art. 5 neu erstellt oder unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung, Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassaden usw.) ohne Berücksichtigung der Vorschriften für Neubauten (Art. 6) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit, oder des Ortsbildschutzes liegt oder sonst überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p> <p>⁴—Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>Neue Vorschriften, die Bezug auf die Kernzonenpläne und deren Inhalte geben. Die Vorschriften definieren im Detail wie mit den Einträgen der Kernzonenpläne umzugehen ist Es wird differenziert zwischen den ortsbaulich wichtigen Gebäuden, die nur umgebaut oder als Ersatzneubau mit hohen Anforderungen erstellt werden müssen oder den übrigen Gebäuden die Als Ersatzneubau mit niedrigeren Anforderungen ersetzt werden dürfen. Hinsichtlich zulässigen oder angeordneten Abweichungen für Um- oder Ersatzbauten wird neu allgemein auf öffentliche Interessen verweisen. Damit Gemeint sind z.B. Wohnhygiene, Verkehrssicherheit, Ortsbildschutz, Gewässerraum etc.</p>

<p>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>Vollgeschosse max. 2 anrechenbare Untergeschosse max. 1 anrechenbare Dachgeschosse max. 2 Gesamtlänge max. 30 m</p> <p>Grenzabstände</p> <p>kleiner Grundabstand mind. 3,5 m grosser Grundabstand mind. 8,0 m</p>	<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</p> <p>1 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="936 395 1700 695"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>anrechenbare Untergeschosse</td><td>max. 1</td></tr> <tr><td>anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge Gesamtlänge</td><td>max. 30 m</td></tr> <tr><td>Grenzabstände</td><td></td></tr> <tr><td>kleiner Grundabstand</td><td>mind. 3.5 m</td></tr> <tr><td>grosser Grundabstand</td><td>mind. 8.0 m</td></tr> <tr><td>Gesamthöhe</td><td>max. 14.6 m</td></tr> <tr><td>Fassadenhöhe traufseitig</td><td>max. 8.1 m</td></tr> </table> <p>2 Talseitig kann die traufseitige Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht werden.</p> <p>3 Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Fassaden und Firstrichtungen sind für das Ortsbild wichtig und sind beizubehalten.</p>	Vollgeschosse	max. 2	anrechenbare Untergeschosse	max. 1	anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Gebäuelänge Gesamtlänge	max. 30 m	Grenzabstände		kleiner Grundabstand	mind. 3.5 m	grosser Grundabstand	mind. 8.0 m	Gesamthöhe	max. 14.6 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.1 m	<p>Nötige Ergänzung der Fassadenhöhe in Kombination mit einer Gesamthöhe. Bei schwierig zu bebauenden Grundstücken mit Gefälle, darf Talseitig die traufseitige Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht werden. Dies soll dazu führen, dass auf die situativen Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann. Aufgrund den allgemein hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung, hat die Gemeinde genügend Handlungsspielraum um nicht gut eingeordnete Gebäude zu verhindern.</p>
Vollgeschosse	max. 2																			
anrechenbare Untergeschosse	max. 1																			
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																			
Gebäuelänge Gesamtlänge	max. 30 m																			
Grenzabstände																				
kleiner Grundabstand	mind. 3.5 m																			
grosser Grundabstand	mind. 8.0 m																			
Gesamthöhe	max. 14.6 m																			
Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.1 m																			
<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>Die Kernzone dient der Wohnnutzung, zulässig sind ferner Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche und andere mässig störende Betriebe</p>		<p>Artikel wird ergänzt und neu als Art. 3 geführt.</p>																		
<p>Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Abgrabungen</p> <p>Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p> <p>Abgrabungen sind nur erlaubt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haus- und Kellerzugänge • Gartenausgänge • Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen 	<p>Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Mass der Nutzung, Abgrabungen</p> <p>Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p> <p>Abgrabungen sind nur erlaubt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Haus- und Kellerzugänge — Gartenausgänge 	<p>Der bisherige Inhalt von Art. 7 wird gestrichen und neu formuliert (neu Abs. 1). Die Thematik der Abgrabung soll neu in Art. 8 zur Umgebungsgestaltung abgehandelt werden. Neu wird explizit für alle Bauvorhaben in der Kernzone das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet werden, wenn dies im Sinne des Ortsbildes ist. Weiter sollen auch</p>																		

<p>ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses</p>	<p>Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses</p> <p>1 Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung und der Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Durch Stellung und Form der Bauten sollen der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind ortsüblich zu gestalten und müssen dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.</p> <p>2 Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>3 Körnung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sind bei Neubauten weiterzuführen und bestimmen im Wesentlichen die bauliche Dichte.</p> <p>4 Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (Art. 6 bis Art. 14) können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.</p>	<p>Abweichungen zugelassen und dass Mass der Nutzung vage formuliert werden (aufgrund der fehlenden Ausnützungsziffer). Ebenfalls sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen der Kernzonenbestimmungen möglich. Bei grösseren Neubauhhaben bildet ein Wettbewerb oder eine Variantenstudie mit Fachjury die Grundlage. Bei Umbauten oder Anbauten kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Fachgutachtens entscheiden.</p>
	<p>Art. 8 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und die bestehenden Grünflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten.</p> <p>2 Eingriffe in die Umgebung sind möglichst gering zu halten. Traditionelle Elemente wie Vorgärten, Vorplätze, offene Wiesen und Brunnen sind zu erhalten und weiterzuverwenden. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind grundsätzlich ortsüblich und optisch durchlässig zu gestalten.</p> <p>3 Aus- und Einfahrten zu Tiefgaragen, Garagen und Abstellplätzen haben möglichst unauffällig in Erscheinung zu treten. Aus- und Einfahrten</p>	<p>Bisher wurden hinsichtlich Umgebungsgestaltung keine detaillierte Anforderung formuliert. Der Artikel soll den Vollzug erleichtern und auch den Bauherren von Anfang an aufzeigen, was die Anforderungen sind.</p>

	zu Tiefgaragen sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken.	
<p>Art. 8 Dachform und Dachneigung</p> <p>Die Dachform und Dachneigung ist von den benachbarten Altbauten zu übernehmen.</p> <p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 35° neuer Teilung (30° a.T.) zulässig.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG können auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet werden</p>	<p>Art. 9 Dachform und Dachneigung</p> <p>¹ Die Dachform und Dachneigung ist von den benachbarten Altbauten zu übernehmen.</p> <p>² Es sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 35° neuer Teilung (30° a.T.) zulässig.</p> <p>³ Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten im Sinne des § 273 PBG können auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet werden.</p>	<p>Das vorschreiben einer Mindestdachneigung wird aufgrund von Abs. 1 nicht benötigt.</p>

<p>Art. 9 Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden</p> <p>Das Dach ist allseits vorspringend auszugestalten. Die Dach-vorsprünge haben bei Hauptgebäuden traufseitig mind. 70 cm und giebelseitig mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten</p>	<p>Art. 10 Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden</p> <p>Das Dach ist allseits vorspringend auszugestalten. Die Dach-vorsprünge haben bei Hauptgebäuden traufseitig mind. 70 cm und giebelseitig mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten</p>	
<p>Art. 10 Bedachungsmaterial</p> <p>Für Dächer sind Ziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden</p>	<p>Art. 11 Bedachungsmaterial</p> <p>1 Für SattelDächer sind Tonziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden. Werden Solaranlagen erstellt, sind auch andere Dachmaterialien zulässig.</p> <p>2 Auf Pult- und Schleppdächern von Klein- und Anbauten sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig</p>	<p>Die Vorschrift wird dahingehend ergänzt, dass PV-Anlagen auch mit der Vorschrift von Tonziegel möglich bleiben. Ebenfalls sollen auf Klein- und Anbauten andere Bedachungsmaterialien zulässig sein, was auch ortsüblich ist.</p>
<p>Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>Dachaufbauten als Giebellukarne oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material mit den übrigen Fassaden übereinstimmen oder in Holz bzw. Kupferblech ausgeführt werden.</p> <p>Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein und darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten.</p> <p>Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Aufbauten nicht unterbrochen werden. Kehrfirste sind zulässig.</p>	<p>Art. 12 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite alle Aufbauten darf maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sein. mit den übrigen Fassaden übereinstimmen oder in Holz bzw. Kupferblech ausgeführt werden.</p> <p>3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>4 Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein und darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten.</p> <p>5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Aufbauten nicht unterbrochen werden. Kehrfirste sind zulässig.</p>	<p>In der Kernzone soll im Sinne der Erhaltung der prägenden Dachlandschaft die Breite von Dachaufbauten wie bisher auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beschränkt werden. Das neue PBG lässt 1/2 der Fassadenlänge zu, dies führt in der Kernzone aber u.E. zu untypischen Dächern. Ohnehin dürfte mehrheitlich die 1/8 Regelung limitierend sein. Neu wird von Quergiebel statt von Kreuzfirsten gesprochen. Aus baurechtlicher Definition sind diese gleich zu setzen. Jedoch will man Firste mit einem Kreuz möglichst verhindern, da diese nicht ortsüblich sind. Einseitige «Quergiebel» gibt es diverse Beispiele in Steinmaur.</p>

