



Hausen am Albis

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 17. Dezember 1994 teilrevidiert am 22. März 2012 Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. März 2012, mit Änderung gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26.3.2013 Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. 149/2013 vom 21.11.2013	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen aufgrund IVHB, MAG, Darstellungsverordnung und weiteren Vorgaben gelb = Inhaltliche Änderungen	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> <i>Die Nummerierung der Artikel wird im Rahmen der Genehmigung bereinigt.</i>

Auftraggeber

Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Anita Suter

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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

1 ZONEN

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenart	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	K I	III
- Kernzone II	K II	III
- Kernzone Weiler	KW	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1.2	W/1.2	II
- Wohnzone 1.4	W/1.4	II
- Wohnzone 1.8	W/1.8	II
Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis für mässig störende Betriebe	W	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2	WG/2.0	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3	WG/3.0	III
Gewerbezone	G	III

Die Gemeinde Hausen am Albis erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONEN

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenart	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	K I/2.5	III
- Kernzone II	K II/2.0	III
- Kernzone Weiler	KW/2.0	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1.2	W/1.2	II
- Wohnzone 1.4	W/1.4	II
- Wohnzone 1.8	W/1.8	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2	WG/2.0	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3	WG/3.0	III
Gewerbezone	G/3.0	III

Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet.

Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Darstellungsverordnung

Tüfenbach und Husertal (Kant. Ortsbild) werden der KII zugewiesen

Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen bzw. die bisherigen Bestimmungen gemäss BZO Kap. 2 (siehe Anhang)

W: gestrichen

Eine Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis «W» besteht nicht, sie wird daher gestrichen.

Darstellungsverordnung

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Zone für öffentliche Bauten *) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	Oe	II/III*	Zone für öffentliche Bauten *) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	Oe	II/III*
Kommunale Freihaltezone	F	-	Kommunale Freihaltezone	F	-
Erholungszonen - Sportanlagen - Familiengartenareale	Ea Eb	- -	Erholungszonen - Sportanlagen - Familiengartenareale	Ea Eb	- -
Reservezone	R	-	Reservezone	R	-

1.1.2 In den gelb bandierten Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte).

1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates.
Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

Rotägerten

Die Gestaltungsplanpflicht Rotägerten bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- Sicherung des Gewässerraumes zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibaches und Gewährleistung des Hochwasserschutzes
- Umsetzung fortschrittlicher Energiesysteme

1.1.2 In den **entsprechend bezeichneten** Zonenteilen sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) zu ergreifen (Nachweis der Planungswerte).

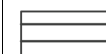
1.1.3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Gestaltungspläne, welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhalten und welche die Zielsetzungen der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht erfüllen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates.
Den einzelnen Gestaltungsplänen liegen folgende Hauptziele zugrunde:

Rotägerten

Die Gestaltungsplanpflicht Rotägerten bezweckt

- eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- Sicherung des Gewässerraumes zur Revitalisierung des Stutz- und Chalberweidlibaches und Gewährleistung des Hochwasserschutzes
- Schaffung aufenthaltsfreundlicher Umgebungsflächen und ökologisch wertvoller Grünbereiche
- Umsetzung fortschrittlicher Energiesysteme

Darstellungsverordnung, grau schraffiert



Nachweis der Planungswerte
(In WG-Zone nur für Wohnnutzung)

Zwischenzeitlich wurde der Gewässerraum festgelegt

Im Sinne der Wohnqualität und des Ortsklimas ist den Aussen- und Grünbereichen hohe Bedeutung beizumessen.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Rauchmatt Die Gestaltungsplanpflicht Rauchmatt bezweckt - eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage - fortschrittliche Energiesysteme - 1.1.4 Bestehende Gestaltungspläne In Gebieten, in welchen rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen, gehen diese der Bau- und Zonenordnung vor. Für die Ausnützung gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes oder sofern auf die Bauordnung Bezug genommen wird, die geltende Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes.	Rauchmatt Die Gestaltungsplanpflicht Rauchmatt bezweckt - eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage - fortschrittliche Energiesysteme Gisel Die Gestaltungsplanpflicht Gisel bezweckt - eine kleinteilige, durchgrünte Bebauung nach einem Bauungskonzept mit ansprechender Gestaltung - die Berücksichtigung der Inhalte des kantonalen Ortsbildinventars und den weitgehenden Erhalt der Obstgartengrünanlage - eine hochwertige Begrünung mit Bäumen und Hecken sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen	<i>Der Gestaltungsplan ist bereits bestehend, die Zielsetzungen werden daher nicht angepasst.</i> <i>Der Gestaltungsplan Gisel besteht bereits. Für die im Bereich Gisel ebenfalls bereits bestehende Gestaltungsplanpflicht gab es in der Bauordnung bisher keine Zielsetzungen. Dies wird nun ergänzt. Der Gestaltungsplan bleibt gültig und entspricht den neu eingefügten Zielsetzungen.</i> Ziff. 1.1.4: gestrichen <i>Ziff. 1.1.4 wird aufgehoben, um die Bauordnung zu entschlacken. Rechtskräftige Gestaltungspläne gehen der Bau- und Zonenordnung sowieso vor.</i>

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1.2 Massgebende Pläne

1.2.1 Massgebende Pläne

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 (Ebertswil, Hausen, Heisch, Hirzwangen, Husertal, Hinteralbis, Mittalbis, Oberalbis, Tüfenbach, Türlen, Vollenweid, Schweikhof)
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 (Waldabstandslinien)

1.2.2 Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend.

Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).

1.2 Massgebende Pläne

1.2.1 Massgebende Pläne

- a. Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 (Ebertswil, Hausen, Heisch, Hirzwangen, Husertal, Hinteralbis, Mittalbis, Oberalbis, Tüfenbach, Türlen, Vollenweid, Schweikhof)
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 (Waldabstandslinien)

1.2.2 Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend.

Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Die zugehörigen Kernzonenpläne müssen dann neu definiert werden.

Hinweis: Im OEREB-Kataster sind die genauen Abgrenzungen sichtbar, wenn diese im Zonenplan 1:5000 nicht erkennbar sind.

«Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).»: gestrichen
Der Verweis auf die Mehranforderungen gemäss KVAV ist nicht mehr aktuell.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2 KERNZONEN	2A KERNZONEN KI & KII	
2.1 Allgemeines	2a.1 Allgemeines	
2.1.1 Zweck Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken die Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne	2a.1.1 Zweck Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken die Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne	<i>Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Sie wird daher vorerst gestrichen. Die Artikel des Kap. 2 (siehe Anhang) gelten daher nur noch für die Kernzonen I und II. Für die Weiler gelten bis auf Weiteres die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.</i>
und Weiler mit ihrer charakteristischen Umgebung. Sie ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.	mit ihrer charakteristischen Umgebung. Sie ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.	
2.1.2 Einordnungsanforderungen In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.	2a.1.2 Einordnungsanforderungen In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.	
2.1.3 Unterschutzstellungen Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.	2a.1.3 Unterschutzstellungen Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.	<i>Hinweis: Der Verweis (Information) auf die Unterschutzstellung wird belassen. Dies ist ein wertvoller Hinweis für die Bauwilligen und erleichtert die Arbeit der Baubehörde.</i>

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.2 Ausnützung

- 2.2.1 Rot bezeichnete Bauten
Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Massgebend, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung.

Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

2a.2 Ausnützung

- 2a.2.1 Rot bezeichnete Bauten
Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden.

Abweichungen von der Stellung, der Ausmasse und der Dachform können bewilligt werden, wenn über eine Interessenabwägung nachgewiesen wird, dass die Interessen der Sicherheit, der Wohnhygiene, des Gewässerraumes oder anderweitige öffentliche Interessen über den Interessen des Volumenschutzes liegen oder die Abweichungen für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

Wo die Kernzonenpläne keine wichtigen Begrenzungslinien bezeichnen, können Anbauten und untergeordnete angebaute Gebäudeteile sowie Vorbauten wie Balkone etc. zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut in die Gebäudestruktur einfügen. Die Grenzabstände müssen eingehalten sein. Nur bei zusammengebauten Bauten sind Näherbaurechte zur gemeinsamen Grenze zulässig.

«und der wesentlichen Fassadenelemente.» gestrichen. Es besteht somit keine Pflicht zur Rekonstruktion der Fassadengestaltung.»

Davon ausgenommen sind Fassaden im Bereich wichtiger Begrenzungen (siehe Ziffer 2a.7.1a)

«Massgebend, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung.» gestrichen

Die unzuweckmässige Verknüpfung zwischen Volumenschutz und Inventarisierung wird aufgehoben.

Wichtige Begrenzungen siehe Ziff. 2a.7.1a

Die Zulässigkeit von Anbauten wird neu geregelt und konkretisiert, Balkone siehe auch Ziff. 2.7.4.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.2.2 Übrige Bauten
Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziff. 2.2.1 umgebaut und ersetzt oder gemäss Ziff. 2.2.3 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

2.2.3 Grundmasse
Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone		KI	KII	KW
Vollgeschosse	max.	3	2	2
Dachgeschosse	max.	2	2	2
Baumassenziffer [m ² /m ³]	max.	2.5	2.0	2.0
Grenzabstand:				
- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
- grosser Grundabstand	min.	7.0 m	7.0 m	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	9.0 m	7.5 m	7.5 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m	30.0 m

2.2.4 Freiräume
Freiräume gemäss Ziff. 2.9.3 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur massgeblichen Grundfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.

2a.2.2 Übrige Bauten
Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziff. 2.2.1 umgebaut und ersetzt oder gemäss Ziff. 2.2.3 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

2a.2.3 Grundmasse **für Neubauten**
Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone		KI/2.5	KII/2.0	
Vollgeschosse	max.	3	2	
Dachgeschosse	max.	2	2	
Baumassenziffer [m ² /m ³]	max.	2.5	2.0	
Grenzabstand:				
- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	
- grosser Grundabstand	min.	7.0 m	7.0 m	
Fassadenhöhe	max.	9.0 m	7.5 m	
Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m	

2a.2.4 Freiräume
Freiräume gemäss Ziff. 2.9.3 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden.
Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.

Präzisierung

Darstellungsverordnung

«KW» und entsprechende Grundmasse: siehe Kap. 2 (Anhang)
Es gelten die Übergangsbestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.

Hinweis: nur Schrägdächer zugelassen (keine Attikas)

Bisherige Firsthöhe: Giebelseitig erhöht sich das zulässige traufseitige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m. Bauten können aufgrund der neuen Messweise ca. 50 cm höher werden, da neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenverkleidung eines Gebäudes gemessen wird.

gestrichen: «und zählen nicht zur massgeblichen Grundfläche.» Für die entsprechenden Flächen gilt eine Baumassenziffer 0.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.2.5	Nutzungsbeschränkung Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Ökonomiegebäude dürfen zu 2/3 des Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Neubau ersetzt werden. Bei einem Neubau gelten hinsichtlich Geschosszahlen und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII/KW gemäss Ziff. 2.2.3.	2a.2.5	-	Ziff. 3.2.5: gestrichen Die Nutzungsbeschränkung wird für die betroffenen Bauten in Heisch und Ebertswil als unzweckmässig beurteilt. Die entsprechende Bezeichnung in den Kernzonenplänen wird aufgehoben. Der Artikel wird daher aufgehoben.
2.2.6	Zweites Dachgeschoss Für das 2. ausgebaute Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Lichtbänder möglich.	2a.2.6	-	Der Artikel wird bei der Dachgestaltung in Ziff. neu 2a.6.9a integriert.
2.2.7	Parzellierung Bei teilweise mit herkömmlichen Gebäuden überbauten Grundstücken ist derjenige Teil des Grundstückes ausnützbar, der sich durch eine zulässige Parzellierung, ohne Beanspruchung des Näherbaurechts, abtrennen liesse.	2a.2.7	Parzellierung Bei teilweise mit roten Bauten überbauten Grundstücken ist derjenige Teil des Grundstückes ausnützbar, der sich durch eine zulässige Parzellierung, ohne Beanspruchung des Näherbaurechts, abtrennen liesse.	Zur Klärung, was unter «herkömmlich» zu verstehen ist, wird die Erleichterung auf rote Bauten beschränkt.
2.2.8	Besondere Gebäude Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m ² dürfen Besondere Gebäude bis zu 40 m ² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Unterniveaugaragen unterstehen keinen Längen- und Ausnützungsbeschränkungen, wenn sie das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.	2a.2.8	Klein- und Anbauten Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m ² dürfen Klein- und Anbauten bis zu 40 m ² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Unterniveaubauten unterstehen keinen Längen- und Ausnützungsbeschränkungen, wenn sie das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.	IVHB Die Privilegierung wird auf andere Unterniveaubauten (Keller etc.) ausgeweitet. Der Begriff hiess bislang «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain».

