

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung - Revisionsideen

Rot markiert sind Änderungsanträge

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 19. März 2012

Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident

Der Schreiber

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Die Gemeinde Regensdorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1.9.1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonen

Die Gemeinde Regensdorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1.9.1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonen

1.1

Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

Bauzonen		ES
• Kernzonen:		
- Kernzonen I	KI	III
- Kernzonen II	KII	III
• Quartiererhaltungszone	QE	II
• Zentrumszone:		
- Zentrumszone	Z3.5	III
- Zentrumszone	Z5.0	III
• Wohnzonen:		
- Wohnzone	W.08	II
- Wohnzone	W1.0	II
- Wohnzone	W1.2	II
- Wohnzone	W1.5	II
- Wohnzone	W1.8	II
- Wohnzone	W2.2	II
- Wohnzone	W2.5	II
- Wohnzone	W3.5	II
- sofern auch mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5		III
• Gewerbe- und Industriezonen:		
- Gewerbezone	G 3.5	IV
- Industriezone	I 5.0	IV
- Industriezone	I 8.0	IV
- sofern höchstens mässig störende Betriebe zulässig		III
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*)
• Kommunale Freihaltezone	F	-

Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

1a Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

Bauzonen		ES
• Kernzonen:		
- Kernzonen I	KI	III
- Kernzonen II	KII	III
• Quartiererhaltungszone	QE	II
• Zentrumszone:		
- Zentrumszone	Z3.5	III
- Zentrumszone	Z5.0	III
• Wohnzonen:		
- Wohnzone	W.08	II
- Wohnzone	W1.0	II
- Wohnzone	W1.2	II
- Wohnzone	W1.5	II
- Wohnzone	W1.8	II
- Wohnzone	W2.2	II
- Wohnzone	W2.5	II
- Wohnzone	W3.5	II
- sofern auch mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5		III
• Gewerbe- und Industriezonen:		
- Gewerbezone	G 3.5	IV
- Industriezone	I 5.0	IV
- Industriezone	I 8.0	IV
- sofern höchstens mässig störende Betriebe zulässig		III
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*)
• Kommunale Freihaltezone	F	-

Die Kernzone II wird als Zonentyp fallen gelassen. Die Zonenteile werden entweder der Kernzone oder einer anderen geeigneten Bauzone zugewiesen.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
	- Erholungszonen - Erholungszone Ea - - Erholungszone Eb III - Erholungszone Ec *) *) ES- Zuordnung gemäss Bezeichnung im Zonenplan	- Erholungszonen - Erholungszone Ea - - Erholungszone Eb III - Erholungszone Ec *) *) ES- Zuordnung gemäss Bezeichnung im Zonenplan	Aufhebung der Erholungszone Ec. Die Gebiete werden den Erholungszonen Ea und Eb zugeteilt.
4.1.2	Für den im Plan bezeichneten Teil des Friedhofareals Dörndler sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.	2 Für den im Plan bezeichneten Teil des Friedhofareals Dörndler sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.	
4.1.3	Für den im Plan bezeichneten Teil der Wohn- und Gewerbezone sind für Räume mit Wohnnutzung gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.	3 Für den im Plan bezeichneten Teil der Wohn- und Gewerbezone sind für Räume mit Wohnnutzung gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.	
4.1.4	Für den im Plan bezeichneten Teil der Wohnzone W3.5, „Uf Stocken“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Es sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Prioritäre Nutzung ist Wohnen. Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessung und der Lärmschutz nachzuweisen. Die Hauptzufahrt ins Gebiet hat ab der Roosstrasse zu erfolgen. Für Tiefgaragen und Notzufahrten sind Zufahrten beim Gemeindehaus oder direkt vom Ostring her erlaubt Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist eine grosszügige Erholungsfläche von minimal 1'500 m2 auszuscheiden.	4 Für den im Plan bezeichneten Teil der die Wohnzone W3.5, „Uf Stocken“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Es sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Prioritäre Nutzung ist Wohnen. Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessung und der Lärmschutz nachzuweisen. Die Hauptzufahrt ins Gebiet hat ab der Roosstrasse zu erfolgen. Für Tiefgaragen und Notzufahrten sind Zufahrten beim Gemeindehaus oder direkt vom Ostring her erlaubt Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist eine grosszügige Erholungsfläche von minimal 1'500 m2 auszuscheiden.	Redaktionelle Anpassung und zu Artikel zu „Gestaltungsplanpflicht Stocken“
1.2	Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne	Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne	
1.2.1	Für die Abgrenzung der Zonen für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.	1 Für die Zoneneinteilung Abgrenzung der Zonen für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der genehmigte Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien ist in der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV) definiert.	Anpassen der Vorschrift an die kantonalen Einheitsvorgaben
1.2.2	Für die Kernzonen I gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.	2 Für die Kernzonen I gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.	
1.2.3	Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000.	3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000.	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
		1a. Gemeinsame Bestimmungen	
1a.1		Zusätzliche Baumassenziffer 1 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m³/m². Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 150 m³ Gebäudevolumen erstellt werden. 2 Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen Zusätzliche Baumasse für Wintergärten und dergleichen. Dies soll die Realisierung solcher Bauteile erleichtern.
1a.2		Abstände gegenüber Strassen und Plätzen Gegenüber Strassen und Plätzen haben alle Bauten einen Abstand von 3.5 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen
1a.3		Bauweise Die geschlossene Bauweise Überbauung ist gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen
1a.4		Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen
1a.5		Gebäudelänge Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen
1a.6		Geschossfläche Für die Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
1a.7		Freilegung von Untergeschossen 1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen. 2 Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen
1a.8		Dachform 1 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen. 2 Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen
1a.9		Aussenantennen Aussenantennen sind unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen

2. Kernzonen

2.1

~~2.1.1~~

Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Die kubische Erscheinung der im Kernzonenplan gekreuzt schraffierten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Es sind nur Umbauten oder Ersatzbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues zulässig. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen.