	<p>⁶ Quergiebel sind zulässig, wenn sich der First dem Hauptdach deutlich unterordnet, die Dachneigung vom Hauptdach übernommen wird und die Proportionen gut sind.</p> <p>⁷ Die Zahl der Dachflächenfenster ist möglichst gering zu halten. Sie haben sich in Form, Material und Farbe in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.60 m² nicht übersteigen.</p> <p>⁸ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Neu sollen Dachflächenfenster nicht in der Glasfläche beschränkt werden. Es hat sich gezeigt, dass wenige, dafür aber grössere Fenster sich besser einordnen als unzählige kleine Fenster. Im besten Fall wird unter Umständen sogar auf Dachaufbauten verzichtet, wenn grössere Dachflächenfenster realisiert werden dürfen</p>
<p>Art. 12 Fassaden, Balkone</p> <p>Für die Fassaden, Türen und Tore sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den herkömmlichen anpassen. Balkone und Lauben dürfen nicht über die Vordächer hinausragen und nur 1 m über die Giebelfassade auskragen.</p>	<p>Art. 13 Fassaden, Balkone</p> <p>¹ Für die Fassaden, Türen und Tore sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den herkömmlichen anpassen. Türen und Tore sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p>² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Fenster und Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig.</p> <p>³ Balkone und Lauben dürfen nicht über die Vordächer hinausragen und nur max. 1 m über die Giebelfassade auskragen</p>	<p>Die Vorschrift wird hinsichtlich der Materialisierung ergänzt. Es entspricht der gelebten Praxis, dass Kunststofffenster nicht zugelassen wurden und stattdessen Holz- oder Holzmetallfenster verbaut werden mussten.</p>
<p>Art. 13 Fenster</p> <p>Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Bei Schleppegauben sind auch liegende Rechtecke zulässig. Zuoberst im Giebel von Fassaden und Lukarnen sind bei guter Gestaltung auch andere Formen gestattet.</p> <p>Wo es dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht sind die Fenster mit Sprossen zu unterteilen und Fensterläden anzubringen.</p>	<p>Art. 13 Fenster</p> <p>¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Bei Schleppegauben sind auch liegende Rechtecke zulässig. Zuoberst im Giebel von Fassaden und Lukarnen sind bei guter Gestaltung auch andere Formen gestattet.</p> <p>² Wo es dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht sind die Fenster mit Sprossen zu unterteilen und Fensterläden anzubringen.</p>	<p>Der Artikel wird gestrichen und deren Inhalt zu Art. 13 Fassaden, Balkone hinzugefügt.</p>
<p>Art. 14 Technische Anlagen</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p>	<p>Art. 14 Technische Anlagen</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p>	<p>Der Artikel ist überholt und die Anforderungen an PV-Anlagen</p>

<p>Parabolspiegel sind farblich dem entsprechenden Hintergrund anzugleichen.</p>	<p>Parabolspiegel sind farblich dem entsprechenden Hintergrund anzugleichen.</p>	<p>werden übergeordnet bereits definiert.</p>
--	---	---

<p>Art. 15 Reklameanlagen</p> <p>Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.</p> <p>Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Die Fläche darf pro Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite 1 m² nicht übersteigen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude ist eine zusammengesetzte Werbefläche anzustreben.</p> <p>Leuchtreklamen sind von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. Neue Leuchtreklamen sind unzulässig.</p> <p>Nicht gestattet sind sich bewegende oder reflektierende Reklameanlagen.</p> <p>Für die Bezeichnung und Beleuchtung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen, für Gaststätten und ähnliche öffentlich zugängliche Betriebe sind unter Vorbehalt von Absatz 1 Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen möglich.</p>	<p>Art. 14 Reklameanlagen</p> <p>¹ Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen</p> <p>² Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Die Fläche darf pro Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite 1 m² nicht übersteigen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude ist eine zusammengesetzte Werbefläche anzustreben.</p> <p>³ Leuchtreklamen sind von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. Neue Leuchtreklamen sind unzulässig.</p> <p>⁴ Nicht gestattet sind sich bewegende oder reflektierende Reklameanlagen.</p> <p>⁵ Für die Bezeichnung und Beleuchtung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen, für Gaststätten und ähnliche öffentlich zugängliche Betriebe sind unter Vorbehalt von Absatz 1 Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen möglich</p>	
---	--	--

8.2.2 Zentrumszone (Z)

	<p>Art. 15 Nutzweise</p>	<p>Neuer Artikel der die Nutzweise der Zentrumszone beschreibt. Hergeleitet aus dem Siedlungsentwicklungskonzept.</p>
--	--	---

	<p>Die Zentrumzone dient dem Wohnen sowie Nutzungen die dem Dorf und deren Versorgung dienen. Dies können z.B. Alterswohnungen, Dorf-/Hofladen, Aufenthaltsflächen, Bäckereien, Cafés, Restaurants etc. sein.</p>																			
<p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>Vollgeschosse max. 3 anrechenbare Untergeschosse max. 1 anrechenbare Dachgeschosse max. 2 Gesamtlänge unbeschränkt Grundabstand allseitig mind. 3,5 m Gebäudehöhe max. 13,5 m</p>	<p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="936 528 1700 826"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Attikageschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand allseitig</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe (generelles Mass)</td> <td>max. 13.0 m</td> </tr> <tr> <td>Giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächer</td> <td>max. 20.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 13.5 m</td> </tr> </table> <p>² Die Fassadenhöhe darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet sind, darf die Fassadenhöhe um max. 1.0 m erhöht werden - Bei Attikageschossen darf die Fassadenhöhe um max. 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. 	Vollgeschosse	max. 3	anrechenbare Untergeschosse	max. 1	anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Attikageschosse	max. 1	Gesamtlänge	unbeschränkt	Grundabstand allseitig	min. 3.5 m	Fassadenhöhe (generelles Mass)	max. 13.0 m	Giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächer	max. 20.0 m	Gebäudehöhe	max. 13.5 m	<p>Nötige Ergänzung der (bisherigen) Gebäudehöhe durch Fassadenhöhen. Zudem wird explizit ein Attikageschoss zugelassen (IVHB). In der Zentrumzone bleibt die bisherige Höhe unverändert (Korrektur von 50cm entsteht durch neuen Messpunkt am Dach).</p> <p>Der Zuschlag für das Attikageschoss entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei vorliegend noch präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. Ebenfalls werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen (ohne zurückversetzen) ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.</p>
Vollgeschosse	max. 3																			
anrechenbare Untergeschosse	max. 1																			
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																			
Attikageschosse	max. 1																			
Gesamtlänge	unbeschränkt																			
Grundabstand allseitig	min. 3.5 m																			
Fassadenhöhe (generelles Mass)	max. 13.0 m																			
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächer	max. 20.0 m																			
Gebäudehöhe	max. 13.5 m																			
<p>Art. 17 Dachform und Neigungen</p> <p>In der Zentrumzone sind Satteldächer zu erstellen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn dadurch die Nachbarbauten und das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Art. 17 Dachform und Neigungen</p> <p>In der Zentrumzone sind Satteldächer zu erstellen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn dadurch die Nachbarbauten und das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p>																			

8.2.3 Wohnzonen (W1, W2, W3), Wohn- und Gewerbezone (WG2)

	<p>Art. 18 Nutzweise</p> <p>¹ Die Zonen W1, W2 und W3 dienen der Wohnnutzung, nicht störende Betriebe sind zulässig.</p> <p>² Die Zone WG2 dient der Wohn- und Gewerbenutzung, es sind entsprechend der ES-Zuteilung nicht störende oder höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Werden in dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt, erhöht sich die Ausnützungsziffer der WG2 um 10 %.</p>	<p>Es soll auf die Beschränkung der maximalen Gewerbefläche (1/3 in W und 2/3 WG) verzichtet werden. Dies erscheint nicht mehr Zeitgemäss und überflüssig</p>
--	---	---

Art. 18 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W1	W2	W3	WG2
Ausnützung	max. %	25	40	60	50
Vollgeschosse		1	2	3	2
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse	max. *	1	1	1	1
Gesamtlänge	max. m	25	30	40	30
Grenzabstände					
kleiner Grundabstand	min. m	5	5	6	5
grosser Grundabstand	min. m	8	8	10	8
Firsthöhe	max. m	5	6	7	6

* Der Ausbau ist nur bis 50 % der Geschossfläche gestattet.

Art. 19 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		W1	W2	W3	WG2
Ausnützung	max. %	25	40	60	50
Baumassenziffer für Hauptgebäude		1.5			
BMZ für Klein-/Anbauten		0.4			
Grünflächenziffer	mind.	35	35	35	
Vollgeschosse			2	3	2
anrechenbare Dachgeschosse	max.		2	2	2
anrechenbare Untergeschosse	max. *		1	1	1
Attikageschosse	max.		1	1	1
Gebäudelänge	max. m	25.0	30.0	40.0	30.0
Gesamtlänge					
Grenzabstände					
kleiner Grundabstand	min. m	5.0	5.0	6.0	5.0
grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	10.0	8.0
Fassadenhöhe (Grundmass)	max. m	7.5	7.6	10.9	7.6
giebelseitig Fassadenhöhe bei Schrägdächern	max. m	9.8	13.6	17.9	13.6
Firsthöhe	max. m	5	6	7	6

² Die Fassadenhöhe darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

- Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet sind, darf die Fassadenhöhe um max. 1.0 m erhöht werden.
- Bei Attikageschossen darf die Fassadenhöhe um max. 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.

* ~~Der Ausbau ist nur bis 50 % der Geschossfläche gestattet.~~

a) In der W1 ist ein Systemwechsel zur BMZ vorgesehen. Dadurch erhofft man sich eine Entwicklung der Einfamilienhausquartiere unter Wahrung deren Identität.

b) Nötige Ergänzung der (bisherigen) Gebäudehöhe durch Fassadenhöhen. Zudem wird explizit ein Attikageschoss zugelassen (IVHB). In den W2, WG2 und W3 Zonen bleiben die bisherige Höhe unverändert (Korrektur von 50cm entsteht durch neuen Messpunkt am Dach).

Der Zuschlag für das Attikageschoss entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei vorliegend noch präzisiert wird, dass

diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. Ebenfalls werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen (ohne zurückversetzen) ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.

