

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Steinmaur, Kanton Zürich

Planung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bauordnung

Urnenabstimmung

Änderung der Bau und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)
Gemäss § 45 ff PBG

Öffentliche Auflage vom 3. Juni 2024 bis 2. August 2024
An der Urnenabstimmung festgesetzt am 18.05.2025

Namens der Urnenabstimmung:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Gesamtrevision
Nutzungsplanung
Bauordnung

Auftraggeber

Gemeinde Steinmaur
Hauptstrasse 22
8162 Steinmaur

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 10.05.2024, LD/TF
Revision 1 20.12.2024 LD/TF

Projektorganisation

Projektleiter Luca D'Ascanio (LD)
T 043 422 10 04
luca.dascanio@mueller-ing.ch

Begleitet durch

Roger Bosshard, Hochbauvorstand
Pierre Winiger, Tiefbauvorstand
Christian Müller, Finanzen und Sport
Martin Meier, Bausekretär
Tony Furger, Gemeindeingenieur

Projekt-Nr.

28.0842

Datei

H:\Steinmaur\28.08\28.0842 BZO Revision 2022\5_BZO_Revision\2_Bauordnung\
Bauordnung_Steinmaur_Synopse_20220707.docx

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Inhalt

1 Zonenordnung	5
2 Bauzonen	6
2.1 Kernzonen (K)	6
2.2 Zentrumszone (Z)	12
2.3 Wohnzonen (W1, W2, W3), Wohn- und Gewerbezone (WG2)	14
2.4 Gewerbezone (G1 und G2)	16
2.5 Zone für öffentliche Bauten (OE)	18
3 Empfindlichkeitsstufen	18
4 Ergänzende Bauvorschriften	19
5 Schlussbestimmungen	24

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

<i>Gültige Fassung 1998</i>	<i>BZO 2025</i>	<i>Erläuterungen</i>
<p>Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.</p> <p>Grün = Änderungen Begriffe oder Definition (auf Grund IVHB)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen: Verschiebung oder aufzuhebender Text <i>kursiv</i> = Definition der Begriffe ändert sich auf Grund der IVHB grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs.</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i></p>

1 Zonenordnung

BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STEINMAUR	BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STEINMAUR																																																				
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> <p>1. Bauzonen</p> <table border="0" data-bbox="291 826 817 1197"> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td></tr> <tr><td>Zentrumszone</td><td>Z</td></tr> <tr><td>Wohnzone 1 Geschoss</td><td>W1</td></tr> <tr><td>Wohnzone 2 Geschoss</td><td>W2</td></tr> <tr><td>Wohnzone 3 Geschoss</td><td>W3</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone 2 Geschoss</td><td>WG2</td></tr> <tr><td>Gewerbezone 1</td><td>G1</td></tr> <tr><td>Gewerbezone 2</td><td>G2</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>Oe</td></tr> </table> <p>2. Freihaltezone F</p> <p>3. Reservezone R</p>	Kernzone	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	<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" data-bbox="987 762 1644 1241"> <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><i>Die Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Zone wird direkt bei der Zonenübersicht ergänzt.</i></p>
Kernzone	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																																																				
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><i>Verweis auf den Zonenplan wird mit den neuen Kernzonenpläne ergänzt-</i></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

2 Bauzonen

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><i>Der Zweck der Kernzone wird detaillierter ergänzt und aufgeführt.</i></p>
<p>Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:</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 Fassadenelementen 	<p>Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:</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 Fassadenelementen 	<p><i>Hinweis in kommunaler Bauordnung auf zusätzliche Bewilligungspflicht in Kernzonen.</i></p>

<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"> • 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 Ersatzneubau</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 Ersatzneubau</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><i>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.</i></p>		
<p>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>Vollgeschosse max. 2</p>	<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="952 1380 1624 1412"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max. 2	<p><i>Nötige Ergänzung der Fassadenhöhe in Kombination mit einer Gesamthöhe. Bei Schwirig zu</i></p>
Vollgeschosse	max. 2			