~~2.1.2~~

Bei Ersatz- und Umbauten von Gebäuden, deren Giebel- oder Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, muss in diesem Bereich die Lage und Gebäudehöhe dieser Fassade beibehalten werden. Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

~~2.1.3~~

Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern.

~~2.1.4~~

Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

2. Kernzone~~n~~

Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

1 Die kubische Erscheinung der im Kernzonenplan gekreuzt schraffierten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Es sind nur Umbauten oder Ersatzbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues zulässig. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen.

2 Bei Ersatz- und Umbauten von Gebäuden, deren Giebel- oder Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, muss in diesem Bereich die Lage und Gebäudehöhe dieser Fassade beibehalten werden. Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

3 Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern.

4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen																																
2.2	Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K I	Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K I																																	
2.2.1	Die Lage der Neubauten sowie die Abstände ergeben sich aus den in den Kernzonenplänen bezeichneten Mantellinien.	1 Die Lage der Neubauten sowie die Abstände ergeben sich aus den in den Kernzonenplänen bezeichneten Mantellinien.																																	
2.2.2	Bezeichnet der Kernzonenplan Regensdorf in überbauten Bereichen oder in Neubaubereichen Fassadenlinien, so muss die neue Fassade die Lage dieser Linie einhalten.	2 Bezeichnet der Kernzonenplan Regensdorf in überbauten Bereichen oder in Neubaubereichen Fassadenlinien, so muss die neue Fassade die Lage dieser Linie einhalten.																																	
2.2.3	Ausser in der Kernzone I von Regensdorf dürfen die Gebäudegrundflächen nicht mehr als 80 % der durch Mantellinien umfassten Fläche betragen.	3 Ausser in der Kernzone I von Regensdorf dürfen die Gebäudegrundflächen nicht mehr als 80 % der durch Mantellinien umfassten Fläche betragen.																																	
2.2.4	Für die Kernzone I von Regensdorf ist für Neubauten die maximal zulässige Baumasse im Kernzonenplan festgehalten.	4 Für die Kernzone I von Regensdorf ist für Neubauten die maximal zulässige Baumasse im Kernzonenplan festgehalten.																																	
2.2.5	Werden innerhalb von Mantellinien mehrere Gebäude erstellt, so haben diese unter sich den kantonalrechtlichen Mindestabstand einzuhalten.	5 Werden innerhalb von Mantellinien mehrere Gebäude erstellt, so haben diese unter sich den kantonalrechtlichen Mindestabstand einzuhalten.	Überflüssiger Artikel, da kantonale Gesetzgebung gilt																																
2.2.6	Ausser in den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereichen der Kernzone I von Regensdorf sind zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Dabei gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m.	6 Ausser in den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereichen der Kernzone I von Regensdorf sind zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Dabei gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m.																																	
2.2.7	Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereiche der Kernzone I von Regensdorf sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen im Kernzonenplan wie folgt angegeben: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung im Kernzonenplan</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td><td>7.0m</td><td>8.0m</td><td>9.0m</td></tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td></tr> </tbody> </table> Die maximale Gebäudehöhe von 9.0 m (Bezeichnung C) wird ab dem Niveau des Trottoirs längs der Affolternstrasse gemessen. Dies gilt auch für die bergseitige Gebäudehöhe.	Bezeichnung im Kernzonenplan	A	B	C	Gebäudehöhe max.	7.0m	8.0m	9.0m	Vollgeschosse max.	2	3	3	Dachgeschosse max.	2	1	2	7a Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereiche der Kernzone I von Regensdorf sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen im Kernzonenplan wie folgt angegeben: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung im Kernzonenplan</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td><td>7.0m</td><td>8.0m</td><td>9.0m</td></tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Dachgeschosse max.</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td></tr> </tbody> </table> 7b Die maximale Gebäudehöhe von 9.0 m (Bezeichnung C) wird ab dem Niveau des Trottoirs längs der Affolternstrasse gemessen. Dies gilt auch für die bergseitige Gebäudehöhe.	Bezeichnung im Kernzonenplan	A	B	C	Gebäudehöhe max.	7.0m	8.0m	9.0m	Vollgeschosse max.	2	3	3	Dachgeschosse max.	2	1	2	
Bezeichnung im Kernzonenplan	A	B	C																																
Gebäudehöhe max.	7.0m	8.0m	9.0m																																
Vollgeschosse max.	2	3	3																																
Dachgeschosse max.	2	1	2																																
Bezeichnung im Kernzonenplan	A	B	C																																
Gebäudehöhe max.	7.0m	8.0m	9.0m																																
Vollgeschosse max.	2	3	3																																
Dachgeschosse max.	2	1	2																																
2.2.8	Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.	8 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“																																

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
2.3	Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K II	Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K II	
2.3.1	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse max. 2 Grosser Grundabstand min. 8.0 m Kleiner Grundabstand min. 5.0 m Gebäudehöhe max. 7.5 m Gebäudelänge max. 40.0 m	1 Baumassenziffer für Hauptgebäude max. $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse max. 2 Grosser Grundabstand min. 8.0 m Kleiner Grundabstand min. 5.0 m Gebäudehöhe max. 7.5 m Gebäudelänge max. 40.0 m	Aufhebung der Kernzone K II -> Kernzonenpläne anpassen
2.3.2	Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.	2 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.	Aufhebung der Kernzone K II
2.4a	Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen K I und K II	Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen K I und K II Dachgestaltung	
2.4.1	Dachgestaltung Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher und auf die benachbarten Altbauten abgestimmter Neigung zulässig. Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese einzuhalten. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig. Alle Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden und mit braunroten Ziegeln einzudecken. In der Kernzone I sind Dachaufbauten nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie sind in Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen, dabei sind nur folgende Typen zugelassen: - in der Kernzone I "Altburg" a) Schleppgauben mit einer Höhe von höchstens 70 cm b) Giebellukarnen mit einer Frontfläche von maximal 2 m^2	Dachgestaltung 1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher und auf die benachbarten Altbauten abgestimmter Neigung zulässig. Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese einzuhalten. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig. 2 Alle Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden und mit braunroten Ziegeln einzudecken. 3 In der Kernzone I sind Dachaufbauten nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie sind in Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. dabei sind 4 In der Kernzone "Altburg" sind nur folgende Typen zugelassen: - in der Kernzone I "Altburg" a) Schleppgauben mit einer Höhe von höchstens 70 90 cm b) Giebellukarnen mit einer Frontfläche von maximal 2 m^2 Breite von maximal 1.20 m	Anpassung an die Messweise gemäss neuer Skizze mit Kanton abgesprochen