<p>Art. 19 Geschlossene Bauweise, Grenzbau</p> <p>In den Zonen W1, W2, W3 und WG2 sind geschlossene Bauweise und Grenzbau erlaubt, wenn die Gesamtlänge die zulässige Gebäudelänge nicht überschreitet.</p> <p>Der Grenzbau erfordert jedoch die Zustimmung des Nachbars, ausser wenn an ein bestehendes Grenzgebäude angebaut wird.</p>	<p>Art. 19 Geschlossene Bauweise, Grenzbau</p> <p>In den Zonen W1, W2, W3 und WG2 sind geschlossene Bauweise und Grenzbau erlaubt, wenn die Gesamtlänge die zulässige Gebäudelänge nicht überschreitet.</p> <p>Der Grenzbau erfordert jedoch die Zustimmung des Nachbars, ausser wenn an ein bestehendes Grenzgebäude angebaut wird.</p>	<p>Artikel wird gestrichen, da dies für alle Bauzonen in Art. 24 der ergänzenden Bauvorschriften geregelt wird</p>
<p>Art. 20 Zulassung von Gewerbe</p> <p>In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzte Fläche darf pro Gebäude max. 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p>In der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzte Fläche darf pro Gebäude max. 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>Art. 20 Zulassung von Gewerbe</p> <p>In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzte Fläche darf pro Gebäude max. 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p>In der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzte Fläche darf pro Gebäude max. 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>Artikel wird gestrichen, der Inhalt wird sinngemäss in Art. 17 (Nutzweise) aufgenommen</p>
<p>Art. 21 Dacheinschnitte</p> <p>Dacheinschnitte sind zu mind. 2/3 mit schleppgaubenartigen Dächern aus gleichem Material wie das Hauptdach zu überdecken.</p>	<p>Art. 20 Dachgestaltung Dacheinschnitte</p> <p>¹ Dacheinschnitte sind zu mind. 2/3 mit schleppgaubenartigen Dächern aus gleichem Material wie das Hauptdach zu überdecken.</p> <p>² In der im Zonenplan bezeichneten Bereich (Zone W1 Sünikon) sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Die Dachneigung ist auf die Altbauten der benachbarten Kernzone abzustimmen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p>	<p>In Sünikon wird eine Satteldachvorschrift erlassen, da der Hang exponiert ist und sich zudem im Nahbereich des Aussichtsschutzes von Regensberg befindet.</p> <p>Die Freie Dachgestaltung in den übrigen Gebieten, erlaubt mit der Harmonisierung eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse (Dachaufbauten bis 1/2 statt 1/3 der Fassadenlänge, Dachneigungen über 45° möglich)</p>

8.2.4 Gewerbebezonen (G1 und G2)

Art. 22 Grundmasse		G1		G2	
Es gelten folgende Grundmasse:					
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4	6		
Gesamtlänge	max. m	40	50		
Gebäudehöhe	max. m	10	13,5		
Grenzabstände innerhalb der Zone gegenüber Nachbarzonen	min. m nach den Vorschriften der betref- fenden Zone	5	5		
Firsthöhe nach § 281 PBG	max. m	4	4		
Art. 23 Nutzweise		Art. 22 Nutzweise			

Art. 21 Grundmasse		G1		G2	
1 Es gelten folgende Grundmasse:					
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	6.0		
Gesamtlänge	max. m	40.0	50.0		
Gebäudehöhe	max. m	10	13,5		
traufseitige Fassadenhöhe	max. m	10.0	13.5		
giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern	max. m	14.0	17.5		
Grenzabstände innerhalb der Zone gegenüber Nachbarzonen	min. m nach den Vorschriften der betref- fenden Zone	5	5		
Firsthöhe nach § 281 PBG	max. m	4	4		
2 Die Fassadenhöhe darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:					
- Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet sind, darf die Fassadenhöhe um max. 1.0 m erhöht werden					
- Bei Attikageschossen darf die Fassadenhöhe um max. 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.					
a) Die Änderungen der BMZ haben voraussichtlich wenig Auswirkungen auf Gewerbebauten. Mit der neuen Regelung kann tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als Bisher erstellt werden (Wintergärten, Witterungsbereiche).					
b) Die Höhen können unverändert übernommen werden. Eine Korrektur ist nicht nötig, da in der Gewerbezone eine leichte Erhöhung aufgrund der Messweise durchaus angebracht oder sogar gewünscht ist. Der Zuschlag für das Attikageschoss entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei vorliegend noch präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. Ebenfalls werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen (ohne zurückversetzen) ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.					
Die Gewerbezone soll bewusst dem lokalen Gewerbe dienen.					

<p>In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig.</p> <p>Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zugelassen.</p>	<p>¹ Die Gewerbebezonen dienen dem lokalen Gewerbe. Logistikbetriebe, Einkaufszentren, Rechencenter etc. sind nicht zulässig.</p> <p>² In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig.</p> <p>Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zugelassen.</p>	<p>Grössere Nutzungen, die insbesondere keine Arbeitsplätze schaffen oder für einen erheblichen Mehrverkehr sorgen können werden aus planerischen Gründen explizit verboten. Die Regelung zu Gemeinschaftsunterkünfte ist abschliessend im PBG geregelt und bedarf keiner Präzisierung.</p>
--	--	---

8.2.5 Zone für öffentliche Bauten (Oe)

<p>Art. 24 Grundmasse</p> <p>In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	<p>Art. 23 Grundmasse</p> <p>¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	
--	---	--

8.3 Empfindlichkeitsstufen

<p>Art. 25 Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43.1 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table data-bbox="114 1289 920 1382"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen (K)</td> <td>III</td> </tr> </table>	Zone	ES	Kernzonen (K)	III	<p>Art. 25 Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43.1 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table data-bbox="927 1289 1711 1382"> <tr> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzonen (K)</td> <td>III</td> </tr> </table>	Zone	ES	Kernzonen (K)	III	<p>Die Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Zone werden direkt bei der Zonenübersicht (Art. 1) ergänzt.</p>
Zone	ES									
Kernzonen (K)	III									
Zone	ES									
Kernzonen (K)	III									

Zentrumszone (Z)	III	Zentrumszone (Z)	III
Wohnzonen (W1, W2, W3)	II	Wohnzonen (W1, W2, W3)	II
Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III	Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III
Gewerbezone (G1, G2)	III	Gewerbezone (G1, G2)	III
Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)	Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)
Art. 26	Lärmvorbelastung	Art. 26	Lärmvorbelastung
(aufgehoben)		(aufgehoben)	
Art. 27	LSV ausserhalb Bauzonen	Art. 27	LSV ausserhalb Bauzonen
(aufgehoben)		(aufgehoben)	

8.4 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 28	Geschlossene Bauweise	Art. 24	Geschlossene Bauweise	Abs. 2 wird ergänzt, da der Artikel über den Mehrlängenzuschlag vollständig gestrichen wird. Dadurch kann eine gewisse Körnigkeit sichergestellt werden.
Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge in allen Bauzonen gestattet.		¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge in allen Bauzonen gestattet. ² Die massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet. Klein- und Anbauten sind dabei nicht einzurechnen.		
Art. 29	Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 25	Grosser und kleiner Grundabstand	
Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.		Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.		

<p>Art. 30 Mehrlängenzuschlag</p> <p>In den Wohnzonen W1, W2 und W3 ist bei Fassaden von mehr als 16 m Länge der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet. Besondere Gebäude sind dabei nicht einzurechnen.</p>	<p>Art. 30 Mehrlängenzuschlag</p> <p>In den Wohnzonen W1, W2 und W3 ist bei Fassaden von mehr als 16 m Länge der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet. Besondere Gebäude sind dabei nicht einzurechnen.</p>	<p>Der Mehrlängenzuschlag wird vollständig gestrichen. Die daraus resultierenden Mehrlängen sogen für Einschränkungen bei der Ausnützung eines Grundstückes und bringen in einem untergeordnetem Ausmass ein Mehrwert.</p>
<p>Art. 31 Gebäudehöhe</p> <p>Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse oder nach den in der Bau- und Zonenordnung angeführten Massen. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>	<p>Art. 31 Gebäudehöhe</p> <p>Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse oder nach den in der Bau- und Zonenordnung angeführten Massen. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>	<p>Die Gebäudehöhen, respektive Fassadenhöhen werden neu in den Grundmassen definiert.</p>
<p>Art. 32 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mindestens 3,0 m.</p>	<p>Art. 26 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mindestens 0.50 m. 3,0 m.</p>	<p>Der Strassenabstand für unterirdische Gebäude wird auf ein Minimum reduziert, da dieser «Raum» nicht benötigt wird und dadurch Spielraum für Einstellhallen geschaffen wird.</p>
<p>Art. 33 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden. Für die übrigen besonderen Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3,5 m.</p> <p>Ein Grenzbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn. Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 50 m².</p>	<p>Art. 27 Klein- und Anbauten Besondere Gebäude</p> <p>¹ Klein- und Anbauten Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden. Für die übrigen Klein- und Anbauten besonderen Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.</p> <p>² Ein Grenzbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn. Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 50 m².</p>	<p>Statt dem Begriff «Besondere Gebäude» wird neu der Begriff «Klein- und Anbaute» verwendet. Die Vorschrift bezüglich Grenzbau sowie die Grössenbeschränkung pro Grundstück erachten wir als überflüssig.</p>

Art. 34 Garagen und Abstellplätze

Die Zahl der Garagen- und Abstellplätze bestimmt sich wie folgt:

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen		
Wohnungen, Einfamilienhäuser	Pro Wohnung: 1 PP/90 m ² mGF	20 % der Pflichtparkplätze
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/100 m ² mGF	1 PP/40 m ² mGF ①
Nicht-Lebensmittel	mind. 0,5 PP/AP	1 PP/100 m ² mGF ②
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle		1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensive publikumsorientierte	1 PP/80 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/50 m ² mGF ② 1 PP/100 m ² mGF ③
nicht publikumsorientierte industrielle Fabrikation, Lager	1 PP/150 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/300 m ² mGF ④ nach SN 640601a der VSS
Andere Nutzungen		
Andere Nutzungen	nach SN 640601a der VSS	nach SN 640601a der VSS

Bruchteile sind aufzurunden

- ① Güterumschlag separat
- ② z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen usw.)
- ③ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, unbekannte Nutzung
- ④ reine Bürofläche

Art. 28 Garagen und Abstellplätze

¹ Die Zahl der Garagen- und Abstellplätze bestimmt sich wie folgt:

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen		
Wohnungen, Einfamilienhäuser	Pro Wohnung: 1 PP/80 90 m ² mGF	20 % der Pflichtparkplätze
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/100 m ² mGF	1 PP/40 m ² mGF ①
Nicht-Lebensmittel	mind. 0,5 PP/AP	1 PP/100 m ² mGF ②
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle		1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensive publikumsorientierte	1 PP/80 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/50 m ² mGF ② 1 PP/100 m ² mGF ③
nicht publikumsorientierte industrielle Fabrikation, Lager	1 PP/150 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/300 m ² mGF ④ nach SN 640601a der VSS
Andere Nutzungen		
Andere Nutzungen	nach SN 640 281 601a der VSS	nach SN 640 281 601a der VSS

Bruchteile ~~unter der Hälfte werden abgerundet und ab der Hälfte aufgerundet.~~ ~~sind aufzurunden~~

- ① Güterumschlag separat
- ② z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen usw.)
- ③ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, unbekannte Nutzung

a) Der Parkplatzbedarf wird pro Wohnung auf 1PP/80 m² angepasst, respektive erhöht. Dadurch soll der stetig steigende Bedarf und mangelnden Parkplätzen in Steinmaur Rechnung getragen werden.

b) Die Auf- und Abrundung soll neu definiert werden, da aufgrund der konsequenten Abrundung von Bruchteilen im Vollzug öfters unbefriedigenden Situationen festgestellt wurden.

c) Abs. 3 wird gestrichen, da Ausnahmeregelungen im neuen Artikel 30 (Besondere Verhältnisse) aufgenommen und präzisiert werden.