<p>anrechenbare Untergeschosse max. 1</p> <p>anrechenbare Dachgeschosse max. 2</p> <p>Gesamtlänge max. 30 m</p> <p>Grenzabstände</p> <p>kleiner Grundabstand mind. 3,5 m</p> <p>grosser Grundabstand mind. 8,0 m</p>	<table border="1"> <tr> <td>anrechenbar Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge 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. 14.60 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max. 8.10 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>	anrechenbar Untergeschosse	max. 1	anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Gebäudelänge Gesamtlänge	max. 30 m	Grenzabstände		kleiner Grundabstand	mind. 3.5 m	grosser Grundabstand	mind. 8.0 m	Gesamthöhe	max. 14.60 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.10 m	<p><i>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.</i></p>
anrechenbar Untergeschosse	max. 1																	
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																	
Gebäudelänge Gesamtlänge	max. 30 m																	
Grenzabstände																		
kleiner Grundabstand	mind. 3.5 m																	
grosser Grundabstand	mind. 8.0 m																	
Gesamthöhe	max. 14.60 m																	
Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.10 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><i>Artikel wird ergänzt und neu als Art. 3 geführt.</i></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 ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses 	<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 • Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen • ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses <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</p>	<p><i>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 Abweichungen zugelassen und dass Mass der Nutzung vage formuliert</i></p>																

	<p>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><i>werden (aufgrund der fehlenden Ausnützungsziffer). Ebenfalls sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen der Kernzonenbestimmungen möglich. Bei grösseren Neubauvorhaben bildet ein Wettbewerb oder eine Variantenstudie mit Fachjury die Grundlage. Bei Umbauten oder Anbauten kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Fachgutachtens entscheiden.</i></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 zu Tiefgaragen sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken.</p>	<p><i>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.</i></p>
<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><i>Das vorschreiben einer Mindestdachneigung wird aufgrund von Abs. 1 nicht benötigt.</i></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>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 Dachvorsprünge 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><i>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.</i></p>
<p>Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>Dachaufbauten als Giebellukarne oder Schlepogauben 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 Schlepogauben 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><i>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</i></p>

<p>Die Zahl der Dachflächenfenster ist möglichst gering zu halten. Sie haben sich in Material und Farbe in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.60 m² nicht übersteigen.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</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><i>will man Firste mit einem Kreuz möglichst verhindern, da diese nicht ortsüblich sind. Einseitige «Quergiebel» gibt es diverse Beispiele in Steinmaur.</i></p> <p><i>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.</i></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.</p> <p>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><i>Die Vorschrift wird hinsichtlich der Materialisierung ergänzt. Es entspricht der gelebten Praxis, dass Kunststofffenster nicht zugelassen wurden und stattdessen Holz- oder Holzmetallfenster verbauten werden mussten.</i></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>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><i>Der Artikel wird gestrichen und deren Inhalt zu Art. 13 Fassaden, Balkone hinzugefügt.</i></p>

<p>Wo es dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht sind die Fenster mit Sprossen zu unterteilen und Fensterläden anzubringen.</p>	<p>2 Wo es dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht sind die Fenster mit Sprossen zu unterteilen und Fensterläden anzubringen.</p>	
<p>Art. 14 Technische Anlagen</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p> <p>Parabolspiegel sind farblich dem entsprechenden Hintergrund anzugleichen.</p>	<p>Art. 14 — Technische Anlagen</p> <p>Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.</p> <p>Parabolspiegel sind farblich dem entsprechenden Hintergrund anzugleichen.</p>	<p><i>Der Artikel ist überholt und die Anforderungen an PV-Anlagen werden übergeordnet bereits definiert.</i></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>	