- in den übrigen Kernzonen I
 - a) Schleppgauben mit einer Höhe von höchstens 1.0 m
 - b) Giebellukarnen mit einer Frontfläche von maximal 3 m²

~~in den übrigen Kernzonen I~~

5 Ansonsten gelten folgende Massvorschriften:

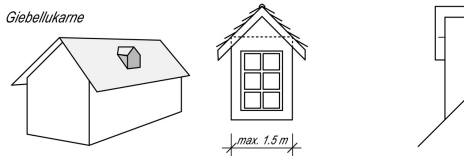
- a) Für Schleppgauben mit einer Höhe von höchstens 1.0 m-1.25 m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen. Sie müssen die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen.

Schleppgaube



- b) Für Giebellukarnen mit einer Breite Frontfläche von maximal 3 m²-1.5 m. Sie müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen.

Giebellukarne



In der Kernzone I sind keine Dacheinschnitte zulässig. In der Kernzone II sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KI bis 0.5 m² im Licht bzw. 0.3 m² Glasfläche und in der Kernzone KII bis 0.7 m² im Licht bzw. 0.5 m² Glasfläche zulässig.

6 In der Kernzone I sind keine Dacheinschnitte zulässig. ~~In der Kernzone II sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der unteren Dachhälfte zulässig.~~

7 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten ~~und -einschnitten~~ darf in der Kernzone "Altburg" höchstens ein Drittel, in den übrigen Kernzonen zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen. ~~Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.~~

8 Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KI bis 0.5 m² im Licht bzw. 0.3 m² Glasfläche ~~und in der Kernzone KII bis 0.7 m² im Licht bzw. 0.5 m² Glasfläche~~ zulässig.

Anpassung der Vorschriften für Dachaufbauten auf die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege.

Aufhebung der Kernzone K II

Erleichterung: neu für Kernzone, ausser Altburg, 2/5 möglich, nicht wie bisher 1/3. Für die Kernzone Altburg 1/3 beibehalten.

Vereinfachung der Vorschrift

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
2.4b 2.4.2	Fassaden Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien wie Holz, Verputz, Riegelwerk usw. zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. In der Kernzone I gilt zusätzlich: Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen, sind mit Sprossen zu unterteilen und mit Fenstereinfassungen zu versehen, wo dies der herkömmlichen Bauart entspricht. Die Fensterfläche darf höchstens einen Viertel der Fassadenfläche betragen.	Fassadengestaltung Fassaden 1 Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien wie Holz, Verputz, Riegelwerk usw. zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. 2 Die Fensterfläche darf höchstens einen Viertel der Fassadenfläche betragen. In der Kernzone I gilt zusätzlich: 3 Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen, sind mit Sprossen zu unterteilen und mit Fenstereinfassungen zu versehen, wo dies der herkömmlichen Bauart entspricht. 4 Bei gut gestalteten Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. Die Fensterfläche darf höchstens einen Viertel der Fassadenfläche betragen.	Redaktionelle Anpassung Erleichterung für Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden
2.4c 2.4.3	Umgebungsgestaltung Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, namentlich Höfe, Gärten, Mauern etc. ist zu erhalten und bei Umbauten, Neubauten und Renovationen zu übernehmen oder zu verbessern. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Bebauung und die Aussenraumqualität sind Lagerflächen, Abstellplätze und Aussenverkaufsflächen so zu gestalten, dass sie sich gut einordnen.	Umgebungsgestaltung Umgebungsgestaltung 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, namentlich Höfe, Gärten, Mauern etc. ist zu erhalten und bei Umbauten, Neubauten und Renovationen zu übernehmen oder zu verbessern. 2 Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. 3 Mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Bebauung und die Aussenraumqualität sind Lagerflächen, Abstellplätze und Aussenverkaufsflächen so zu gestalten, dass sie sich gut einordnen.	
2.4d 2.4.4	Höhenbeschränkung Altburg In der Kernzone Altburg darf die Höhenkote von 455 m ü.M. mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.	Höhenbeschränkung Altburg Höhenbeschränkung Altburg In der Kernzone Altburg darf die Höhenkote von 455 m ü.M. mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.	
2.4.5	Aussenantennen In der Kernzone I sind Aussenantennen unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Aussenantennen In der Kernzone I sind Aussenantennen unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
2.5	Nutzweise	Nutzweise	
2.5.1	Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig.	1 Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig.	
2.5.2	Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind wie folgt für Wohnzwecke zu nutzen: - mindestens die Hälfte in der Kernzone I - mindestens drei Viertel in der Kernzone II	2 Die Mindestens die Hälfte der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind wie folgt für Wohnzwecke zu nutzen: – mindestens die Hälfte in der Kernzone I – mindestens drei Viertel in der Kernzone II	Aufhebung der Kernzone KII
2.5.3	In der Kernzone I von Regensdorf darf die im Kernzonenplan angegebene maximale Baumasse um einen Fünftel (Gewerbebonus) erhöht werden, sofern die Mehrnutzung dauernd gewerblich genutzt wird.	3 In der Kernzone I von Regensdorf darf die im Kernzonenplan angegebene maximale Baumasse um einen Fünftel (Gewerbebonus) erhöht werden, sofern die Mehrnutzung dauernd gewerblich genutzt wird.	
2.6	Bauweise	Bauweise	
	Die geschlossene Bauweise ist gestattet.	Die geschlossene Bauweise ist gestattet.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
2.7	Abstände	Abstände	
2.7.1	Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.	1 Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.	
2.7.2	Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von § 273 PBG können im ganzen Kernzonengebiet ungeachtet der Mantellinien nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden. Gegenüber Strassen und Plätzen haben sie einen Abstand von 3.5 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.	2 Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von § 273 PBG können im ganzen der Kernzone enge- biet ungeachtet der Mantellinien nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden. Gegenüber Strassen und Plätzen haben sie einen Abstand von 3.5 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.	Artikelteil zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
2.8	Gebäudehöhe	Gebäudehöhe	
	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
2.9	Gebäudelänge	Gebäudelänge	
	Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.	Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
2.10	Freilegung von Untergeschossen	Freilegung von Untergeschossen	
2.10.1	Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.	1 – Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
2.10.2	Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.	2 – Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.	
2.11	Abbruchbewilligung	Abbruchbewilligung	
	Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von wesentlichen baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.	Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von wesentlichen baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.	
2.12	Renovationen	Renovationen	
	Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.	Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.	
2.13	Abweichungen für besonders gute Lösungen	Abweichungen für besonders gute Lösungen	
	Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von der Heimatschutzkommission oder einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.	1 Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von der Heimatschutzkommission oder einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. 2 Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
	3. Quartiererhaltungszone	3. Quartiererhaltungszone	
3.1	Grundsatz Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die jeweilige bauliche Struktur einzuordnen. Dabei ist die charakteristische Umgebungsgestaltung beizubehalten.	Grundsatz Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die jeweilige bauliche Struktur einzuordnen. Dabei ist die charakteristische Umgebungsgestaltung beizubehalten.	
3.2 3.2.1	Ausnutzung Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.	Ausnutzung 1 Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.	
3.2.2	Aussenisolationen und Dachsanierungen sind zulässig.	2 Aussenisolationen und Dachsanierungen sind zulässig.	
3.2.3	Eingeschossige Anbauten, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von 50 m ² erlaubt. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.	3 Eingeschossige Anbauten, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von 50 m ² erlaubt. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.	
3.3 3.3.1	Nutzweise Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen zulässig.	Nutzweise 1 Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen zulässig.	
3.3.2	Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.	2 Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.	
3.3.3	Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.	3 Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.	