<p>AP Arbeitsplatz mGF massgebende Geschossfläche, das heisst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Flächen oder hierfür verwendbare Räume, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden PP Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)</p> <p>Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Mindestens die Hälfte davon sind als Einstellplätze zu gestalten. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.</p> <p>In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p>	<p>4 reine Bürofläche AP Arbeitsplatz mGF massgebende Geschossfläche, das heisst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Flächen oder hierfür verwendbare Räume, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden PP Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)</p> <p>² Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Mindestens die Hälfte davon sind als Einstellplätze zu gestalten. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.</p> <p>³ In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p>	
	<p>Art. 29 Reduktionen</p> <p>¹ In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann der Gemeinderat eine Reduktion der Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden je nach ÖV-Güteklasse gegenüber dem Normbedarf bewilligen.</p> <p>² Reduktionen sind wie folgt möglich: - ÖV-Güteklasse A-C bis auf max. 70% des Normbedarfs - ÖV-Güteklasse D bis auf max. 85% des Normbedarfs</p>	<p>Es soll die Möglichkeit einer Reduktion bei entsprechender ÖV-Güteklasse geschaffen werden. Dadurch können Bauherren bei einer guten ÖV-Anbindung den Normbedarf reduzieren. Es handelt sich dabei um eine «kann» und keine «muss» Vorschrift. Massgebend ist die Einteilung in ÖV-Güteklassen gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Stand 15. Juni 2018).</p>
	<p>Art. 30 Besondere Verhältnisse</p>	<p>Die Vorschrift soll Ausnahmen möglich machen, wenn diese begründet sind.</p>

	<p>¹ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Art. 28 und 29 bewilligt werden.</p>	
<p>Art. 35 Kinderwagen, zweirädrige Fahrzeuge, Rollstühle</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gedeckte, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Richtlinien.</p> <p>Der Zugang bis zum Haupteingang ist rollstuhlgängig zu gestalten. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>Art. 31 Kinderwagen, zweirädrige Fahrzeuge, Rollstühle</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gedeckte, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Richtlinien.</p> <p>² Der Zugang bis zum Haupteingang ist rollstuhlgängig zu gestalten. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>Die hindernisfreien Zugänge werden nach der Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten definiert. Eine zusätzliche Regelung in der Bauordnung ist überflüssig.</p>
<p>Art. 36 Spiel- und Ruhefläche</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen von mind. 15 % der Grundstücksfläche als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten.</p>	<p>Art. 32 Spiel- und Ruhefläche</p> <p>¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen von mind. 15 % der Grundstücksfläche als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten.</p>	
<p>Art. 37 Container und Entsorgungsplätze</p> <p>Die Erstellung von Container- und Entsorgungsplätzen bestimmt sich nach § 249 PBG und nach der kommunalen Abfallverordnung</p>	<p>Art. 33 Container und Entsorgungsplätze</p> <p>¹ Die Erstellung von Container- und Entsorgungsplätzen bestimmt sich nach § 249 PBG und nach der kommunalen Abfallverordnung</p>	
<p>Art. 38 Aufschüttungen Stützmauern</p> <p>Schüttungen (bezogen auf das gewachsene Terrain) dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen (Stützmauern max. 1,0 m). Die Anböschung hat 2:3 zu erfolgen (Höhe zu Länge).</p> <p>Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Masse bis zu 1,5 m über dem gewachsenen Terrain erhöht werden. Diese Erleichterungen gelten nicht gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen.</p>	<p>Art. 38 Aufschüttungen Stützmauern</p> <p>¹ Schüttungen (bezogen auf das gewachsene Terrain) dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen (Stützmauern max. 1,0 m). Die Anböschung hat 2:3 zu erfolgen (Höhe zu Länge).</p> <p>² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Masse bis zu 1,5 m über dem gewachsenen Terrain erhöht werden. Diese Erleichterungen gelten nicht gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen.</p>	<p>Der Artikel wird gestrichen und deren Inhalt auf die nachkommenden, neuen Artikel verlagert.</p>

<p>Art. 39 Freilegung Untergeschoss</p> <p>Mit Ausnahme der Kernzone dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.</p>	<p>Art. 34 Anrechenbare Untergeschosse, Aufschüttungen und Abgrabungen Freilegung Untergeschoss</p> <p>Mit Ausnahme der Kernzone dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.</p> <p>¹ Anrechenbare Untergeschosse dürfen zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, soweit sich eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain ergibt.</p> <p>² Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain und an angrenzenden Parzellen anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten</p>	<p>Die Freilegung des Untergeschosses bis max. 50 % der Fassadenfläche kann zu grösseren Abgrabungen führen die unerwünscht sind. Zukünftig sollen Wohnräume in Untergeschossen entstehen dürfen, sofern diese natürlich belichtet werden können.</p> <p>Die Vorschriften zu Aufschüttungen werden neu unter Aufschüttungen und Abgrabungen definiert. Die Vorschrift soll sich mehr daran orientieren, dass sich die Terrainveränderungen gut an die Umgebung anpassen sollen. Auf konkrete Massvorschriften soll verzichtet werden.</p>
	<p>Art. 35 Mehrwertausgleich</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p>Wortlaut aus kantonalen Vorgaben übernommen.</p>

8.5 Schlussbestimmungen

<p>Art. 40 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>Art. 36 Inkrafttreten</p>	
---	-------------------------------------	--

	Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion des Kanton Zürich in Kraft.	
Art. 41 Festsetzung Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1997 festgesetzt.	Art. 37 Festsetzung Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1997 festgesetzt.	
Namens der politischen Gemeinde Steinmaur: Der Gemeindepräsident Arthur Schwarz Der Gemeindeschreiber Stefan Kläusler Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung mit Beschluss Nr. 817 am 8. April 1998 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 8. Mai 1998 .	Namens der politischen Gemeinde Steinmaur: Der Gemeindepräsident Andreas Schellenberg Die Gemeindeschreiberin Edith Lee Von der Baudirektion Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung mit Beschluss Nr. 817 am 8. April 1998 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Rechtskraft erfolgte am 8. Mai 1998 .	

9. Bericht über die (nicht) berücksichtigten Einwendungen

9.1 Gesamtrevision Nutzungsplanung

Der nachfolgende Bericht behandelt alle, während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Ebenfalls beinhaltet der Bericht die Entscheide des Gemeinderates, ob sie auf die Einwendungen eintreten möchten oder nicht. Ergänzend wurden auch auf die wichtigsten Punkte aus der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) eingegangen.

9.2 Zonenplan

Gegenstand / Geschäft	Antrag (Einwender/innen)	Begründung (Einwender/innen)	Entscheid des Gemeinderates
1.1 Umzonung Kat.-Nr. 227	Die Parzelle Kat.-Nr. 227 (Mühle Steinmaur) liegt heute in der Gewerbezone G2 und soll nicht in die Kernzone umgezont werden.	Eine Umzonung dieser Parzelle zum heutigen Zeitpunkt, also im laufenden Verfahren für eine Schutzverordnung, bringt der Gemeinde Steinmaur hohe finanzielle Risiken. Insbesondere sind bei einem Heimfallverfahren höhere Kosten für die Gemeinde zu erwarten, falls eine Umzonung in die Kernzone erfolgt.	Antrag wird nicht berücksichtigt Aktuell ist die Mühle nicht unter Schutz gestellt und es läuft zurzeit kein Verfahren diesbezüglich. Es liegt ein Entscheid des Bundesgerichtes vor, dass das Mühlegebäude unter Schutz zu stellen ist. Dieser Entscheid basiert aber noch auf der Tatsache, dass das Gebäude steht. Im Frühjahr ist das Mühlegebäude jedoch abgebrannt. Mit der Umzonung in die Kernzone und Aufnahme in den Kernzonenplan als ortsbaulich wichtiges Gebäude wird die ortsbauliche Prägung geschützt, was in der aktuellen Situation zweckmässig und sinnvoll erachtet wird. Im Natur- und Heimatschutzrecht kann das Heimschlagrecht nur geltend gemacht werden, wenn die Schutzmassnahme eine materielle Enteignung bewirkt. Dies sind sehr hohe Anforderungen die selbst bei einer jetzigen Unterschützstellung gemäss Bundesgerichtsentscheid kaum erfüllt werden können.

			Die finanziellen Risiken der Gemeinde sind somit verschwindend klein.
1.2 Umzonung Kat.-Nr. 227	Die Parzelle Kat.-Nr. 227 (Mühle Steinmaur) liegt heute in der Gewerbezone G2 und soll nicht in die Kernzone umgezont werden. Allenfalls wäre eine gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe denkbar	Eine Umzonung dieser Parzelle macht keinen Sinn und die Auflagen in der Kernzone sind zu strikt.	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Eine Überführung in die direkt angrenzende Kernzone macht durchaus Sinn. Mit den gegenüberliegenden Grundstücken, ebenfalls in der Kernzone ergibt sich an dieser Lage eine orts-baulich sehr wichtige und prägende Situation. Es ist somit absolut gerechtfertigt an dieser Lage erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung allfälliger Neubauten zu verlangen. Zudem war die Nutzung einer reinen Gewerbezone offensichtlich nicht zweckmässig, da es dem Eigentümer über Jahre nicht gelungen ist ein wirtschaftliches Projekt zu realisieren, obschon eine Bewilligung für ein Gewerbegebäude vorlag. Die Umzonung in eine Mischnutzung ermöglicht somit neue Chancen. In Kombination mit den Kernzonenvorschriften kann somit eine Aufwertung an dem ortsbaulich wichtigen Ort bringen.</p>
2.1 Umzonung Kat.-Nr. 729	Die Parzelle Kat.-Nr. 729 (Werkhof) liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und soll nicht in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden.	Eine Umzonung dieser Parzelle nimmt einen Beschluss vorweg, der noch gar nicht diskutiert wurde. Es ist unbestritten, dass die heutigen Verhältnisse im Werkhof verbessert werden können. Die Diskussion über die Verlegung des Werkhofs in die Gewerbezone Ror muss noch vertieft geführt. Denkbar wäre, dass nur ein Teilverlegt wird. Eine Umzonung soll erst nach Abschluss dieser Diskussion erfolgen.	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Umzug des Werkhofs in das Gewerbegebiet Ror ist seit längerem strategisch vom GR beabsichtigt. Die Bausubstanz des bestehenden Werkhofs ist nicht mehr in einem guten Zustand. Zudem ist die Lage, direkt zu Wohnquartieren nicht ideal. Die Gemeinde hat sich im Gewerbegebiet Ror bereits Land für einen neuen Werkhof gesichert und mit der Planung begonnen. Der Standort wird als ideal erachtet und bietet neue Chancen. Damit Zeit und Kosten (bei einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung) gespart werden können, soll die Umzonung mit der Gesamtrevision erfolgen.</p>