2.2 Zentrumszone (Z)

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

<p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <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>Gesamtlänge</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand allseitig</td> <td>mind. 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 13,5 m</td> </tr> </table>	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>Art. 16 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <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>Attikageschoss</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand allseitig</td> <td>mind. 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	Attikageschoss	max. 1	Gesamtlänge	unbeschränkt	Grundabstand allseitig	mind. 3,5 m	Fassadenhöhe (generelles Mass)	max. 13.0 m	giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächer	max. 20.0 m	Gebäudehöhe	max. 13,5 m	<p><i>Nötige Ergänzung der (bisherigen) Gebäudehöhe durch Fassadenhöhen. Zudem wird explizit ein Attikageschoss zugelassen (IVHB). In der Zentrumszone bleibt die bisherige Höhe unverändert (Korrektur von 50cm entsteht durch neuen Messpunkt am Dach).</i></p> <p><i>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.</i></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																															
Vollgeschosse	max. 3																															
anrechenbare Untergeschosse	max. 1																															
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																															
Attikageschoss	max. 1																															
Gesamtlänge	unbeschränkt																															
Grundabstand allseitig	mind. 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 Zentrumszone 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 Zentrumszone sind Satteldächer zu erstellen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn dadurch die Nachbarbauten und das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p>																															

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 Ausnutzungsziffer der WG2 um 10 %.</p>	<p><i>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.</i></p>																																																																																																																																										
<p>Art. 18 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="203 735 922 1118"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzung</td> <td>max. %</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>60</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td></td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbar Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. *</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Der Ausbau ist nur bis 50 % der Geschossfläche gestattet.</p>			W1	W2	W3	WG2	Ausnutzung	max. %	25	40	60	50	Vollgeschosse		1	2	3	2	anrechenbar Dachgeschosse	max.	2	2	2	2	anrechenbare Untergeschosse	max. *	1	1	1	1	Gesamtlänge	max. m	25	30	40	30	Grenzabstände						kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	6	5	grosser Grundabstand	mind. m	8	8	10	8	Firsthöhe	max. m	5	6	7	6	<p>Art. 19 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="958 743 1673 1437"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzung</td> <td>max. %</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>60</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude</td> <td></td> <td>1.5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BMZ für Klein-/Anbauten</td> <td></td> <td>0.4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>mind.</td> <td>35</td> <td>35</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td></td> <td></td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbar Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Attikageschoss</td> <td>Max.</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Grenzabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>			W1	W2	W3	WG2	Ausnutzung	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	anrechenbar Dachgeschosse	max.		2	2	2	anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1	1	Attikageschoss	Max.		1	1	1	Gebäuelänge Gesamtlänge	max. m	25	30	40	30	Grenzabstände						kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	6	5	grosser Grundabstand	mind. m	8	8	10	8	<p><i>a) In der W1 ist ein Systemwechsel zur BMZ vorgesehen. Dadurch erhofft man sich eine Entwicklung der Einfamilienhausquartiere unter Wahrung deren Identität.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Der Zuschlag für das Attikageschoss entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei vorliegend noch präzisiert wird, dass</i></p>
		W1	W2	W3	WG2																																																																																																																																							
Ausnutzung	max. %	25	40	60	50																																																																																																																																							
Vollgeschosse		1	2	3	2																																																																																																																																							
anrechenbar Dachgeschosse	max.	2	2	2	2																																																																																																																																							
anrechenbare Untergeschosse	max. *	1	1	1	1																																																																																																																																							
Gesamtlänge	max. m	25	30	40	30																																																																																																																																							
Grenzabstände																																																																																																																																												
kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	6	5																																																																																																																																							
grosser Grundabstand	mind. m	8	8	10	8																																																																																																																																							
Firsthöhe	max. m	5	6	7	6																																																																																																																																							
		W1	W2	W3	WG2																																																																																																																																							
Ausnutzung	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																																																																																																																																							
anrechenbar Dachgeschosse	max.		2	2	2																																																																																																																																							
anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1	1																																																																																																																																							
Attikageschoss	Max.		1	1	1																																																																																																																																							
Gebäuelänge Gesamtlänge	max. m	25	30	40	30																																																																																																																																							
Grenzabstände																																																																																																																																												
kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	6	5																																																																																																																																							
grosser Grundabstand	mind. m	8	8	10	8																																																																																																																																							