4. Zentrumszonen

4.1

4.1.1

Grundmasse

Grundmasse für Hauptgebäude:

Zone	Z3.5	Z5.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²
Grenzabstand min.	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	21.5 m
Firsthöhe max.	7.0 m	7.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

4.1.2

Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m³/m². Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 150 m³ Gebäudevolumen erstellt werden.

4.2

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

4.3

Dachform

4.3.1

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

4.3.2

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

4.3.3

Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querstreck muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.

4. Zentrumszonen

Grundmasse

1a Grundmasse für Hauptgebäude:

Zone	Z3.5	Z5.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²
Grenzabstand min.	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	21.5 m
Firsthöhe max.	7.0 m	7.0 m

1b Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

~~2 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m³/m². Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 150 m³ Gebäudevolumen erstellt werden.~~

Bauweise

~~Die geschlossene Bauweise ist gestattet.~~

Dachform

~~1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.~~

~~2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.~~

~~3 Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querstreck muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.~~

Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

Modernisierung: Zulassen von Dachaufbauten auf allen Bereichen des Daches

Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen																		
4.4	Nutzweise	Nutzweise																			
4.4.1	Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	1 Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.																			
4.4.2	Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind wie folgt auf Wohnnutzung und übrige Nutzungen aufzuteilen: <table><tr><th>Zone</th><th>Wohnnutzung</th><th>Übrige Nutzung</th></tr><tr><td>Z3.5</td><td>mindestens 1/3</td><td>mindestens 1/3</td></tr><tr><td>Z5.0</td><td>1/2</td><td>1/2</td></tr></table>	Zone	Wohnnutzung	Übrige Nutzung	Z3.5	mindestens 1/3	mindestens 1/3	Z5.0	1/2	1/2	2 Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind wie folgt insgesamt zu mindestens je einem Drittel auf Wohnnutzung und übrige Nutzungen aufzuteilen: <table><tr><th>Zone</th><th>Wohnnutzung</th><th>Übrige Nutzung</th></tr><tr><td>Z3.5</td><td>mindestens 1/3</td><td>mindestens 1/3</td></tr><tr><td>Z5.0</td><td>1/2</td><td>1/2</td></tr></table>	Zone	Wohnnutzung	Übrige Nutzung	Z3.5	mindestens 1/3	mindestens 1/3	Z5.0	1/2	1/2	Neuregelung der Wohn- und Gewerbenutzung in der Zentrumszone
Zone	Wohnnutzung	Übrige Nutzung																			
Z3.5	mindestens 1/3	mindestens 1/3																			
Z5.0	1/2	1/2																			
Zone	Wohnnutzung	Übrige Nutzung																			
Z3.5	mindestens 1/3	mindestens 1/3																			
Z5.0	1/2	1/2																			
		3 Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung nicht zulässig.																			
4.5	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude																			
	Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.	Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“																		
4.6	Gebäudehöhe	Gebäudehöhe																			
	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“																		
4.7	Freilegung von Untergeschossen	Freilegung von Untergeschossen																			
4.7.1	Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.	1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“																		
4.7.2	Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.	2 Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.																			
4.5		Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Süd																			
		Der in der Zentrumszone Z5.0 südlich des Bahnhofes vorgeschriebene Gestaltungsplan dient der Aufwertung dieses zentralen Gebietes. Der Gestaltungsplan hat eine hohe städtebauliche Qualität mit öffentlichen Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität und standortgerechte Nutzungsdurchmischung sicherzustellen.	Verankerung Ziel des Gestaltungsplanes Bahnhof Süd																		

5. Wohnzonen

5.1

5.1.1

Grundmasse

Grundmasse für Hauptgebäude

Zone	W0.8	W1.0	W1.2	W1.5	W1.8	W2.2	W2.5	WG2.5	W3.5
Baumassenziffer max. (m³/m²)	0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	2.2	2.5	2.5	3.5
Kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m
Grosser Grundabstand min.	9.0 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m
Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	25.0 m	25.0 m	40.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m
Gebäudehöhe max.	4.5 m	4.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	11.4 m	13.5 m
Firsthöhe max.	4.5 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

5.1.2

Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m³/m². Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 150 m³ Gebäudevolumen erstellt werden.