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.3 Stellung 2.3.1 Neubauten Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen. In den Weilerkernzonen Husertal, Tüfenbach, Mittelalbis und Schweikhof sind nur Ersatzbauten und Umnutzungen zulässig. 2.3.2 Fassadenbereiche Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. 2.3.3 Strassenabstand Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und ein späterer Ausbau der Strasse nicht verhindert wird.	2a.3 Stellung 2a.3.1 Neubauten Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen. 2a.3.2 Fassadenbereiche Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. 2a.3.3 Strassenabstand Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und ein späterer Ausbau der Strasse nicht verhindert wird.	<i>Streichung: «In den Weilerkernzonen Husertal, Tüfenbach, Mittelalbis und Schweikhof sind nur Ersatzbauten und Umnutzungen zulässig.»</i> <i>siehe Kap. 2 (Anhang)</i> <i>Aufgrund der derzeit laufenden Teilrevision der kantonalen Richtplanung und der damit verbundenen Unklarheit, wird an Bestimmungen zu den Weilern keine Anpassung vorgenommen. Bis auf Weiteres gelten die Übergangsbestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.</i> <i>Die Fassadenbereiche geben einen Spielraum für die Lage von ca. 1 m</i>

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.4 Geschlossene Überbauung

- 2.4.1 Die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude ist bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

2.5 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen.

2.6 Dachgestaltung

- 2.6.1 Grundsatz
Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.
- 2.6.2 Dachform
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, soweit nicht andere, im jeweiligen Dorfteil vorkommende Dachformen einen besseren Gesamteindruck ergeben. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2.6.3 Hauptfirstrichtung
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

2a.4 Geschlossene Überbauung

- 2a.4.1 Die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** ist bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

2a.5 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber **der Hauptwohnseite** einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade (**projizierte Fassadenlinie**) betreffen kann, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen.

2a.6 Dachgestaltung

- 2a.6.1 Grundsatz
Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.
- 2a.6.2 Dachform
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, soweit nicht andere, im jeweiligen Dorfteil vorkommende Dachformen einen besseren Gesamteindruck ergeben. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2a.6.3 Hauptfirstrichtung
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

IVHB

Aufgrund des Baurekursescheides zum «Wygarte» ist für den grossen Grenzabstand eine wohnhygienisch sinnvolle Ausrichtung festzulegen (Hauptwohnseite oder Süd/West etc.).

IVHB

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.6.4 Dachaufbauten Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie haben sich in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach sowie dem Gebäude anzupassen und gegen die Abgrenzung der Dachfläche allseitig einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Schleppgauben haben liegende, Giebellukarnen stehende Fenster aufzuweisen. In den Kernzonen Heisch, Ebertswil, Hirzwangen, Husertal, Oberalbis und Tüfenbach darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/4 und in den übrigen Kernzonen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	2a.6.4 Dachaufbauten Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie haben sich in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach sowie dem Gebäude anzupassen und gegen die Abgrenzung der Dachfläche allseitig einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Schleppgauben haben liegende, Giebellukarnen stehende Fenster aufzuweisen. In den Kernzonen Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/4 und in den übrigen Kernzonen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	Hirzwangen und Oberalbis in Ziffer 2a.6.4 siehe Ziffer 2.6.4. Diese Weiler müssen später mit neuen Bestimmungen geregelt werden. Bis auf Weiteres gelten die Übergangsbestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen.
2.6.5 Dachabschlüsse bei Schrägdächern Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.	2a.6.5 Dachabschlüsse bei Schrägdächern Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden. Tauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortgangziegel sind unzulässig.	D.h. z.B. keine Ortgangziegel, dies wird im Artikel neu explizit genannt.
2.6.6 Dacheinschnitte In der Kernzone II und in der Kernzone Weiler sind Dacheinschnitte nur in giebelseitig angeordneten Nebendächern gestattet, und sie dürfen nur einen beschränkten Teil der Dachfläche beschlagen. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte bei Neubauten auch in Hauptdächern gestattet, doch darf ihre Gesamtbreite zusammen mit jenen von allfälligen Dachaufbauten höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	2a.6.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	«In der Kernzone II und in der Kernzone Weiler sind Dacheinschnitte nur in giebelseitig angeordneten Nebendächern gestattet, und sie dürfen nur einen beschränkten Teil der Dachfläche beschlagen. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte bei Neubauten auch in Hauptdächern gestattet, doch darf ihre Gesamtbreite zusammen mit jenen von allfälligen Dachaufbauten höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.»: gestrichen Dacheinschnitte sind nicht kernzonentypisch, weshalb sie nicht mehr erlaubt sind.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.6.7 Dachflächenfenster
Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m² (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.
Sie sind in die Dachfläche einzulassen.

2.6.8 Solaranlagen
Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und bei Neu- oder Ersatzbauten als multifunktionale Dachhaut ausgebildet sein.

2.6.9 Bedachungsmaterial
Die Dächer der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken.

Bei den übrigen Bauten sind auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.

2a.6.7 Dachflächenfenster
Einzelne Dachflächenfenster sind **im ersten und zweiten Dachgeschoss** bis zu einer Fläche von 0.50 m² (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Dachflächenfenster sowie Beschattungsmassnahmen sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

2a.6.8 Solaranlagen
Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Indachanlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster abweichend von Ziff. 2.6.7 in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

2a.6.9 Bedachungsmaterial
Die Dächer der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind mit Tonziegeln einzudecken.

Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Ziffer 2.6.8.
Bei den übrigen Bauten sind auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet.

Dachflächenfenster werden neu auch im zweiten Dachgeschoss zugelassen, um die Belichtung des zweiten Dachgeschosses zu erleichtern.

«Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und bei Neu- oder Ersatzbauten als multifunktionale Dachhaut ausgebildet sein.»: gestrichen

Aufgrund der Gesetzgebung können keine einschränkenden Regelungen mehr gemacht werden.