<p>2.2 Umzonung Kat.-Nr. 729</p>	<p>Die Parzelle Kat.-Nr. 729 (Werkhof) liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und soll nicht in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden.</p>	<p>Die Gemeinde soll an Zentraler Lage eigenes Land auf keinen Fall verkaufen. Eine Umzonung in W2 kommt einer Verkaufsabsicht der Gemeinde gleich. Solches Land soll die Gemeinde behalten und in der Zone öffentliche Bauten belassen oder allenfalls in die Zentrumszone umzonen. Auf unsere Gemeinde kommen in Zukunft weitere Herausforderungen dazu und man soll diese Parzelle an zentraler Lage nicht ohne Not umzonen oder veräussern.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Eine Veräusserung des Grundstückes ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und hat keinen direkten Zusammenhang mit der Umzonung. Das Grundstück bleibt im Besitz der Gemeinde wodurch diese die Kontrolle über eine geeignete Entwicklung beibehält.</p>
<p>3 Umzonung Kat.-Nr. 1874 & 2094</p>	<p>Die Parzellen Kat.-Nrn. 1874 & 2094 liegen heute in der Zentrumszone und sollen in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.</p>	<p>Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Eine derartige Nutzung entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Hingegen ist ein Bedarf nach zusätzlichen Flächen für die Primarschule absehbar. Eine Umzonung wäre ein klares Bekenntnis für eine umfassende Schulraumplanung.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Gemeinde besitzt aktuell über genügend Reserven in der Zone für öffentliche Bauten Oe (Kat.-Nr. 2089). Für zusätzliche Flächen in der Oe ist gegenüber dem Amt für Raumentwicklung ARE ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen. Es wäre leichtsinnig, wertvolles Bauland der Zentrumszone aufzugeben. Die Zentrumszone ist eine Mischzone in der Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sind. Der Zonenzweck an dieser Lage entspricht dem Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) und wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Sollte ein nachgewiesener Bedarf von zusätzlichen Flächen in der Oe bestehen, wird man diese auch zu einem späteren Zeitpunkt bekommen. Eine Umzonung auf Vorrat wird nicht als Zielbringend erachtet.</p>
<p>4.1 Umzonung W3 im Gässli / Schibler</p>	<p>Die heutige Zone W3 im Gässli und allenfalls auch Schibler soll in eine Zone mit 24 Meter Gebäudehöhe (8 Stockwerke) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.</p>	<p>Der Annahme der Landschaftsschutzinitiative soll Rechnung getragen werden und auch in Steinmaur verdichtet gebaut werden. In Steinmaur ist praktisch alles eingezonte Land überbaut und weiteres, moderates Wachstum ist somit nicht möglich. Umgekehrt ist die Infrastruktur in der vergangenen Zeit laufend ausgebaut worden (Schule, Wasser, Abwasser, Bahnhof),</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>20% des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich darf gemäss Kantonaalem Richtplan im ländlichem Raum erfolgen wo sich Steinmaur befindet. Eine derartige Verdichtung ist nicht mit den übergeordneten Planungsinstrumenten (Kantonaler und Regionaler Richtplan, Raumordnungs-konzept etc.) vereinbar und</p>

		<p>die es uns erlaubt mit moderaten Investitionen weitere Einwohner zu versorgen. Die Gebäude in diesen Quartieren sind zum grossen Teil 40 Jahre alt und müssen in den kommenden Jahren saniert werden. Wenn eine höhere Ausnutzungsziffer erlaubt ist, erhöht das auch die Attraktivität diese Gebäude zu sanieren. Zum anderen spricht die Nähe zum ÖV und Bahnhof (max. 5 min. Fussmarsch) dafür hier mehr Personen wohnen zu lassen. Die Verdichtete Bauweise ist nicht sehr schlimm, da die Quartiere klein sind und an ein grosses, attraktives Naherholungsgebiet angrenzt. Eine Aufstockung würde also ohne Verlust an Lebensqualität wertvolles Bauland besser nutzen. Allfällige grössere Gewinne bei der höheren Ausnutzung können über die Grundstück-gewinnsteuer abgeschöpft werden.</p>	<p>würde sodann auch nicht von der Baudirektion genehmigt werden. Auch wenn die Gebiete direkt am Bahnhof liegen, wäre eine solche intensive bauliche Verdichtung nicht für Steinmaur geeignet. Zudem hätte dies eine enorme Auswirkung auf die Infrastruktur der Gemeinde und entsprechende Investitionsfolgen. Die Gemeinde verfügt noch über Baulandreserven, denn rund 11% der Bauzonen sind unbebaut. Zudem sind diverse bereits bebaute Grundstücke nicht vollständig ausgenutzt und verfügen über entsprechende innere Reserven. Eine für Steinmaur angemessene Entwicklung ist somit gewährleistet.</p>
4.2 Umzonung W3 im Gässli / Schibler	<p>Die heutige Zone W3 im Gässli und allenfalls auch Schibler soll in eine Zone mit 24 Meter Gebäudehöhe (8 Stockwerke) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.</p>	<p>Wenn alte Gebäude abgerissen werden und durch verdichtete Gebäude ersetzt werden geht viel Grünraum verloren. Mit einer Zone für 8 geschossige Gebäude könnten der Grünraum was mit Lebensqualität einhergeht erhalten bleiben.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Damit der Grünraum nicht verloren geht, hat der Gemeinderat in der entsprechenden W3 Zone eine Grünflächenziffer vorgesehen. Diese sorgt für eine angemessene Durchgrünung. Damit kann nicht nur die Lebensqualität erhalten, sondern auch eine übermässige Versiegelung verhindert werden.</p>

9.3 Kernzonenpläne

5 Eintrag Gebäude Vers.-Nr. 79, Obergasse 9	<p>Die West- und teilweise Ostfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 79, Obergasse 9 sowie deren First-richtung ist im Kernzonenplan als ortsbaulich</p>	<p>- Die Liegenschaft gehört nicht zum am 7. November 2016 vom Gemeinderat genehmigten Inventar der schutzwürdigen Objekte.</p>	<p>Antrag wird teilweise berücksichtigt</p>
---	--	---	--

	<p>wichtig eingetragen. Der Fassadenschutz ist zu streichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 1. November 1994 sich eingehend mit dem Schutz der Liegenschaft Obergasse 9 befasst und insbesondere festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> - dass das Haus keine architektonische Besonderheit mehr darstellt - dass die Ostfassade auch nach nochmaliger eingehender Prüfung nicht derart ausgestaltet ist, dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt wäre. - Die Liegenschaft wurde seit 1994 in keiner Weise verändert. - Der von der Strasse sichtbar und dafür für das Ortsbild von Relevanz obere Teil der Ostfassade ist symmetrisch gestaltet: ein Teilschutz der einer Hälfte bzw. Nichtschutz der anderen Hälfte ist widersprüchlich und demzufolge rechtlich ungültig. - Mit Schreiben vom 9. April 2024 an mich stellte der Gemeinderat nochmals fest, dass die Fassaden Nord, West und teils Ost eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild haben. Seitdem hat der Gemeinderat die Sachlage neu bewertet und die Fassade Nord vom Schutz ausgenommen. - Im oben erwähnten Schreiben stellt der Gemeinderat fest, dass die Fassaden «in diesen Bereichen zu klein sind». Wenn dem so ist, sehe ich nicht ein, warum diese laut Art.5 Absatz 3 dann so zu behalten sind? 	<p>Das Gebäude verfügt über eine räumliche Qualität im Ortsbild und ist durch seine Stellung direkt am Strassenraum (Westfassade) sehr prägend. Bei der Festlegung der Fassaden und Firstrichtung im Kernzonenplan handelt es sich nicht um eine substanzielle Unterschutzstellung. Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Bauordnung sind die eingetragenen Fassaden und Firstrichtungen im Rahmen von Um-, Ersatz- oder Neubauten beizubehalten. Dies bedeutet, dass diese Elemente so wiederhergestellt werden müssen, dass diese die bestehende ortsbauliche prägende Wirkung wiederhergestellt wird. In Absatz 4 wird zudem formuliert, dass Abweichungen möglich sind, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes oder anderweitige überwiegende Interessen vorliegen.</p> <p>Da die östliche Fassade nicht für die ortsbauliche Prägung entscheidend ist, kann diese gestrichen werden.</p>
--	--	---	---

		- Mit der Auflage der Firstrichtung bin ich einverstanden. Ich bin mir sicher, dass somit ausreichend sichergestellt ist, dass die West- und Ostfassade im Fall eines Umbaus oder Neubaus das Ortsbild nicht stören werden.	
--	--	---	--

9.4 Kernzonen Vorschriften

<p>6.1 Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Mass der Nutzung</p>	<p>Den Verweis auf einen Architektur Wettbewerb oder ähnliches für «grössere Bauvorhaben» ist genauer zu definieren oder zu streichen.</p>	<p>Die Formulierung «bei grösseren Bauprojekten» bringt Rechts- und Planungsunsicherheit. Dies widerspricht den zahlreichen Präzisierungen und Ergänzungen im BZO. Eine solche Formulierung ist weder hilfreich noch zielführend noch angebracht. Es ist eine Grenze zu benennen welche als grössere definiert wird. Als Grundlage könnte ein Kostendach von beispielsweise über 8 Millionen CHF für den Bau oder über 12 Wohneinheiten genommen werden.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Artikel 7 besagt lediglich, dass Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (allgemein) bewilligt werden können (vom Gemeinderat), wenn die Architektur besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Die Bezeichnung von Architektur-Wettbewerb o-der «grössere Bauvorhaben» befindet sich lediglich im erläuternden Text zur Vorschrift, jedoch nicht in der Vorschrift selbst. Darin wird umschrieben, wie der Nachweis einer besonders guten Architektur erbracht werden kann. Nämlich zum Beispiel bei grösseren Bauvorhaben mit einem Wettbewerb oder einem Variantenstudium mit Fachjury. Zum einen ist es eine kann und keine muss Vorschrift. Es ist dem Bauherrn selbst überlassen ob er von den Kernzonenvorschriften abweichen will oder nicht. Will er das, muss er nachweisen, dass es sich um eine besonders gute Architektur handelt und die Abweichungen zu einer besseren Lösung führt. Die Entscheidung ist und bleibt beim Gemeinderat.</p>
--	--	--	---