5.2

5.2.1

Abstände

Wo zwischen kleinem und grossem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.

5.2.2

Bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m zu erhöhen.

5.2.3

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

5.2.4

Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.

5. Wohnzonen

Grundmasse

1a Grundmasse für Hauptgebäude

Zone	W0.8	W1.0	W1.2	W1.5	W1.8	W2.2	W2.5	WG2.5	W3.5
Baumassenziffer max. (m³/m²)	0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	2.2	2.5	2.5	3.5
Kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	65.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m
Grosser Grundabstand min.	9.0 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	119.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m
Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	25.0 m	25.0 m	40.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m
Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	-	25.0 m	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Gebäudehöhe max.	4.5 m	4.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	11.4 m	13.5 m
Firsthöhe max.	4.5 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m

1b Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

~~2 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m³/m². Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 150 m³ Gebäudevolumen erstellt werden.~~

Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

Abstände

1 Wo zwischen kleinem und grossem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.

2 Bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m zu erhöhen.

3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

~~4 Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.~~

Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
5.3	Bauweise Die geschlossene Bauweise ist gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. Wird die zonengemässe Gebäudelänge überschritten, müssen die Gebäude sowohl horizontal als auch vertikal deutlich gegeneinander abgesetzt sein.	Bauweise 1 Die geschlossene Bauweise ist ausser in der Wohnzone W0.8 gestattet. „sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.“ 2 Überschreitet die Gesamtlänge die zonengemässe Gebäudelänge überschritten , müssen die Gebäude sowohl horizontal als auch vertikal deutlich gegeneinander abgesetzt sein.	Ausschluss der geschlossenen Bauweise in der Wohnzone W0.8 Präzisierung
5.4	Dachform Wo eine bestimmte Dachform vorherrscht, ist diese zu übernehmen.	Dachform 1 Wo eine bestimmte Dachform vorherrscht, ist diese zu übernehmen.	Modernisierung: Zulassen aller Dachformen
5.4.1			
5.4.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.	2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.	Modernisierung: Zulassen von Dachaufbauten auf allen Bereichen des Daches
5.4.3	Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.	3 Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
5.4.4	Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.	4 Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“ Einführung einer Satteldachpflicht für Gebiete der ehemaligen Kernzone KII
5.5	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	
5.5.1	In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	
5.5.2	In den im Zonenplan schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	2 In den im Zonenplan schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	
5.5.3	In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen: - Ausnützungsbonus 1/5 der Grundaussnützung - Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, min. 3.5 m	3 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen: - Ausnützungsbonus 1/5 der Grundaussnützung - Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, min. 3.5 m	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
5.6 5.6.1	Nutzweise In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung muss die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.	Nutzweise Wohnanteil 1 In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung muss die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.	
5.6.2	Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.	2 Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.	
5.7	Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
5.7		Gestaltungsplanpflicht Stocken Für den im Plan bezeichneten Teil der die Wohnzone W3.5 „Uf Stocken“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Es sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Prioritäre Nutzung ist Wohnen. Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessung und der Lärmschutz nachzuweisen. Die Hauptzufahrt ins Gebiet hat ab der Roosstrasse zu erfolgen. Für Tiefgaragen und Notzufahrten sind Zufahrten beim Gemeindehaus oder direkt vom Ostring her erlaubt. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist eine grosszügige Erholungsfläche von minimal 1'500 m2 auszuscheiden.	Redaktionelle Anpassung und Offenlassen der Tiefgaragen- und Notzufahrten.
5.8		Gestaltungsplanpflicht Steinächer Der in der Wohnzone W0.8 im Gebiet Steinächer vorgeschriebene Gestaltungsplan hat eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in dieser exponierten Lage sicherzustellen.	
5.9		Gestaltungsplanpflicht Oberdorf Der in der Wohnzone W2.2 im Gebiet Oberdorf vorgeschriebene Gestaltungsplan hat eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in dieser unmittelbar an das intakte Ortsbild von Oberdorf angrenzenden, landschaftlich wichtigen Lage sicherzustellen.	
5.8	Gebäudelänge Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.	Gebäudelänge Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“
5.9 5.9.1	Freilegung von Untergeschossen Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser	Freilegung von Untergeschossen 1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen“

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
-----------------	--	-------------

Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

~~Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.~~

5.9.2

Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

~~2– Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.~~

6. Gewerbe- und Industriezonen

6. Gewerbe- und Industriezonen

6.1

Grundmasse für Hauptgebäude

Zone	G 3.5	I 5.0	I 8.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	8.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer min.	10%	10%	10%
Gebäudehöhe max.	13.5 m	17.5 m	21.5 m
Allseitiger Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m

Grundmasse für Hauptgebäude

Zone	G 3.5	I 5.0	I 8.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	8.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer min.	10%	10%	10%
Gebäudehöhe max.	13.5 m	17.5 m	21.5 m
Allseitiger Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m

6.2

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig

6.3

Nutzweise

In allen Gewerbe- und Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen.

Nutzweise

1 In allen Gewerbe- und Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen.

6.3.1

6.3.2

In den speziell bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

2 In den speziell bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

6.3.3

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

6.3.4

Grossläden und Einkaufszentren sind nicht erlaubt.
Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1'000 m² (gemäss BBV II) sind in der ganzen Industriezone zulässig. In den speziell bezeichneten Gebieten darf die Verkaufsfläche von Gütern oder Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, höchstens 500 m² betragen.