*Anreiz für Indachanlagen:
Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur besseren Nutzung/ Belichtung der Dachgeschosse beitragen.*

«ortsüblich»: gestrichen
Tonziegel wird als ausreichend beurteilt.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<i>Aus Kap. 2.2 verschobene Ziffer</i> 2.2.6 Zweites Dachgeschoss Für das 2. ausgebaute Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Lichtbänder möglich.	2a.6.9a Dachflächenlichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, sofern sie sich besonders gut in die Dachlandschaft einordnen und folgende Anforderungen erfüllt sind: a) Glasziegel sind als einzelne Felder möglich, die in normale Ziegel eingebettet sind. b) Horizontale Dachflächen-Lichtbänder und schmale Dachabsätze mit bis zu 50 cm Höhe haben einen Mindestabstand von 2 Ziegelreihen vom First einzuhalten. c) Lichtbänder sind als filigrane zusammenhängende Elemente vorzusehen. Aneinander gereihete Dachflächenfenster sind nicht zulässig.	<i>Die Regelung der Lichtbänder wurde angepasst und erweitert.</i>
2.6.10 Auflagen Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Form, Material und Farbe.	2a.6.10 Auflagen Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Form, Material und Farbe.	
2.7 Fassadengestaltung	2a.7 Fassadengestaltung	
2.7.1 Grundsatz Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und Holzverschalten Teilen beizubehalten.	2a.7.1 Grundsatz Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und Holzverschalten Teilen beizubehalten.	
	2a.7.1a Wichtige Begrenzungen Entlang der in den Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Begrenzungen sind keine Anbauten und keine neuen vorspringende Gebäudeteile (Balkone udgl.) erlaubt.	<i>Auflage Vorprüfung</i>

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- 2.7.2 Fassadenmaterialien
Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Klebedächer verlangt werden. Fantasiestrukturen und grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- 2.7.3 Fenster
Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.
- 2.7.4 Balkone und Lauben
Ausser bei Neubauten sind in der Kernzone II und in der Kernzone Weiler nur herkömmliche Lauben oder innenliegende Loggien gestattet.
Balkone sind nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Auf der strassenabgewehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 2.7.5 Auflagen
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Material und Farbe, Sprossenteilung, Fensterläden und -gewände sowie Türen.

- 2a.7.2 Fassadenmaterialien
Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Klebedächer verlangt werden. Fantasiestrukturen und grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- 2a.7.3 Fenster
Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.
- 2a.7.4 Balkone sind in der Regel auf der Traufseite anzuordnen.
Balkone bei Neubauten
Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten. Herkömmliche Lauben oder Loggien sind gestattet.
Balkone bei Umbauten
Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der strassenabgewandten Gebäudeseite in leichter, freistehender Konstruktionsweise erlaubt. Balkone sind in die Fassadenstruktur einzupassen.
- 2a.7.5 Auflagen
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Material und Farbe, Sprossenteilung, Fensterläden und -gewände sowie Türen.

Gestrichen: innenliegende

Die Regelung der Balkone wurde angepasst und für Neubauten anders geregelt als für die Bestandesbauten, weil es sich bei Balkonen an Bestandesbauten um nachträglich ergänzte Balkone handelt.

Gestrichen «bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten»

Die rote Bezeichnung ist nur noch ein Volumenschutz. Bei allen Bauten in den Kernzonen sind hingegen Auflagen aus Gründen des Ortsbildschutzes möglich.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.	2a.8 Erleichterung für besonders gute Projekte Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.	
2.9 Umgebungsgestaltung	2a.9 Umgebungsgestaltung in Kernzonen	
2.9.1 Grundsatz Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglichst weitgehend zu übernehmen.	2a.9.1 Grundsatz Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und die kernzonentypische Begrünung sind zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Es ist ein angemessener Anteil der Umgebungsflächen als Grünraum, Bauerngärten oder dergleichen zu erhalten oder wiederherzustellen.	<i>Die Vollzugsrichtlinie soll eine Aufzählung machen, was zur kernzonentypischen Umgebungsgestaltung und Begrünung gehört. Anstelle einer Grünflächenziffer wird in den Kernzonen lediglich ein «angemessener Anteil» verlangt.</i>
2.9.2 Platz- und Strassenräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.	2a.9.2 Platz- und Strassenräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.	<i>Der Artikel wurde geprüft und weiterhin als richtig beurteilt.</i>
2.9.3 Freiräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen oder im Rahmen der zulässigen Abmessungen gemäss Ziffer 6.2.2 auch besondere Gebäude. Für die besonderen Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 8 %. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.	2a.9.3 Freiräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen und/oder Gartenhäuschen im Rahmen der zulässigen Abmessungen gemäss Ziffer 6.2.2. Parkplätze sind nicht zulässig.	<i>Die Bestimmung ist weiterhin zweckmässig. Zur Klärung wurde eine Umformulierung und Ergänzung vorgenommen.</i> «Für die besonderen Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 8 %. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.»: gestrichen

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.9.4	Gewässerräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.	2a.9.4 -		<i>Ziff.2a.9.4: gestrichen Die Gewässerräume sind zwischenzeitlich festgelegt. Es gelten die bundesrechtlichen Vorgaben. Der entsprechende Eintrag im Kernzonenplan Ebertswil wird gestrichen.</i>
		2a.9.4	Ortsbildprägende Grünräume und Vorgärten Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten ortsbildprägenden Grünräume und Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wieder herzurichten.	<i>Die Mehrheit der bezeichneten Vorgärten (G) ist im ICOMOS-Inventar verzeichnet. In den Kernzonen wird vor allem der Erhalt der Bauerngärten oder anderer wertvoller Grünräume verlangt.</i>
2.9.5	Geländeveränderungen Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das dem herkömmlichen Terrainverlauf entspricht.	2a.9.5	Geländeveränderungen Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das dem herkömmlichen Terrainverlauf entspricht.	<i>Bisher hiess der Begriff «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain».</i>
2.9.6	Bäume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.	2a.9.6	Ortsbildprägende Bäume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.	<i>Ein Grossteil der in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume ist im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet. Bäume sind sowohl aus ökologischer Sicht als auch für das Ortsbild ein wichtiges Element. An einzelnen Stellen ist es für das Ortsbild von Bedeutung, dass ein Baum steht oder bestehen bleibt. Es kann daher auch sein, dass heute noch kleinere Bäume eingetragen werden.</i>
2.9.7	Brunnen Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.	2a.9.7	Brunnen Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.	