	<table border="1"> <tr> <td>Fassadenhöhe (Grundmass)</td> <td>max. m</td> <td>7.50</td> <td>7.60</td> <td>10.90</td> <td>7.60</td> </tr> <tr> <td>giebelseitig Fassadenhöhe bei Schrägdächern</td> <td>max. m</td> <td>9.80</td> <td>13.60</td> <td>17.90</td> <td>13.60</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td>max. m</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>6</td> </tr> </table>	Fassadenhöhe (Grundmass)	max. m	7.50	7.60	10.90	7.60	giebelseitig Fassadenhöhe bei Schrägdächern	max. m	9.80	13.60	17.90	13.60	Firsthöhe	max. m	5	6	7	6	<p><i>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.</i></p>
Fassadenhöhe (Grundmass)	max. m	7.50	7.60	10.90	7.60															
giebelseitig Fassadenhöhe bei Schrägdächern	max. m	9.80	13.60	17.90	13.60															
Firsthöhe	max. m	5	6	7	6															
<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><i>Artikel wird gestrichen, da dies für alle Bauzonen in Art. 24 der ergänzenden Bauvorschriften geregelt wird</i></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><i>Artikel wird gestrichen, der Inhalt wird sinngemäss in Art. 17 (Nutzweise) aufgenommen</i></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><i>In Sünikon wird eine Satteldachvorschrift erlassen, da der Hang exponiert ist und sich zudem im</i></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><i>Nahbereich des Aussichtsschutzes von Regenberg befindet.</i></p> <p><i>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)</i></p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4 Gewerbezone (G1 und G2)

<p>Art. 22 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G1</th> <th>G2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>10</td> <td>13,5</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> innerhalb der Zone</td> <td>mind. m</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> gegenüber Nachbarzonen</td> <td>nach den Vorschriften der betreffenden Zone</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe nach § 281 PBG</td> <td>max. m</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>			G1	G2	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4	6	Gesamtlänge	max. m	40	50	Gebäudehöhe	max. m	10	13,5	Grenzabstand				innerhalb der Zone	mind. m	5	5	gegenüber Nachbarzonen	nach den Vorschriften der betreffenden Zone			Firsthöhe nach § 281 PBG	max. m	4	4	<p>Art. 21 Grundmasse ¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>G1</th> <th>G2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. m³/m²</td> <td>4.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. m</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. m</td> <td>10</td> <td>13,5</td> </tr> <tr> <td>traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>10</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern</td> <td>max. m</td> <td>14</td> <td>17.5</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> - innerhalb der Zone</td> <td>mind. m</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> - gegenüber Nachbarzonen</td> <td>Nach der Vorschrift der betreffenden Zone</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			G1	G2	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	6.0	Gesamtlänge	max. m	40	50	Gebäudehöhe	max. m	10	13,5	traufseitige Fassadenhöhe	max. m	10	13.5	giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern	max. m	14	17.5	Grenzabstand				- innerhalb der Zone	mind. m	5	5	- gegenüber Nachbarzonen	Nach der Vorschrift der betreffenden Zone			<p><i>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).</i></p> <p><i>b) Die Höhen können unverändert übernommen werden. Eine Korrektur ist nicht nötig, da in der Gewerbezone eine leichte Erhöhung aufgrund der</i></p>
		G1	G2																																																																			
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4	6																																																																			
Gesamtlänge	max. m	40	50																																																																			
Gebäudehöhe	max. m	10	13,5																																																																			
Grenzabstand																																																																						
innerhalb der Zone	mind. m	5	5																																																																			
gegenüber Nachbarzonen	nach den Vorschriften der betreffenden Zone																																																																					
Firsthöhe nach § 281 PBG	max. m	4	4																																																																			
		G1	G2																																																																			
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	6.0																																																																			
Gesamtlänge	max. m	40	50																																																																			
Gebäudehöhe	max. m	10	13,5																																																																			
traufseitige Fassadenhöhe	max. m	10	13.5																																																																			
giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern	max. m	14	17.5																																																																			
Grenzabstand																																																																						
- innerhalb der Zone	mind. m	5	5																																																																			
- gegenüber Nachbarzonen	Nach der Vorschrift der betreffenden Zone																																																																					

	<p>Firsthöhe nach § 281 PBG max. m 4 4</p> <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. 	<p>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.</p>
<p>Art. 23 Nutzweise</p> <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>Art. 22 Nutzweise</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>Die Gewerbezone soll bewusst dem lokalen Gewerbe dienen. 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>