<p>6.2 Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Mass der Nutzung</p>	<p>Den Verweis auf einen Architektur Wettbewerb oder ähnliches für «grössere Bauvorhaben» ist genauer zu definieren oder zu streichen.</p> <p>Eventualbegehren: Sollte die Gemeinde dennoch eine Kontrolle wünschen, muss diese</p> <p>a) genau definieren, was "grössere Bauvorhaben" sind,</p> <p>b) den Gemeinderat als Kontrollorgan einsetzen, statt Wettbewerbe oder Ähnliches durchzuführen.</p> <p>Der Verweis ist zu streichen. Die Einbindung in ein ortsübliches Konzept ist mehrfach in der Bauzonenverordnung erwähnt und wurde gerade in der Kernzone am stärksten reguliert. Eventualbegehren: Wünscht der Gemeinderat oder die Gemeinde trotz genauerer Bestimmungen in der neuen BZO ein zusätzliches Mitspracherecht, sollte dies direkt über den Gemeinderat erfolgen und nicht über externe, ortsfremde Akteure.</p> <p>Eventualbegehren II: Der Begriff "grössere Bauvorhaben" ist unpräzise und muss definiert werden.</p>	<p>Der Verweis ist zu streichen. Die Einbindung in ein ortsübliches Konzept ist mehrfach in der Bauzonenverordnung erwähnt und wurde gerade in der Kernzone am stärksten reguliert. Der Denkmalschutz und das Inventar der schützenswerten Gebäude bilden ein zusätzliches Element für die kontrollierte Entwicklung der Kernzone.</p> <p>Eine weitere Komponente eines Wettbewerbs bringt einen dritten Interessensgeber ein, was für die Bauherren eine unverhältnismässige Belastung darstellt. Die Ziele einer Verdichtung nach innen (SEK, Strategie Gemeinderat, erläuternder Bericht, Kantonale Bauverordnung) und die Überbauung von freien Flächen innerhalb der verfügbaren Kapazitäten widersprechen dem Setzen zusätzlicher Hürden, Prozesse, Kosten und Erstellzeitsteigerungen.</p> <p>Wichtige Rechte der Bauherren und Besitzer werden unverhältnismässig beschnitten. Die lokale Bevölkerung und die Dorfbewohner werden nicht in ihren Kompetenzen gestärkt, sondern eine Fachjury, die nicht das Leben vor Ort prägt, bestimmt über die Dorfentwicklung. Der Begriff "grössere Bauvorhaben" schafft Rechtsunsicherheit und widerspricht den gewünschten Regelungen, die die Planung vereinfachen und im Vorfeld besser klären sollen. Die Begehrensteller begründen ihren Antrag noch weiter im Detail. Die Detaillierte Begründung wird nicht aufgelistet aber natürlich berücksichtigt.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Artikel 7 besagt lediglich, dass Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (allgemein) bewilligt werden können (vom Gemeinderat), wenn die Architektur besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.</p> <p>Die Bezeichnung von Architektur-Wettbewerb oder «grössere Bauvorhaben» befindet sich lediglich im erläuternden Text zur Vorschrift, jedoch nicht in der Vorschrift selbst. Darin wird umschrieben, wie der Nachweis einer besonders guten Architektur erbracht werden kann. Nämlich zum Beispiel bei grösseren Bauvorhaben mit einem Wettbewerb oder einem Variantenstudium mit Fachjury. Es handelt sich dabei um eine kann und keine muss Vorschrift. Es ist dem Bauherrn selbst überlassen ob er von den Kernzonenvorschriften abweichen will oder nicht. Will er das, muss er jedoch nachweisen, dass es sich um eine besonders gute Architektur handelt und die Abweichungen zu einer besseren Lösung führt. Die Entscheidung ist und bleibt beim Gemeinderat.</p>
<p>7.1 Art. 8 Umgebungsgestaltung</p>	<p>In Abs. 2 ist der Begriff ortsüblich zu streichen.</p>	<p>Es gibt in der Gemeinde Steinmaur keine ortsübliche Umgebungsgestaltung. Sollte es diese</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p>

		<p>allerdings doch geben, dann wäre sie genauer zu umschreiben.</p>	<p>Es gibt eine ortsübliche Umgebungsgestaltung in den Kernzonen. Dies ist nicht als Grundsatz auf Steinmaur alleine zu beziehen, sondern auch auf die regionale Baukultur. So sind die traditionellen Elemente wie die Vorgärten, Vorplätze, offene Wiesen, Brunnen, keine oder sehr zurückhaltende meist offene Einfriedungen sowie nicht versiegelte Bodenbeläge als ortsüblich zu bezeichnen. Diese Begriffe werden auch im entsprechenden Artikel erwähnt. Auf eine weitere Präzisierung wird bewusst verzichtet. Es sollen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt werden, jedoch würde eine genaue Umschreibung nicht die jeweilige Situation berücksichtigen. So können die Anforderungen an eine Umgebungsgestaltung in der Kernzone von Sünikon direkt am Lindenplatz eine andere sein wie in Obersteinmaur am Rand der Zonengrenze.</p>
<p>7.2 Art. 8 Umgebungsgestaltung</p>	<p>Die Absätze 1 und 2 sind zu streichen. Die Einbindung in ein Ortsübliches Konzept ist mehrfach im der Bauzonenverordnung erwähnt.</p>	<p>Die Einschränkungen und neuen Regelungen in der Kernzone schiessen über das Ziel hinaus und wirken konträr zu dem Ziel der SEK, des Gemeinderates, des Kantonalen Richtplans und dem erläuternden Bericht. In der Entwicklungsstudie (SEK), welche als Grundlage für die neue Bauzonenverordnung dient, wird bereits in der Ausgangslage festgestellt, dass der Gemeinderat versucht, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken. Es wird betont, dass Besitzer von freien Flächen motiviert werden sollen, diese zu bebauen. Als Ziel wird mehrfach betont, innerhalb der bebaubaren Flächen mehr Wohnraum zu schaffen. Generell sind die viel zu detaillierten Bestimmungen für die Kernzone hinderlich für eine effektive Weiterentwicklung. Besonders der Art. 8 Abs. 1 und 2 sind konträr zum Ziel des</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der neue Artikel über die Umgebungsgestaltung in der Kernzone sorgt im Grundsatz für keine Einschränkungen gegenüber heute und der gelebten Praxis. Der Artikel soll den Vollzug erleichtern und auch den Bauherren von Anfang an aufzeigen und sensibilisieren, was die Anforderungen an eine Umgebungsgestaltung in der Kernzone sind. Die Vorschrift alleine hat keinerlei Auswirkung auf die bauliche Dichte oder Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Verdichtungsziele aus dem kantonalen Richtplan beziehen sich zum einen nicht auf die Gemeinde Steinmaur (20% des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich darf gemäss Kantonaalem Richtplan im ländlichem Raum erfolgen wo sich Steinmaur befindet) und zum anderen nicht auf die Kernzonen. Grundsätzlich handelt es sich bei Kernzonen um Bauzonen mit</p>

		<p>SEK und den genannten Zielen des Gemeinderats. Der kantonale Richtplan setzt besonders stark auf die "Verdichtung" und die Entwicklung nach innen. Die beschränkenden Einträge, besonders die Art. 8 Abs. 1 und 2 "Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und die bestehenden Grünflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten ... " widersprechen dem Ziel einer Verdichtung nach innen und der Nutzung bestehender Potenziale. Der erläuternde Bericht zur Bauverordnung von Steinmaur setzt konträre Ansätze zu den starken Bestimmungen im Art. 8 Abs. 1 und 2. Die Wahrung von Bauflächen als Grünfläche in der Zentrumszone widerspricht diametral dem Leitsatz aus dem erläuternden Bericht (Die Gemeinde entwickelt sich primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und wächst auf einem ortsverträglichen Niveau.), welcher als Ziel der Revision definiert ist. Unter dem Absatz 4.3, erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, wird explizit zu den Grünflächen folgendes erwähnt: Verzicht auf Grünflächenziffer ausserhalb der reinen Wohnzonen. Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit dem Denkmalschutzinventar situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung bedingen.</p>	<p>Schutzzonencharakter und erhöhten Anforderungen mit gestalterisch motivierten Schutzbestimmungen. Der primäre Zweck einer Kernzone ist somit nicht die Verdichtung, sondern den Erhalt der landwirtschaftlich geprägten, charakteristischen Ortskerne inklusive deren Umgebung. Eine Weiterentwicklung der Dorfkerne ist jedoch unter Berücksichtigung erhöhter gestalterischer Anforderung möglich. Dass dabei die herkömmlichen Umgebungsgestaltungen und die bestehenden Grünflächen <u>nach Möglichkeit</u> zu erhalten sind, widerspricht nicht grundsätzlich einer baulichen Weiterentwicklung. Auch deswegen wird auf eine konkrete und absolute Grünflächenziffer in der Kernzone verzichtet. In der Kernzone ist der situationsbezogene Einzelfall zu berücksichtigen, was Artikel 8 zulässt.</p>
--	--	---	---