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.9.8 Parkierung Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.	2a.9.8 Parkierung Fahrzeugabstellplätze sind in erster Priorität in die Hauptgebäude zu integrieren. Eine kleine Anzahl kann oberirdisch vorgesehen werden, wenn sie unauffällig in Hof- oder Vorplätze integriert sind. Tiefgaragenrampen sind in ein Hauptgebäude, einen Anbau oder ein Nebengebäude zu integrieren, wenn dies zu einer ortsbaulich besseren Lösung führt.	«Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.»: gestrichen Durch den Verzicht auf das Verlangen von Garagen oder Unterständen soll die Umgebung von diesen Bauten entlastet werden.
2.9.9 Reklamen Es sind nur Eigenreklamen auf dem Betriebsgrundstück gestattet. Sie sind in unaufdringlich wirkender Form zu gestalten und müssen sich sowohl in das Strassenbild als auch in das Fassadenbild gut einordnen.	2a.9.9 Reklamen Es sind nur Eigenreklamen auf dem Betriebsgrundstück gestattet. Sie sind in unaufdringlich wirkender Form zu gestalten und müssen sich sowohl in das Strassenbild als auch in das Fassadenbild gut einordnen.	Zum Beispiel ist dementsprechend auf blinkende und leuchtende Reklamen oder dergleichen zu verzichten.
2.10 Abbruchbewilligung Eine Abbruchbewilligung wird für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.	2a.10 Abbruchbewilligung Eine Abbruchbewilligung wird für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.	§ 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. «Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.»: gestrichen
2.11 Aussenrenovationen Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.	2a.11 -	§ 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. «Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.»: gestrichen
2.12 Nutzweise 2.12.1 Zulässige Nutzungen In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. 2.12.2 Ausgeschlossene Nutzungen Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.	2a.12 Nutzweise Zulässige Nutzungen In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. 2a.12.2	Ziff. 2a.12.2: gestrichen Dies gilt unabhängig davon, ob dies hier geregelt ist oder nicht.

3 WOHNZONEN

3.1 Grundmasse

3.1.1 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone		W/ 1.2	W/ 1.4	W/ 1.8	WG/ 2.0	WG/ 3.0
Baumassenziffer	max.	1.2	1.4	1.8	2.0	3.0
Grenzabstand [m]:						
- kleiner Grundabstand	min.	6.0	6.0	5.0	5.0	5.0
- grosser Grundabstand	min.	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Gebäudelänge [m]	max.	20.0	20.0	30.0	30.0	30.0
Gesamtlänge [m]	max.	20.0	20.0	40.0	40.0	40.0
Gebäudehöhe [m]	max.	6.0	6.0	7.5	7.5	11.4*
Firsthöhe [m]	max.	7.0	7.0	7.0	7.0	4.0

*) In der WG/3.0 im Gebiet Rauchmatt darf die Gebäudehöhe die Kote von 609 m ü.M. nicht übersteigen.

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

3 WOHNZONEN UND WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

3.1 Grundmasse

3.1.1 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone		W/ 1.2	W/ 1.4	W/ 1.8	WG/ 2.0	WG/ 3.0
Baumassenziffer	max.	1.2	1.4	1.8	2.0	3.0
Grenzabstand [m]:						
- kleiner Grundabstand	min.	6.0	6.0	5.0	5.0	5.0
- grosser Grundabstand	min.	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Gebäudelänge [m]	max.	20.0	20.0	30.0	30.0	30.0
Gesamtlänge [m]	max.	20.0	20.0	40.0	40.0	40.0
Fassadenhöhe (generelles Mass) [m]	max.	6.0	6.0	7.5	7.5	11.4*
Fassadenhöhe giebelseitig Dachgeschoss [m]						
	max.	7.0	7.0	7.0	7.0	4.0
Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses						

*) In der WG/3.0 im Gebiet Rauchmatt darf die Fassadenhöhe die Kote von 609 m ü.M. nicht übersteigen.

Fassadenhöhenzuschlag:

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder transparente Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.

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

Gemäss § 13 Abs. 2 ABV wird für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer gewährt. Sie beträgt 20 % BMZ.

Grünflächenziffer siehe Kap. 9

IVHB

IVHB

IVHB

Bei verglasten Absturzsicherungen ist der Vogelschutz zu gewährleisten (siehe Ziff. 8.16).

Der Begriff Attikageschoss ist neu definiert. Ein Dachgeschoss ist ein Schrägdach, ein Attikageschoss ein Flachdach.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.1.2 Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 40 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden.	3.1.2 Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Klein- und Anbauten bis zu 40 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden.	IVHB
3.2 Grenzabstand	3.2 Grenzabstand	
3.2.1 Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassen-seitige Fassade betreffen kann.	3.2.1 Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann.	<i>Regelungsbedarf gemäss Gerichtsentscheid Wigarten</i>
3.2.2 Bei Fassaden von mehr als 20.0 m Länge ist der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die Abstände gegenüber Strassen erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.	3.2.2 Bei Fassaden von mehr als 20.0 m Länge ist der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die Abstände gegenüber Strassen erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.	<i>Aufgrund der fehlenden Möglichkeit vor-springende Gebäudeteile mit vergrösserten Abständen einzuschränken, wird am Mehrlängenzuschlag festgehalten. Damit werden zumindest bei sehr langen Bauten die Abstände nicht kleiner als heute.</i>
3.2.3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden a) die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet; b) die Fassadenlängen von Besonderen Gebäuden bis zu 12.0 m Länge zur Hälfte, die Mehrlänge über 12.0 m voll mitgerechnet.	3.2.3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden a) die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet; b) die Fassadenlängen von Besonderen Gebäuden bis zu 12.0 m Länge zur Hälfte, die Mehrlänge über 12.0 m voll mitgerechnet.	
3.3 Bauweise	3.3 Bauweise	
In den Wohnzonen kann die zulässige Gesamtlänge zugunsten von Besonderen Gebäuden um max. 10.0 m vergrössert werden, wenn an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	In den Wohnzonen kann die zulässige Gesamtlänge zugunsten von Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV um max. 10.0 m vergrössert werden, wenn an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Davon ausgenommen sind Neubauten, die unmittelbar an eine Nichtbauzone grenzen.	IVHB <i>Sicherung der Durchlässigkeit am Siedlungsrand</i>

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.4 Dachgestaltung

3.4.1 Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3.4.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Schrägdächern nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

3.4.3 Auf Dächern sind einzelne technisch bedingte Anlagen zulässig, die ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes oder der Erzeugung von Energie dienen.

3.4 Dachgestaltung

3.4.1 Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3.4.2 **Schrägdächer**
Dachaufbauten sind bei Schrägdächern nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf **1/2** der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. **Dacheinschnitte sind nicht zulässig.**

Flachdächer

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.
In Hanglagen können in Abweichung dazu hangseitig auf der gesamten Fassadenlänge Dachaufbauten vorgesehen werden, wenn die Fassadenhöhe ohne Erhöhung für Attikageschosse eingehalten werden kann.

3.4.3 Auf Dächern sind einzelne technisch bedingte Anlagen zulässig, die ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes oder der Erzeugung von Energie dienen.
Betreffend Gestaltung gilt Ziff. 8.15.