4a Grossläden und Einkaufszentren sind nicht erlaubt.
4b Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1'000 m² (gemäss BBV II) sind in der ganzen Industriezone zulässig.
4c In den speziell bezeichneten Gebieten darf die Verkaufsfläche von Gütern oder Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, höchstens 500 m² betragen.

6.3.5

Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffe, Mobilehomes, Anhängerfahrzeugen usw. ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

5 Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffe, Mobilehomes, Anhängerfahrzeugen usw. ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
6.3.6	Verkehrsintensive Lager-, Transport- und Logistikbetriebe sind nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.	6 Verkehrsintensive Lager-, Transport- und Logistikbetriebe sind nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.	
6.4	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen
6.5	Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	Artikel zu Kapitel „Gemeinsame Bestimmungen
6.6	Sonderbauvorschriften Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbe- und Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79ff PBG überbaut werden.	Sonderbauvorschriften 1a Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbe- und Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79ff PBG überbaut werden.	
6.6.1	Gestaltungsplanpflicht Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 10'000 m2 zu umfassen haben. Die Gestaltungspläne müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein.	Gestaltungsplanpflicht 1b Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 10'000 m2 zu umfassen haben. Die Gestaltungspläne müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein.	
6.6.2	Grenz- und Gebäudeabstände Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.	Grenz- und Gebäudeabstände 2 Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.	
6.6.3	Bauweise Hochhäuser sind zulässig.	Bauweise 3 Hochhäuser sind zulässig.	
6.6.4	Nutzweise Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet: - Wohnungen, höchstens jedoch bis zu einem Viertel des Bauvolumens über gewachsenem Terrain - Hotels - Kongress- und Versammlungszentren - Schulen und Ausbildungsstätten - Sportplätze und Sporthallen - Konzert- und Mehrzweckhallen	Nutzweise 4 Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet: - Wohnungen, höchstens jedoch bis zu einem Viertel des Bauvolumens über gewachsenem Terrain - Hotels - Kongress- und Versammlungszentren - Schulen und Ausbildungsstätten - Sportplätze und Sporthallen - Konzert- und Mehrzweckhallen	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
6-6-5	Lärmschutz Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.	Lärmschutz 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.	
6.7 6-7-1	Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Nord Aufstellung Im speziell bezeichneten Gebiet Bahnhof Nord sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen. Sie müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein. Gestaltungspläne für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen von Betrieben, die im Gebiet oder direkt angrenzend ansässig sind, dürfen von diesem Grundkonzept abweichen.	Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Nord Aufstellung 1 Im speziell bezeichneten Gebiet Bahnhof Nord sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen. Sie müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein. Gestaltungspläne für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen von Betrieben, die im Gebiet oder direkt angrenzend ansässig sind, dürfen von diesem Grundkonzept abweichen.	
6-7-2	Grenz- und Gebäudeabstand Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.	Grenz-und-Gebäudeabstand 2 Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.	
6-7-3	Bauweise Hochhäuser sind zulässig.	Bauweise 3 Hochhäuser sind zulässig.	
6-7-4	Nutzweise Die Gestaltungspläne müssen hinsichtlich der Nutzung der bahnhofnahen Lage Rechnung tragen. Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet: - Wohnungen, höchstens jedoch bis zu folgenden Anteilen am Bauvolumen über gewachsenem Terrain: - in der Industriezone I8: ein Drittel - in der Industriezone I5: die Hälfte - Hotels - Kongress- und Versammlungszentren - Schulen und Ausbildungsstätten - Konzert-, Mehrzweck- und Sporthallen	Nutzweise 4 Die Gestaltungspläne müssen hinsichtlich der Nutzung der bahnhofnahen Lage Rechnung tragen. Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet: - Wohnungen, höchstens jedoch bis zu folgenden Anteilen am Bauvolumen über gewachsenem Terrain: - in der Industriezone I8: ein Drittel - in der Industriezone I5: die Hälfte - Hotels - Kongress- und Versammlungszentren - Schulen und Ausbildungsstätten - Konzert-, Mehrzweck- und Sporthallen	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
6.7.5	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.	5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.	
6.7.6	Bestehende Bauten Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie (PBG § 357) erweitert werden. Weitergehende Vergrösserungen oder Nutzungsänderungen lösen die Gestaltungsplanpflicht aus.	Bestehende Bauten 6 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie (PBG § 357) erweitert werden. Weitergehende Vergrösserungen oder Nutzungsänderungen lösen die Gestaltungsplanpflicht aus.	
6.7.7	Schutzmassnahmen / Risikostudie Gestaltungspläne, welche Nutzungen mit hohen Personenzahlen (Einkaufszentren, Quartier- oder Kulturzentren, Theater, Kinos, Sport- und Freizeitanlagen, Eventhallen, Ausbildungseinrichtungen u.ä.) oder Anlagen für Kinder oder pflegebedürftige oder behinderte Personen vorsehen, müssen eine Risikostudie beinhalten. Diese Studie soll darlegen, dass das Risiko für die Bevölkerung durch Störfälle auf der Bahn oder der Hauptstrasse nicht durch das Planungsvorhaben so erhöht wird, dass es als untragbar beurteilt wird. Weiter sind für neu geplante Bauten im Gestaltungsplan geeignete Massnahmen zum Schutz von Personen gegen Einwirkungen von Störfällen vorzuschreiben.	Schutzmassnahmen / Risikostudie 7 Gestaltungspläne, welche Nutzungen mit hohen Personenzahlen (Einkaufszentren, Quartier- oder Kulturzentren, Theater, Kinos, Sport- und Freizeitanlagen, Eventhallen, Ausbildungseinrichtungen u.ä.) oder Anlagen für Kinder oder pflegebedürftige oder behinderte Personen vorsehen, müssen eine Risikostudie beinhalten. Diese Studie soll darlegen, dass das Risiko für die Bevölkerung durch Störfälle auf der Bahn oder der Hauptstrasse nicht durch das Planungsvorhaben so erhöht wird, dass es als untragbar beurteilt wird. Weiter sind für neu geplante Bauten im Gestaltungsplan geeignete Massnahmen zum Schutz von Personen gegen Einwirkungen von Störfällen vorzuschreiben.	
6.7.8	Zustimmung Sofern diese Gestaltungspläne den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, bedürfen sie lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion	Zustimmung 8–Sofern diese Gestaltungspläne den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, bedürfen sie lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion	Artikel nicht nötig

7. Zone für öffentliche Bauten

7. Zone für öffentliche Bauten

7.1

Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen.

Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen.

7.2

Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

7.3

OeB-Zone Dörndler

Bauten und Anlagen in der OeB-Zone Dörndler haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen.

OeB-Zone Dörndler

Bauten und Anlagen in der OeB-Zone Dörndler haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen

8. Erholungszonen

8.1

~~8.1.1~~

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Gebiet	Gebäudehöhe	Überbauungsziffer
Ea Leematten + Pächterriet	7.5 m	5%
Ea Wisacher	13.5 m	10%
Eb	4.0 m	10%
Ec	7.5 m	5%

~~8.1.2~~

Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

8.2

~~8.2.1~~

Erholungszone Ea

In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig.

~~8.2.2~~

Bauten und Anlagen in der Erholungszone Leematten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

8.3

~~8.3.1~~

Erholungszone Eb

In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

~~8.3.2~~

Familiengartenhäuser dürfen höchstens 15 m² Grundfläche aufweisen.

8.4

Erholungszone Ec

In der Erholungszone Ec soll die bestehende Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Es sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen sowie Familiengartenhäuser, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig, sofern sie für die jeweilige Teilnutzung erforderlich sind.

8. Erholungszonen

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

Gebiet	Gebäudehöhe	Überbauungsziffer
Ea Leematten + Pächterriet	7.5 m	5%
übrige Gebiete		
Ea Wisacher	13.5 m	10%
Eb	4.0 m	10%
Ec	7.5 m	5%

Grenzabstand

2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Erholungszone Ea

1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig.

2 Bauten und Anlagen in der Erholungszone Leematten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

Erholungszone Eb

1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 15 m² Grundfläche aufweisen.

Erholungszone Ec

~~In der Erholungszone Ec soll die bestehende Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Es sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen sowie Familiengartenhäuser, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig, sofern sie für die jeweilige Teilnutzung erforderlich sind.~~

Aufhebung der Erholungszone Ec und Zuteilung in die anderen Erholungszonen Ea und Eb

Aufhebung der Erholungszone Ec und Zuteilung in die anderen Erholungszonen Ea und Eb

9. Weitere Festlegungen

9. Weitere Festlegungen

9.1

9.1.1

Arealüberbauungen

Mit Ausnahme der Wohnzone W0.8 sind in allen Wohnzonen sowie in der Kernzone II und den Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Arealüberbauungen

1 Mit Ausnahme der Wohnzonen **W0.8 und W1.0** sind in allen Wohnzonen **sowie in der Kernzone II** und den Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Die Arealüberbauung soll auch in der Wohnzone W1.0 nicht zugelassen werden.

9.1.2

Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen:

- in den Wohnzonen W2.2, W2.5 und WG2. 6'000 m²
- in den übrigen Zonen 4'000 m²

2 Die Arealflächen müssen **folgende eine** Mindestgrössen **von 4'000 m²** aufweisen:

- ~~in den Wohnzonen W2.2, W2.5 und WG2. 6'000 m²~~
- ~~in den übrigen Zonen 4'000 m²~~

Vereinheitlichung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen für alle Zonen

9.1.3

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Für die übrigen Bauabstände gilt das Planungs- und Baugesetz.

3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Für die übrigen Bauabstände gilt das Planungs- und Baugesetz.

9.1.4

Der Ausnützungszuschlag beträgt:

- in den Zonen W1.0 und W1.2 0.1 m³/m²
- in den Zonen W1.5 und W1.8 0.2 m³/m²
- in den Zonen K II, W2.2, W2.5 und WG2.5 0.3 m³/m²
- in den Zonen Z3.5, W3.5 und Z5.0 0.4 m³/m²

4 Der Ausnützungszuschlag beträgt:

- in den ~~Zonen W1.0 und~~ W1.2 0.1 m³/m²
- in den Zonen W1.5 und W1.8 0.2 m³/m²
- in den Zonen ~~K II~~, W2.2, W2.5 und WG2.5 0.3 m³/m²
- in den Zonen Z3.5, W3.5 und Z5.0 0.4 m³/m²

Redaktionelle Anpassung

9.1.5

Bei Arealen in unterschiedlichen Zonen sind Nutzungsverlagerungen zulässig, wobei die zonengemässe Ausnützung der Regelüberbauung in keiner Zone um mehr als einen Fünftel überschritten werden darf.

5 Bei Arealen in unterschiedlichen Zonen sind Nutzungsverlagerungen zulässig, wobei die zonengemässe Ausnützung der Regelüberbauung in keiner Zone um mehr als einen Fünftel überschritten werden darf.

9.1.6

In den Zonen W1.8, W2.2, W2.5, WG2.5 und KII darf die Gebäudehöhe um 2.5 m erhöht werden.

6 In den Zonen W1.8, W2.2, W2.5, WG2.5 und **KH W3.5** darf die Gebäudehöhe um 2.5 m erhöht werden.

Erhöhung der Gebäudehöhe bei Arealüberbauung auch in W3.5

9.1.7

Die Gebäudelänge darf überschritten werden.