9.5 Ergänzende Bauvorschriften

8	Art. 28 Abstellplätze	Ein Parkplatz soll pro 100 m2 massgebliche Geschossfläche erstellt werden.	keine	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Dies würde zu einer geringen Anzahl Pflichtabstellplätze führen, was nicht dem Bedürfnis einer ländlichen Gemeinde wie Steinmaur entspricht.</p>
9	Art. 28 Abstellplätze	Präzisierung und Anpassung von Art. 28, Absätze 2 und 3. Der Artikel soll für verschiedenen Bauzonen spezifiziert werden und nicht für die Gewerbe-, Zentrums- und Kernzone gelten: Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. In den Zonen W1 ,W2, W3 und WG2 sind mindestens die Hälfte der Abstellplätze als Einstellplätze zu gestalten. In allen anderen Zonen ist dies bei Neubauten nach Möglichkeit ebenfalls umzusetzen. Die Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat (neu belassen für Sonderfälle in anderen Zonen).	Es ist der Wunsch der Gemeinde und der Bevölkerung, die Oberfläche unserer Gemeinde möglichst für Wohn- und Lebensraum nutzbar zu machen. Der Artikel ist sinnvoll, jedoch nicht für die Gewerbezone sowie die Kern- und Zentrumszone realistisch umsetzbar. Besonders Betriebe in der Gewerbezone und in Zonen mit bereits schwierigen Verhältnissen und Vorgaben finden diese Regel realitätsfremd und sie bringt unnötige Rechtsunsicherheiten und Schwierigkeiten mit sich. Die derzeitige Situation zeigt, dass diese Regel in diesen Gebieten nicht befolgt werden kann. Die Grundsätzliche Forderung für neue Projekte soll auch das Gelten aber eine Lösungsmöglichkeit bei Problemen offenhalten. Die Möglichkeit von Ausnahmemöglichkeiten durch den Gemeinderat bei der Ansiedlung neuer Unternehmen oder bei schwierigen Bauprojekten unbedingt weiter zuzulassen. Die Vorteile einer Belassung von Ausnahmemöglichkeiten durch den Gemeinderat liegen auf der Hand. Der Gemeinderat kann flexibel auf besondere Bauprojekte und sich verändernde Anforderungen reagieren, was innovative und nachhaltige Baukonzepte fördert.	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Artikel 28 Abs. 3 (In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat) wurde gestrichen und der neue Artikel «Besondere Verhältnisse» geschaffen. Dieser neue Artikel ermöglicht bei besonderen Gegebenheiten eine Abweichung von Artikel. 28. Damit wird dem Anliegen der Einwender/Innen bereits Rechnung getragen. Eine explizite und bereits im vornherein festgelegte Ausnahmeregelung wird nicht als zweckmässig erachtet. Ziel soll es immer sein, dass mindestens die Hälfte der Parkplätze als Einstellplätze zu gestalten sind. Sollte dies in begründeten Fällen in Gewerbe-, Kern- oder Zentrumszonen nicht möglichsein, kann von dem besonderen Verhältnis Gebrauch gemacht werden. Davon abgesehen sind Ausnahmemöglichkeiten nach § 220 PBG bei besonderen Verhältnissen grundsätzlich immer möglich.</p>

		Durch gezielte Ausnahmegenehmigungen kann die Ansiedlung neuer Unternehmen erleichtert und Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit ihrer Ortskenntnis können die Mitglieder des Gemeinderats fundierte Entscheidungen treffen, die den spezifischen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht werden.	
--	--	--	--

9.6 Kantonale Vorprüfung (nicht abschliessend)

1	Art. 5 Abs. 3 Um- und Ersatzneubauten, wichtige Fassaden und Firstrichtungen bei Neubauten	In Art. 5 Abs. 3 letzter Satz sind «Neubauten» zu streichen.	Art. 5 regelt die Um- und Ersatzbauten. In Art. 5 Abs. 3 sind jedoch die wichtigen Fassaden und Firstrichtungen auch bei Neubauten zu berücksichtigen. Sofern auch Neubauten die wichtigen Fassaden und Firstrichtungen zu berücksichtigen haben, ist dies unter den Vorschriften zu den Neubauten zu regeln.	Antrag wird nicht berücksichtigt Es ist wichtig, dass die wichtigen Firstrichtungen und Fassaden insbesondere bei Neubauten gelten. Denn bei Um- und Ersatzbauten werden diese beiden Elemente per se behalten (auch deshalb werden diese nicht bei bereits ortsbaulich wichtigen Gebäude zusätzlich definiert. Der Absatz wird in Art. 6 verschoben, der sich auf die Neubauten bezieht.
2	Art. 5 Abs. 4 Um- und Ersatzneubauten, Abweichungen	In Art. 5 Abs. 4 BZO sind «private Interessen» zu streichen.	Gemäss Abs. 4 können geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes liegt oder sonst überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Es ist nicht recht- und zweckmässig, Abweichungen einzig und allein aufgrund privater Interessen zu gewähren bzw. anzuordnen.	Antrag wird berücksichtigt
3	Art. 6 Grundmasse für Neubauten	Es ist eine traufseitige Fassadenhöhe in der BZO einzuführen.	Die «Gebäudehöhe» konnte bisher anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr vorgesehen. Neu müssen die	Antrag wird berücksichtigt

		Gemeinden das zulässige Mass der traufseitigen Fassadenhöhe zwingend in der BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG). Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur Messweise der «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist neu die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG	
4 Art. 7 Abs. 4 Stellung und Form der Bauten, Abweichungen	Es ist eine eindeutige Formulierung in Art. 7 Abs. 4 BZO zu wählen, damit klar wird, von welchen Bestimmungen Abweichungen möglich sind.	Gemäss Art. 7 Abs. 4 können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Es ist nicht eindeutig klar, ob gestützt auf Art. 7 Abs. 4 von den Bestimmungen in Art. 7 oder ob generell Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich sein sollen.	Antrag wird berücksichtigt Grundsätzlich sollte gemäss Formulierung klar sein, dass damit die allgemeinen Kernzonenvorschriften gemeint sind. Zur Präzisierung wird die Vorschrift jedoch mit Verweis auf die betroffenen Artikel 6 bis 14 ergänzt.
5 Art. 8 Umgebungsgestaltung	In Art. 8 Abs. 2 BZO ist anstelle «gewachsener Boden» der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.	In Art. 8 Abs. 2 wird der Begriff «gewachsener Boden» verwendet. Anstelle dieses Begriffs ist gemäss IVHB in der BZO neu der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.	Antrag wird teilweise berücksichtigt Da das massgebende Terrain nicht zwingend auch das Terrain vor Ort ist, soll nicht auf das massgebende Terrain Bezug genommen werden. Denn eine Rücksichtnahme auf ein möglicherweise nicht mehr vorhandenes (massgebendes) Terrain kann unter Umständen nicht sinnvoll für eine gute Umgebungsgestaltung sein. Es wird vollumfänglich auf die Bezeichnung eines Terrains/Boden verzichtet und die Formulierung allgemein gewählt.
6 Kap. 2.2 Zentrumszone	Kap. 2.2 «Zentrumszone» ist mit einem Artikel zur Nutzweise zu ergänzen.	Gemäss § 51 Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die	Antrag wird teilweise berücksichtigt Ein Artikel zur Nutzweise wird eingeführt.

	In der Zentrumszone ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% zu sichern.	ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Damit eine Durchmischung tatsächlich sichergestellt ist, ist gemäss ständiger Praxis ein Mindestgewerbeanteil von 20% für die Zentrumszone zu verankern.	Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils wird verzichtet. Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 2094 steht im Eigentum der Gemeinde. Es wird derzeit für provisorische Asylunterkünfte genutzt. Ein Mindestgewerbeanteil würde den Spielraum für die derzeit noch nicht abschliessend definierte Nutzung unnötig einschränken. Die Bevölkerung wird dereinst über die langfristige Nutzung des Grundstücks zu entscheiden haben.
7 Art. 17 Wohn- und Gewerbezone	In der Wohn- und Gewerbezone «WG2» ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen	Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind nutzungskonform zuzuordnen. Die ES III ist nur dann nutzungskonform und zweckmässig, wenn tatsächlich mässig störende Betriebe geplant und gewünscht sind und ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt wird. Bei überwiegender Wohnnutzung (> 80%) ist nach kantonaler Praxis die ES II zuzuordnen und die gewerbliche Nutzung auf nicht störende Betriebe einzuschränken. Gemäss Art. 17 der BZO ist in der Wohn- und Gewerbezone (WG2) mässig störendes Gewerbe zugelassen, es fehlt jedoch die Sicherung des minimalen Gewerbeanteils von 20%.	Antrag wird teilweise berücksichtigt In der WG Zone, die bei dem jetzigen Werkhof eingeführt wird, soll eine ES II festgelegt werden, da diese inmitten vom Wohngebiet ist und an dieser Stelle keine mässig Störenden Betriebe angemessen sind. Daher ist an dieser Stelle kein Mindestgewerbeanteil angebracht. Zudem wird über ein AZ-Bonus ein Anreiz geschaffen, der in der Praxis wohl Wirkungsvoller ist. Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils für die WG-Zone in Sünikon wird verzichtet. Aufgrund der Lage an der Staatsstrasse, mit direkten Zufahrten ab der Staatsstrasse, sind die Grundstücke für publikumsorientierte Nutzungen attraktiv und gleichzeitig zum reinen Wohnen wenig geeignet. Eine parzellenscharfe Vorgabe des Gewerbeanteils ist deshalb nicht zweckmässig. Die BZO soll sich auf die nötigen Regelungen beschränken und das Eigentum nicht unnötig einschränken.
8 Art. 19 Abs. 2 Dachgestaltung im Gebiet Sünikon	In Art. 19 Abs. 2 BZO ist der Satz «Zur Eindeckung sind Ziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden.» zu streichen.	Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind Regelungen über die Dachgestaltung gestattet. In Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen dürfen	Antrag wird berücksichtigt

		grundsätzlich BZO-Bestimmungen zur Dachgestaltung formuliert werden. Zu den möglichen Bestimmungen über die Dachgestaltung gehören solche über die Dachform (Flach-, Schräg-, Satteldach und andere) sowie über die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.		
9	Art. 24 Abs. 1 Geschlossene Bauweise, Gesamtlänge	In Art. 24 Abs. 1 BZO ist der Begriff «Gebäuelänge» mit «Gesamtlänge» zu ersetzen.	Art. 24 regelt, dass die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet ist. Gemäss § 286 PBG kann die geschlossene Überbauung mitsamt der Gesamtlänge in der BZO gestattet werden. Die Festlegung einer Gesamtlänge ist dabei jedoch zwingend da ansonsten unzählig viele Gebäude, die je für sich die zulässige Gebäuelänge einzuhalten haben, aneinandergereiht werden könnten.	Antrag wird berücksichtigt
10	Art. 24 Abs. 2 Geschlossene Bauweise, Grenzbau	Es ist eine unmissverständliche Regelung zum Grenzbau zu formulieren	Neu wird eine Vorschrift zum Grenzbau in der BZO aufgenommen. Diese regelt, dass der Grenzbau die Zustimmung des Nachbarn erfordert, ausser wenn an ein bestehendes, mindestens gleichlanges Grenzgebäude angebaut wird. Was mit «gleichlanges Gebäude» im Zusammenhang mit der geschlossenen Bauweise gemeint ist, ist für uns nicht abschliessend klar. Erläuterungen dazu sind im Bericht nach Art. 47 RPV nicht erfolgt. Es ist eine unmissverständliche Formulierung zu wählen und im Bericht Erläuterungen dazu zu machen.	Antrag wird berücksichtigt Die bestehende Bestimmung wird gestrichen.
11	Art. 28 Abstellplätze, Minimal- und Maximalwerte	Art. 28 BZO ist so zu formulieren, dass es sich bei den Werten um Maximalwerte handelt.	Gemäss der Massnahmen MIV02.2 des regionalen Gesamtverkehrskonzept Unterland+ definieren die Gemeinden eine Obergrenze für die Anzahl der zu erstellenden Parkplätzen bei neuen Überbauungen inkl. Berücksichtigung von motorisierten Zweirädern. Der neue Art. 28	Antrag wird nicht berücksichtigt Bei den Angaben handelt sich um den Pflichtabstellplatzbedarf und somit um den Minimalwert. Die Umsetzung führt eindeutig nicht zu Unklarheiten. Das regionale GVK ist zudem nicht Behördenverbindlich,