«Dacheinschnitte» / «zusammen»: gestrichen

Dachaufbauten: Das PBG sieht neu 1/2 vor, wenn nichts anderes bestimmt ist. Dies wird für Schrägdächer zugelassen, weil dies bei Schrägdächern in Wohnzonen als akzeptabel beurteilt wird und um die Stellung der Schrägdächer gegenüber dem Flachdach etwas zu verbessern.

Aufgrund der per Definition sehr gross dimensionierten Attikageschosse wird bei Flachdächern auf 1/2 Dachaufbauten verzichtet und wie bis anhin nur 1/3 zugelassen.

In den allgemeinen Bestimmungen wird ein entsprechender Gestaltungsartikel eingefügt.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3.5 Nutzweise	3.5 Nutzweise	
3.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	3.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	
3.5.2 Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner. Andere Nutzungen, die insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen die Wohnqualität schmälern, sind nicht zulässig.	3.5.2 Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner. Andere Nutzungen, die insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen die Wohnqualität schmälern, sind nicht zulässig.	
3.5.3 In den schwarz schraffierten Wohnzonen (Wohnzonen mit Gewerbeerlaubnis) sowie in den Zonen WG/2.0 und WG/3.0 (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung) sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	3.5.3 In den entsprechend bezeichneten Bereichen von Wohnzonen sowie in den Zonen WG/2.0 und WG/3.0 (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung) sind auch mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Darstellungsverordnung</i>  mässig störende Betriebe zulässig
3.5.4 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/3.0 darf der dem Wohnen dienende anrechenbare Raum höchstens 1/3 des oberirdisch umbauten Raumes betragen.	3.5.4 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/3.0 darf der dem Wohnen dienende anrechenbare Raum höchstens 1/3 des oberirdisch umbauten Raumes betragen.	<i>Hinweis: In den WG/3.0 Zonen von Hausen am Albis steht grundsätzlich Gewerbenutzung im Vordergrund. Der Artikel bleibt unverändert.</i>

4 GEWERBEZONEN

4.1 Grundmasse

4.1.1	Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²
	Freiflächenziffer	min.	10 %
	Gebäudehöhe	max.	12.0 m
	Firsthöhe	max.	4.0 m
	Allseitiger Grundabstand	min.	3.5 m

4.1.2 Sofern die Gebäudehöhe von 12.0 m nicht ausgeschöpft wird, darf die Firsthöhe um die Minderhöhe bis höchstens 7.0 m erhöht werden.

4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

4.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

4 GEWERBEZONE

4.1 Grundmasse

4.1.1	Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²
	-	-	-
	Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	12.0 m
	Fassadenhöhe giebelseitig Dachgeschoss	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 4 m.	
	Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 4 m.	
	Allseitiger Grundabstand	min.	3.5 m

4.1.2 Sofern die Fassadenhöhe (generelles Mass) von 12.0 m nicht ausgeschöpft wird, darf die Fassadenhöhe (giebelseitig) bei Schrägdach oder die Fassadenhöhe auf den Fassadenbündigen Seiten bei Flachdach um die Minderhöhe bis höchstens 7.0 m erhöht werden.

4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Bauzone einzuhalten.

4.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Es besteht nur ein Typus Gewerbezone

«Freiflächenziffer»: gestrichen

IVHB: eine «Freiflächenziffer» besteht nicht mehr, siehe neu «Grünflächenziffer» Kap. 9

IVHB

IVHB

IVHB

IVHB

Hinweis: Die Justierung PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone oberirdisch einen Abstand von 3.5 m und unterirdisch von 1.5 m vor.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4.4	Nutzweise	4.4	Nutzweise
4.4.1	Neben industriellen und gewerblichen Betrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.	4.4.1	Neben industriellen und gewerblichen Betrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
4.4.2	Mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer sind zulässig.	4.4.2	Mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer sind zulässig.
4.4.3	Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.	-	Ziff. 4.4.3: gestrichen Solche Betriebe gelten sowieso als stark störend.
5	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	5	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
5.1	Grundmasse	5.1	Grundmasse
	Es ist ein allseitiger Grundabstand von 3.5 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.		Es ist ein allseitiger Grundabstand von 3.5 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
5.2	Grenzabstand	5.2	Grenzabstand
	Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.		Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, ist der kleine Grenzabstand jener Zone einzuhalten.
5.3	Bauweise	5.3	Bauweise
	Die geschlossene Bauweise ist gestattet.		Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Hinweis: Die Justierung PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone oberirdisch einen Abstand von 3.5 m und unterirdisch von 1.5 m vor.

6 ERHOLUNGSZONEN

6.1 Erholungszone Ea: Sportanlagen

- 6.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen, zulässig.
- 6.1.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.

6.2 Erholungszone Eb: Familiengärten

- 6.2.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.
- 6.2.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 10 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.

6.3 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

6 ERHOLUNGSZONEN

6.1 Erholungszone Ea: Sportanlagen

- 6.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen, zulässig.
- 6.1.2 Die maximale Fassadenhöhe beträgt 7.5 m.

6.2 Erholungszone Eb: Familiengärten

- 6.2.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude und Einrichtungen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.
- 6.2.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 10 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.

6.3 Grenzabstand

Der allseitige Grenzabstand beträgt 3.5 m.
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, ist der kleine Grenzabstand jener Bauzone einzuhalten.

IVHB

Der Begriff Gesamthöhe ist gemäss IVHB nun definiert (§ 281 nPBG). Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Heute ist kein Abstand festgelegt. Der Klarheit halber wird ein Grenzabstand eingeführt.

Gegenüber Grundstücken, die einer Bauzone zugewiesen sind, ist der kleine Grenzabstand jener Bauzone einzuhalten.

Hinweis: Die Justierung PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszone oberirdisch einen Abstand von 3.5 m und unterirdisch von 1.5 m vor.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

7 BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

7.1 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Bauzonen zugelassen.

7.2 Arealfläche

Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² umfassen.

7.3 Besondere Bauvorschriften

7.3.1 Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 5 %.

7.3.2 Für energetisch wegweisende Projekte kann ein zusätzlicher Ausnützungsbonus in Aussicht gestellt werden:

	KI	KII	KW	W 1.2	W 1.4	W 1.8	WG 2.0	WG 3.0
Bonus	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	5 %

7.3.2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

7.4 Bestehende Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- ein neues Projekt einer Arealüberbauung vorgelegt wird.

7 BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

7.1 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen zugelassen.

7.2 Arealfläche

Die Arealfläche muss mindestens 2000 m² umfassen.

7.3 Bonus

Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 10 %, sofern keine zusätzliche Ausnützung gemäss § 13 Abs. 2 ABV konsumiert wird.