7 Die Gebäudelänge darf überschritten werden.

9.1.8

Bestehende Arealüberbauungen
Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Bestehende Arealüberbauungen

8 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

9.1.9

Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

9 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
9.2	Aussichtsschutz Im Aussichtsschutzbereich südlich des Aussichtspunktes Adlikerbüel dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 448 m ü.M. nicht überschreiten.	Aussichtsschutz Im Aussichtsschutzbereich südlich des Aussichtspunktes Adlikerbüel dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 448 m ü.M. nicht überschreiten.	
9.3 9.3.4	Begrünung Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen.	Begrünung 1 Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen.	
9.3.2	In den Industriezonen sind Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 500 m ² , soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen.	2 In den Industriezonen sind Flachdächer sind mit einer Fläche von mehr als 500 m², soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.	Flachdächer sollen in jedem Fall begrünt werden.
9.3.3	Die Randbereiche von Industriezonen zu Wohnzonen resp. Landwirtschaftszonen sind aus Gründen des Erscheinungsbildes sorgfältig zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen.	3 Die Randbereiche von Industriezonen zu Wohnzonen resp. Landwirtschaftszonen sind aus Gründen des Erscheinungsbildes sorgfältig zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen.	
9.4	Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszugestalten. Sie haben mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche zu umfassen und sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszugestalten auszuscheiden . Sie haben mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche zu umfassen und sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	
9.5	Reklamen Reklamen sind im Sinne von § 238 PBG so anzuordnen, dass über den Einzelfall hinaus eine befriedigende Gesamtwirkung für das gesamte Gemeindegebiet erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.	Reklamen Reklamen sind im Sinne von § 238 PBG so anzuordnen, dass über den Einzelfall hinaus eine befriedigende Gesamtwirkung für das gesamte Gemeindegebiet erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.	

10. Abstellplätze

10. Abstellplätze

10.1

~~10.1.1~~

Normbedarf

Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

Wohnen:

- pro Wohnung allgemein 1.5
- pro Wohnung in der Kernzone I 1.0
- pro 3 Wohnungen für Besucher 1.0
- pro Einfamilienhaus 2.0

Normbedarf

~~Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:~~

~~Wohnen:~~

- ~~pro Wohnung allgemein 1.5~~
- ~~pro Wohnung in der Kernzone I 1.0~~
- ~~pro 3 Wohnungen für Besucher 1.0~~
- ~~pro Einfamilienhaus 2.0~~

1 Für Wohnen sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

- Bewohner: mind. 0.8 PP / 80 m2
Geschossfläche

max. 1.1 PP / 80 m2
Geschossfläche

- Besucher: pro 4 Wohnungen 1 PP

Neuregelung des Parkplatzbedarfs nach der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997

~~10.1.2~~

Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Als Richtlinie für die Festlegung der Abstellplätze gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

2 Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Als Richtlinie für die Festlegung der Abstellplätze gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

~~10.1.3~~

Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

3 Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

10.2

Reduzierter Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) in Prozenten des Normbedarfs festgelegt. Als Richtlinie für die Festlegung der Reduktionsfaktoren gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

Reduzierter Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) in Prozenten des Normbedarfs festgelegt. Als Richtlinie für die Festlegung der Reduktionsfaktoren gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
10.3	Besondere Verhältnisse Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Anlass für Reduktionen sind insbesondere: - gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen - ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten - die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte (NOx). In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20% zu reduzieren. - Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).	Besondere Verhältnisse 1 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. 2 Anlass für Reduktionen sind insbesondere: - gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen - ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten - die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte (NOx). In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20% zu reduzieren. - Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Mobilitätskonzepte, Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen 3 Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).	
10.4	Gestaltung Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Sie sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.	Gestaltung Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Sie sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.	
10.5	Kinderwagen, Fahrräder und Mofas Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseinganges ausreichende, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.	Kinderwagen, Fahrräder und Mofas Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseinganges ausreichende, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.	

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot	Bemerkungen
	11. Öffentlicher Gestaltungsplan „In der Breite“	11. Öffentlicher Gestaltungsplan „In der Breite“	
11.1	Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "In der Breite" ist im Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. Mai 1965 umschrieben, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.	Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "In der Breite" ist im Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. Mai 1965 umschrieben, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.	
11.2	Verhältnis zur Bauordnung Soweit der öffentliche Gestaltungsplan "In der Breite" nichts Spezielles regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.	Verhältnis zur Bauordnung Soweit der öffentliche Gestaltungsplan "In der Breite" nichts Spezielles regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.	
11.3	Ausnutzung Bestehende Hauptgebäude dürfen ungeachtet von Ausnützungs- und Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.	Ausnutzung 1 Bestehende Hauptgebäude dürfen ungeachtet von Ausnützungs- und Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.	
11.3.1			
11.3.2	Aussenisolationen sind zulässig.	2 Aussenisolationen sind zulässig.	
11.4	Dachform und Dachaufbauten Es sind nur Flachdächer zulässig.	Dachform und Dachaufbauten 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.	
11.4.1			
11.4.2	Für den auf Kat. Nr. 2516 stehenden Kirchenbau können auch andere Dachformen gewählt werden.	2 Für den auf Kat. Nr. 2516 stehenden Kirchenbau können auch andere Dachformen gewählt werden.	
11.4.3	Dachaufbauten für Treppenhaus und Lift sowie zur Aufbewahrung von Geräten sind gestattet, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten einen Fünftel der Gesamtgrundfläche des zugehörigen Baukörpers nicht übersteigt.	3 Dachaufbauten für Treppenhaus und Lift sowie zur Aufbewahrung von Geräten sind gestattet, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten einen Fünftel der Gesamtgrundfläche des zugehörigen Baukörpers nicht übersteigt.	
11.5	Aussenantennen Aussenantennen sind unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Vorbehalten bleibt die Errichtung einer Sammelantenne für alle Bauten des Quartiers.	Aussenantennen Aussenantennen sind unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Vorbehalten bleibt die Errichtung einer Sammelantenne für alle Bauten des Quartiers.	

12. Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. September 1994

Mit Teilrevisionen vom:
22. September 2003, 17. September 2007, 25. November 2008

Namens der Politischen Gemeindeversammlung

12. Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der **kantonalen** Genehmigung **durch den-Regierungsrat** in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. September 1994

Mit Teilrevisionen vom:
22. September 2003, 17. September 2007, 25. November 2008

Namens der Politischen Gemeindeversammlung