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>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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="190 890 936 1225"> <tr><td>Zone</td><td>ES</td></tr> <tr><td>Kernzone (K)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zentrumszone (Z)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzonen (W1, W2, W3)</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone (WG2)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbezone (G1, G2)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten (Oe)</td><td>II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)</td></tr> </table>	Zone	ES	Kernzone (K)	III	Zentrumszone (Z)	III	Wohnzonen (W1, W2, W3)	II	Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III	Gewerbezone (G1, G2)	III	Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)	<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="943 890 1682 1225"> <tr><td>Zone</td><td>ES</td></tr> <tr><td>Kernzone (K)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zentrumszone (Z)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzonen (W1, W2, W3)</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone (WG2)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbezone (G1, G2)</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten (Oe)</td><td>II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)</td></tr> </table>	Zone	ES	Kernzone (K)	III	Zentrumszone (Z)	III	Wohnzonen (W1, W2, W3)	II	Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III	Gewerbezone (G1, G2)	III	Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)	<p><i>Die Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Zone wird direkt bei der Zonenübersicht (Art. 1) ergänzt.</i></p>
Zone	ES																													
Kernzone (K)	III																													
Zentrumszone (Z)	III																													
Wohnzonen (W1, W2, W3)	II																													
Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III																													
Gewerbezone (G1, G2)	III																													
Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)																													
Zone	ES																													
Kernzone (K)	III																													
Zentrumszone (Z)	III																													
Wohnzonen (W1, W2, W3)	II																													
Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III																													
Gewerbezone (G1, G2)	III																													
Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)																													
<p>Art. 26 Lärmvorbelastung (aufgehoben)</p>	<p>Art. 26 Lärmvorbelastung (aufgehoben)</p>																													

Art. 27 LSV ausserhalb Bauzonen (Aufgehoben)	Art. 27 — LSV ausserhalb Bauzonen (Aufgehoben)	
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	--

4 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 28 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge in allen Bauzonen gestattet.	Art. 24 Geschlossene Bauweise 1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge 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.	<i>Abs. 2 wird ergänzt, da der Artikel über den Mehrlängenzuschlag vollständig gestrichen wird. Dadurch kann eine gewisse Körnigkeit sichergestellt werden.</i>
Art. 29 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.	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.	
Art. 30 Mehrlängenzuschlag 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.	Art. 30 — Mehrlängenzuschlag 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.	<i>Der Mehrlängenzuschlag wird vollständig gestrichen. Die daraus resultierenden Mehrlängen sorgen für Einschränkungen bei der Ausnutzung eines Grundstückes und bringen in einem untergeordnetem Ausmass ein Mehrwert.</i>
Art. 31 Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse oder nach den in der Bau- und Zonenordnung angeführten Massen. Pro	Art. 31 — Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse oder nach den in der Bau- und Zonenordnung angeführten Massen. Pro	<i>Die Gebäudehöhen, respektive Fassadenhöhen</i>