7.3.2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

7.4 Bestehende Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- ein neues Projekt einer Arealüberbauung vorgelegt wird.

In Kernzonen sollen keine Arealüberbauungen zugelassen werden, weil Kernzonen von Vielfalt leben.

Im Sinne der Förderung von Arealüberbauungen (Verdichtung mit Qualität) wird die erforderliche Arealfläche reduziert.

Der Arealbonus soll nicht mit dem Bonus von 20 % für verglaste Balkone, Wintergärten etc., soweit diese dem Energiesparen dienen, kumuliert werden

Ziff. 7.3.2: gestrichen

Ein zusätzlicher Bonus betreffend Energie wird aufgrund des Energiegesetzes nicht mehr als zweckmässig beurteilt.

8 WEITERE BESTIMMUNGEN

8.1 Gebäudelänge

Besondere Gebäude werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge zur Hälfte, die Mehr-
länge über 12 m voll mitgerechnet.

8.2 Flachdachgestaltung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flach-
dächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zu-
sammenhang mit einem
ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse be-
nutzt
oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von
Sonnenenergie beansprucht werden.

8.3 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

8.3.1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und
Plätze sowie für öffentliche Wege, sind folgende Ab-
stände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
 - 6.0 m für Hauptgebäude
 - 3.5 m für Besondere Gebäude
 - 3.5 m für unterirdische Gebäude
- b) gegenüber Wegen
 - 3.5 m für Hauptgebäude
 - 3.5 m für Besondere Gebäude
 - 3.5 m für unterirdische Gebäude

8.3.2 Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängen-
zuschlag.

8.3.3 Bei fehlen von Baulinien längs Strassen, Plätzen und
öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder
Gebäudeteile bis 2 m an die
Strassen-, Weg-, oder Platzgrenze gestellt werden, sofern
bestehende oder geplante unterirdische Leitungen
keinen grösseren Abstand erfordern.

8 WEITERE BESTIMMUNGEN

8.1 Gebäudelänge

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV werden bei der
Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge zur
Hälfte, über 12 m voll mitgerechnet.

8.2 Flachdachgestaltung

Bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdach-
sanierungen sind Flachdächer mindestens extensiv zu
begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem
ausgebauten Attikageschoss als begehbare Terrasse be-
nutzt werden.

Unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann auf
eine Begrünung verzichtet werden.

8.3 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

8.3.1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und
Plätze sowie für öffentliche Wege, sind folgende Ab-
stände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
 - 6.0 m für Hauptgebäude
 - 3.5 m für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV
 - 3.5 m für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten
- b) gegenüber Wegen
 - 3.5 m für Hauptgebäude
 - 3.5 m für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV
 - 3.5 m für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten

8.3.2 Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängen-
zuschlag.

8.3.3 Bei Fehlen von Baulinien längs Strassen, Plätzen und
öffentlichen Wegen können unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten oder Gebäudeteile bis 2 m an die
Strassen-, Weg-, oder Platzgrenze gestellt werden, sofern
bestehende oder geplante unterirdische Leitungen
keinen grösseren Abstand erfordern.

IVHB

Auch bei Sanierungen soll eine extensive
Begrünung geschaffen werden.

IVHB

Sonnenenergieanlagen können auch mit
Begrünung kombiniert werden.

IVHB

IVHB

Korrektur
IVHB

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	8.3a Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten Unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 1.5 m einzuhalten.	Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes soll ein direktes Anbauen an die Grenze vermieden werden, wenn nicht ein privatrechtliches Näherbaurecht besteht. Hinweis: Die Justierung PBG §263 sieht zur Landwirtschaftszonen oberirdisch einen Abstand von 3.5 m und unterirdisch von 1.5 m vor.
8.4 Abstände gegenüber der Nichtbauzone* Gegenüber der Grenze der Nichtbauzone ist ein Grenzabstand von min. 3.5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.	8.4 -	* Nichtgenehmigung gemäss Verfügung ARE/149/2013
8.5 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes Besonderes Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut werden.	8.5 -	Ziff. 8.5: gestrichen Das auf die Grenze stellen von Klein- und Anbauten ohne Einverständnis (Näherbaurecht) des Nachbarn soll nicht zugelassen werden. Der Artikel wird gestrichen.
8.6 Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	8.6 Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	
8.7 Aussichtsschutz In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dieselben im öffentlichen Interesse liegen.	8.7 Aussichtsschutz In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dieselben im öffentlichen Interesse liegen.	

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

8.8 Fahrzeugabstellplätze

8.8.1 Pro Wohnung sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

8.8.2 Bei anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der besonderen örtlichen Verhältnisse.

8.8.3 Im Sinne der Umwelt oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.

Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

8.8.4 Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

8.8 Fahrzeugabstellplätze

8.8.1 Bei Wohnungen bis 2 1/2 Zimmer ist 1 Fahrzeugabstellplatz zu erstellen. Bei Wohnungen ab 3 Zimmer sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

8.8.2 Bei anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom Oktober 1997.

8.8.3 Im Interesse des Umwelt- oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf nachgewiesen wird.

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen. Bei wiederholten Abweichungen vom nachgewiesenen reduzierten Bedarf kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die volle Anzahl Pflichtparkplätze gemäss Ziffer 8.8.1 und 8.8.2 nachträglich zu realisieren.

Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

8.8.4 Ab 4 Wohneinheiten ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Reiheneinfamilienhäusern ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz pro 4 Wohneinheiten für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

Für das Verlangen von Elektroanschlüssen besteht aktuell keine Rechtsgrundlage.

Zur Klärung wird auf die Wegleitung Bezug genommen. Es besteht eine neuere Version in der Fassung «Vernehmlassung». Die neuere Fassung ist jedoch umstritten, so dass auf die bisherige Fassung Bezug genommen wird.

«über ein Mobilitätskonzept», «und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt» gestrichen

Der Vollzug des Mobilitätskonzeptes und des Controllings ist schwierig. Es wird daher nur noch der Nachweis verlangt.