		lässt offen, ob es sich bei den Angaben um Minimal- oder Maximalwerte handelt. Dies führt bei der Umsetzung zu Unklarheiten.	weshalb diese Massnahmen nicht direkt in der BZO umzusetzen sind. Die Vorschrift ist für das ländliche Steinmaur zweckmässig.
12 Art. 29 Abs. 1 Reduktion	<p>In Art. 29 Abs. 1 BZO ist der Passus «im Sinne der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kanton Zürich» zu streichen.</p> <p>In Art. 29 Abs. 1 BZO ist zu präzisieren, ob die Bauherrschaft oder die zuständige Baubewilligungsbehörde (Gemeinde) die Wahl zur Anwendung eines Reduktionsfaktors hat.</p>	In Art. 29 Abs. 1 BZO wird erwähnt, dass im Sinne der kantonalen Wegleitung die Anzahl Parkplätze je nach ÖV-Güteklasse gegenüber dem Normbedarf reduziert werden können. Beim Verweis auf die Wegleitung handelt es sich um eine Erläuterung, welche Grundlage für die Vorschrift beigezogen wurde. Auf solche Erläuterungen sind in grundeigentümergebindlichen Vorschriften zu verzichten und im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Weiter ist mit der gewählten Formulierung in Abs. 1 ohne Erläuterungen unklar, ob die Bauherrschaft die Wahlmöglichkeit hat und eine reduzierte Anzahl Parkplätze erstellen kann, oder ob die Baubewilligungsbehörde eine reduzierte Anzahl anordnen kann. Dies ist entsprechend in den Vorschriften zu präzisieren.	<p>Antrag 1 wird berücksichtigt</p> <p>Antrag 2 wird nicht berücksichtigt Es handelt sich eindeutig um eine Kann-Vorschrift. Es ist somit klar, dass es der Bauherrschaft überlassen ist, von einer solchen Reduktion Gebrauch zu machen. Eine solche Kann-Vorschrift ist für Steinmaur zweckmässig und sinnvoll.</p>
13 Art. 29 Abs. 1 Reduktionsfaktoren	Die Formulierung in Art. 29 Abs. 2 BZO ist dahingehend zu präzisieren, dass abschliessend klar wird, welche Reduktion möglich ist.	In Art. 29 Abs. 2 wird festgelegt, welche Reduktionen gestützt auf die ÖV-Güteklassen möglich sind. Mit der gewählten Formulierung ist unklar, ob in den ÖV-Güteklassen A-C eine Reduktion bis auf max. 70% des Normbedarfs (Reduktion von 30%) oder ob eine Reduktion von 70% des Normbedarfs (Reduktion von 70%) möglich ist. Dasselbe gilt für die Regelung zur ÖV-Güteklasse D.	<p>Antrag wird berücksichtigt</p> <p>Die Formulierung ist bereits klar und eindeutig. Es ist eine Reduktion bis auf max. 70 respektive 85 % des Normbedarfes möglich. Es darf somit maximal auf den Wert von 70 % respektive 85 % des Normbedarfes reduziert werden. Zur Verdeutlichung wurde der Wortlaut mit dem Wort «auf» ergänzt.</p>
14 Art. 29 Abs. 2 ÖV-Güteklassen	Im Bericht nach Art. 47 RPV ist zu erläutern, welcher Plan für die Abgrenzung der ÖV-Güteklassen beigezogen wird.	Gestützt auf die ÖV-Güteklassen kann eine reduzierte Anzahl Parkplätze gemäss Art. 29 BZO realisiert werden. Welche Karte für die Abgren-	Antrag wird berücksichtigt

		zung der ÖV-Güteklassen die Gemeinde beabsichtigt im Baubewilligungsverfahren beizuziehen, wird aus dem Bericht nach Art. 47 RPV nicht ersichtlich. Dies ist entsprechen im Bericht abzuhandeln. Bei Bedarf kann ein Plan mit den ÖV-Güteklassen im Anhang der BZO beigelegt werden.	Ein Plan mit den ÖV-Güteklassen im Anhang der BZO beilegen macht keinen Sinn, da dieser so nicht auf Linien- oder Fahrplanänderungen angepasst wird. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
15	Art. 29 Autoreduziertes bzw. autoarmes Wohnen	Art. 29 BZO ist mit einer Formulierung zu ergänzen, welche eine angemessene Reduktion in Abhängigkeit eines Mobilitätskonzeptes ermöglicht.	Antrag wird nicht berücksichtigt Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die getroffenen Massnahmen ausreichen. Zudem besteht nach Art. 30 Besondere Verhältnisse die Möglichkeit von den Berechnungsweisen abzuweichen. Damit wird die Grundlage geschaffen, auch autofreies Wohnen im Falle von Mobilitätskonzepten zuzulassen.
16	Art. 34 Abs. 1 Anrechenbare Untergeschosse	Art. 34 Abs. 1 BZO ist zu streichen.	Antrag wird nicht berücksichtigt Es wird anerkannt, dass darauf zu achten ist, die Definition eines anrechenbaren Untergeschosses nicht angepasst werden darf. Die Absicht und Sinn/Zweck des Artikels ist jedoch, dass keine übermässigen Abgrabungen aufgrund von anrechenbaren Untergeschossen erfolgt. Deshalb soll die Belichtung für solche Wohn- und Arbeitsräume nur über dem massgebenden Terrain zulässig sein. Der Artikel wird angepasst, damit keine Diskrepanz mit den übergeordneten Vorschriften entsteht. Ansonsten wird der Absatz jedoch belassen.
17	Art. 35 Stützmauern und Einfriedungen	Art. 35 BZO ist zu streichen	Antrag wird berücksichtigt

		<p>Einfriedungen eingeführt werden. Im Sinne einer guten Vorgartengestaltung begrüßen wir diese Absicht. Für die Einführung von qualitativen Anforderungen an den Aussenraum bzw. Mauern und Einfriedigungen in der BZO fehlt es jedoch an einer gesetzlichen Grundlage im PBG. Die befriedigende Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG ist somit direkt im Baubewilligungsverfahren anzuwenden und kann nicht näher in der BZO geregelt werden. Dies wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 9. August 2023 bestätigt (BRGE III Nr. 0116/2023). In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Vorschrift in Art. 35 zulässig wäre, sofern diese sich auf die Kernzone beschränkt. Als generelle Vorschrift über alle Bauzonen fehlt es jedoch an einer Rechtsgrundlage.</p>	<p>Im Planungsbericht wird ergänzend festgestellt, dass der Gemeinderat die entsprechende Praxis einführen wird. Auf den Artikel wird verzichtet.</p>
<p>18 Gefährdung durch Naturgefahren</p>	<p>Es ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO aufzunehmen.</p> <p>Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in der BZO aufzunehmen.</p>		<p>Antrag wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Umgang mit der Gefährdung durch Naturgefahren ist bereits übergeordnet abschliessend genügend geregelt. Es bedarf keiner kommunalen Bestimmungen zum Objektschutz.</p> <p>§ 9 Abs. 2 HWSchV sagt lediglich, dass die Gemeinden in deren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Vorschriften über Objektschutzmassnahmen festlegen können.</p>

10. Folgen einer Ablehnung

- Die bestehende, veraltete BZO von 1997, die den aktuellen übergeordneten Bestimmungen und Messweisen nicht mehr entspricht, müsste weiter angewendet werden. Die Anwendung der veralteten Vorschriften verursacht bei allen Beteiligten (Bauherrschaften, Planer, Gemeindeverwaltung) zunehmend Mehraufwand und ist fehleranfällig.
- Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZOs an das neue PBG anzupassen. Es müsste aufgrund der laufenden Fristen umgehend eine neue Revision eingeleitet werden. Aufgrund der langen Verfahrensdauer könnte eine Überarbeitung nicht mehr in der laufenden Legislaturperiode des Gemeinderates abgeschlossen werden. Damit geht das Risiko einher, dass durch einen neu zusammengesetzten Gemeinderat viel Wissen und Erfahrung verloren ginge.
- In der Zone W1 müssten, wie dies in den vergangenen Jahren mehrfach der Fall war, Baugesuche für sich gut integrierende Einfamilienhaus Projekte aufgrund der restriktiven, nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Vorschriften über die Geschossarten abgelehnt werden.
- In allen Zonen könnten Bauwillige weiterhin nicht von kantonalen Erleichterungen, die die Gemeinde zwingend umzusetzen sind, profitieren. Dies betrifft insbesondere die Dachgeschosse und Aussenisolierungen.

11. Unterlagen und Einsicht der Dokumente

Sämtliche Unterlagen können zur besseren Einsicht Online auf der Homepage der Gemeinde Steinmaur – www.steinmaur.ch – heruntergeladen werden oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- Bericht nach Art. 47 RPV
- Bauordnung (BZO) synoptisch
- Bericht (nicht) berücksichtigter Einwendungen
- Zonenplan, Mst. 1-5000
- Kernzonenplan Niedersteinmaur, Mst. 1:2000
- Kernzonenplan Obersteinmaur, Mst. 1:2000
- Kernzonenplan Sünikon, Mst. 1:2000

12. Verzicht eines Abschieds der Rechnungsprüfungskommission

Bei der Vorlage Gesamtrevision Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung (BZO), Kernzonenpläne) sind keine finanzpolitischen Gesichtspunkte zu prüfen. Aus diesem Grund verzichtet die Rechnungsprüfungskommission Steinmaur auf einen Abschied oder eine Stellungnahme.

13. Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Gesamtrevision Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung BZO, Kernzonenpläne), Steinmaur zuzustimmen.

Steinmaur, im März 2025

Namens des Gemeinderates Steinmaur

Der Präsident
Andreas Schellenberg

Die Schreiberin
Edith Lee