<p>zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>	<p>zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p>	<p><i>werden neu in den Grundmassen definiert.</i></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><i>Der Strassenabstand für unterirdische Gebäude wird auf ein Minimum reduziert, da dieser «Raum» nicht benötigt wird und dadurch spielraum für Einstellhallen geschaffen wird.</i></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><i>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.</i></p>																																																												
<p>Art. 34 Garagen und Abstellplätze</p> <p>Die Zahl der Garagen- und Abstellplätze bestimmt sich wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="203 1027 922 1407"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Bewohner oder Beschäftigte</th> <th>Besucher oder Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnungen, Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Wohnung: 1 PP/90 m² mGF</td> <td>20 % der Pflichtparkplätze</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>1 PP/100 m² mGF</td> <td>1 PP/40 m² mGF ①</td> </tr> <tr> <td>Nicht-Lebensmittel</td> <td>mind. 0,5 PP/AP</td> <td>1 PP/100 m² MGF ②</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restaurant, Café</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/6 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Konferenzräume, Säle</td> <td></td> <td>1 PP/10 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Hotel</td> <td>1 PP/7 Zimmer</td> <td>1 PP/2 Zimmer</td> </tr> </tbody> </table>	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	<p>Art. 28 Garagen und Abstellplätze</p> <p>¹ Die Zahl der Garagen- und Abstellplätze bestimmt sich wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="956 1027 1664 1407"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Bewohner oder Beschäftigte</th> <th>Besucher oder Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnungen, Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Wohnung: 1 PP/80 90 m² mGF</td> <td>20 % der Pflichtparkplätze</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>1 PP/100 m² mGF</td> <td>1 PP/40 m² mGF ①</td> </tr> <tr> <td>Nicht-Lebensmittel</td> <td>mind. 0,5 PP/AP</td> <td>1 PP/100 m² MGF ②</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restaurant, Café</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/6 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Konferenzräume, Säle</td> <td></td> <td>1 PP/10 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Hotel</td> <td>1 PP/7 Zimmer</td> <td>1 PP/2 Zimmer</td> </tr> </tbody> </table>	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	<p><i>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.</i></p> <p><i>b) Die Auf- und Abrundung soll neu definiert werden, da aufgrund der konsequenten Abrundung von Bruchteilen im Vollzug öfters</i></p>
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																																																												
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 nicht publikumsorientierte industrielle Fabrikation, Lager	1 PP/80 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP 1 PP/150 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/50 m ² mGF ② 1 PP/100 m ² mGF ③ 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 z.B. reine Bürofläche
 AP Arbeitsplatz
 mGF massgebende Geschossfläche, das heisst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen oder hierfür verwendbare Räume, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden
 PP Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

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.

In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensive publikumsorientierte nicht publikumsorientierte industrielle Fabrikation, Lager	1 PP/80 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP 1 PP/150 m ² mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/50 m ² mGF ② 1 PP/100 m ² mGF ③ 1 PP/300 m ² mGF ④ nach SN 640601a der VSS
Andere Nutzungen		
Andere Nutzungen	nach SN 640 601a 281 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
 ④ z.B. reine Bürofläche
 AP Arbeitsplatz
 mGF massgebende Geschossfläche, das heisst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen oder hierfür verwendbare Räume, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden
 PP Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

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.

3 ~~In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.~~

Art. 29 Reduktion

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.

2 Reduktionen sind wie folgt möglich:

- ÖV-Güteklasse A-C bis auf max. 70% des Normbedarfs

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

Es soll die Möglichkeit einer Reduktion bei entsprechender ÖV-Güteklasse geschaffen werden. Dadurch können Bauherren bei einer guten ÖV-Anbindung den



	<ul style="list-style-type: none"> • ÖV-Güteklasse D bis auf max. 85% des Normbedarfs 	<i>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).</i>
	<p>Art. 30 Besondere Verhältnisse</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>	<i>Die Vorschrift soll Ausnahmen möglich machen, wenn diese begründet sind.</i>
<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>	<i>Die hindernisfreien Zugänge werden nach der Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten definiert. Eine zusätzliche Regelung in der Bauordnung ist überflüssig.</i>
<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>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>Die Erstellung von Container- und Entsorgungsplätzen bestimmt sich nach § 249 PBG und nach der kommunalen Abfallverordnung.</p>	
<p>Art. 38 Aufschüttungen Stützmauern</p>	<p>Art. 38. — Aufschüttungen, Stützmauern</p>	<i>Der Artikel wird gestrichen und deren Inhalt auf die</i>

<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>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><i>nachkommenden, neuen Artikel verlagert.</i></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><i>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. 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.</i></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><i>Wortlaut aus kantonalen Vorgaben übernommen.</i></p>

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> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	
<p>Art. 41 Festsetzung</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1997 festgesetzt.</p>	<p>Art. 37 Festsetzung</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1997 festgesetzt.</p>	
<p>Namens der Politischen Gemeinde Steinmaur:</p> <p>Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber</p> <p>Arthur Schwarz Stefan Kläusler</p> <p>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.</p>	<p>Namens der Politischen Gemeinde Steinmaur:</p> <p>Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin</p> <p>Andreas Schellenberg Edith Lee</p> <p>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.</p>	