Klärung der Formulierung. Bei Mehrfamilienhäusern mit weniger als 4 Wohneinheiten sind folglich keine Besucherparkplätze erforderlich.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
8.8.5	In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu schaffen.	8.8.5 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu schaffen.	<i>Hinweis: Die Berechnung erfolgt derzeit nach Wegleitung. Die daraus hervorgehende Anzahl wird als angemessen beurteilt.</i>
8.8.6	Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.	8.8.6 Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.	
8.9	Kinderspiel- und Ruheflächen	8.9 -	<i>Versoben Kap. 9</i>
8.10	Energie	8.10 Energie	
8.10.1	Sonnenenergieanlagen Sonnenenergieanlagen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen über- und die Abstände unterschreiten. Für Grenzabstände gelten die gleichen Bestimmungen wie für Mauern und Einfriedigungen gemäss EG ZGB	Sonnenenergieanlagen Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.	<i>Es wird direkt auf das übergeordnete Gesetz Bezug genommen (§32a RPV).</i>
8.10.2	Förderbeiträge Sofern kein Ausnützungszuschlag gewährt wurde, werden energieeffiziente Anlagen zur Wärmegewinnung gefördert. Für alternative Energiegewinnungsanlagen können ebenfalls Fördermittel ausgerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement. Änderungen dieses Reglements sind zu publizieren.	-	<i>Ziff. 8.10.2: gestrichen Es ist ein Energierichtplan vorhanden. Die Förderung kann auch ohne Bauordnungshinweis erfolgen.</i>
8.11	Abfall, Kompost		<i>Versoben Kap. 9</i>

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

8.12 Umgebungsgestaltung

- 8.12.1 Bei der Gestaltung der Umgebung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:
- Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden, Garage in Verbindung mit Strassenniveau usw.)
 - Böschungsgestaltung (Neigung, Abschlüsse usw.)
 - Stützmauern (Höhe, Gestaltung usw.)
 - Bepflanzung (bestehende Bäume und Neupflanzungen)
- 8.12.2 Die Terraingestaltung muss einen harmonischen Übergang zwischen den Bauten gewachsenen Terrain, den Nachbargrundstücken und der Strasse sicherstellen.

Ziff. 8.12 Inhalt wird in Kap. 9 integriert

Neu Ziff. 9.6.3 (unverändert)

8.13 Freilegung von Geschossen

- 8.13.1 Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 8.13.2 Bei starken Hanglagen können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden.
- 8.13.3 Die Abgrabungen dürfen insgesamt nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

8.13 Freilegung von Geschossen

- 8.13.1 Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des **massgebenden Terrains** zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 8.13.2 Bei starken Hanglagen können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden.
Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in der Falllinie gemessen von mehr als 15 % innerhalb des bebaubaren Bereiches.
- 8.13.3 Die Abgrabungen dürfen insgesamt nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

IVHB: Bisher hiess der Begriff «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain»

Im Sinne einer Klärung werden die Hanglagen definiert.

8.14 Fachberatung

Der Gemeinderat kann die Baugesuche fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.

8.14 Fachberatung

Die Baukommission kann die Baugesuche fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.

Korrektur

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
8.15 Aussenantennen Aussenantennen sind in Kernzonen und im Bereich von Schutzobjekten verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen, namentlich Kabelnetze, gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	8.15 Technische An- und Aufbauten Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Aufbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten. Aussenantennen sind in Kernzonen und im Bereich von Schutzobjekten verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen, namentlich Kabelnetze, gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. 8.16 Vogelschutz Mit dem Baugesuch ist darzulegen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens geprüft und umgesetzt werden sollen oder warum im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich sind. 8.17 Naturgefahren 8.17.1 Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. 8.17.2 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. 8.17.3 Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.	<i>Generelle Bestimmung zu technischen Auf- und Aufbauten (z.B. Lüftungsgeräte, Klimaanlage etc.).</i> <i>Insbesondere bei Glasbauteilen und anderen spiegelnden oder transparenten Oberflächen besteht eine Gefahr für Vögel. Siehe diverse Autoren «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» 2022 überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.</i> <i>Umsetzung Naturgefahrenkarte gemäss Vorprüfung ARE</i>

9 VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNGSGESTALTUNG

8.12 Umgebungsgestaltung

- 8.12.1 Bei der Gestaltung der Umgebung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:
- Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden, Garage in Verbindung mit Strassenniveau usw.)
 - Böschungsgestaltung (Neigung, Abschlüsse usw.)
 - Bepflanzung (bestehende Bäume und Neupflanzungen)
 - Stützmauern (Höhe, Gestaltung usw.)

Die Inhalte von Ziffer 8.12 werden in die nachfolgenden Ziffern von Kap. 9 integriert. Ziffer 8.12 selbst wird gestrichen.

gestrichen: Bei der Gestaltung der Umgebung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

*-Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden, Garage in Verbindung mit Strassenniveau usw.)
-Böschungsgestaltung (Neigung, Abschlüsse usw.)
-Bepflanzung (bestehende Bäume und Neupflanzungen)*

Die Anforderungen an den Umgebungsplan werden in der Wegleitung oder einem Merkblatt / Vollzugsrichtlinie aufgeführt. Die Nummerierung wird im Sinne der Nachvollziehbarkeit erst in der Genehmigungsfassung angepasst.

9.1 Begrünung Gebäudeumschwung

¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Es gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:

- Zonen W/1.2, W/1.4, W/1.8, WG/2.0 40 %

² Bei Grundstücken mit weniger als 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche in den Zonen W/1.2, W/1.4, W/1.8, WG/2.0 sowie bei sämtlichen Grundstücken in den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung im Einzelfall festgelegt.

³ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, kann maximal die Hälfte der erforderlichen anrechenbaren Grünfläche durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen gemäss Ziffer 9.2 Abs. 4 kompensiert werden.

⁴ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Ziff. 9.5.4 hinausgehen. Die Kronenfläche kann zu 100 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden. Diese Flächen können zu max. 20 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung. Diese Flächen können zu max. 20 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen, wie Feuchtbiotop. Diese Flächen können zu 100 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.

Keine Grünflächenziffer in den Kernzonen, weil bereits qualitative Anforderungen an die Umgebungsbegrünung gestellt werden und eine stärker situative Betrachtung erforderlich ist.

Die WG/3.0 ist in Hausen hauptsächlich eine Gewerbezone (2/3 Gewerbeanteil). Auch hier soll der geeignete Teil der Umgebungsbegrünung im Einzelfall festgelegt werden.

9.2 Vorgärten

Vorgärten sind zu erhalten oder neu herzurichten. In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum in der Regel mehrheitlich quartiertypisch zu bepflanzen und zu begrünen.

In den Kernzonenplänen werden die Vorgärten an spezifischen, für das Ortsbild bedeutsamen Bereichen aufgenommen. In der Vollzugsrichtlinie wird die «quartiertypische Bepflanzung» spezifiziert. Bei schmalen Grundstücken kann eine Ausnahme vorgesehen werden.

9.3 Bäume

9.3.1 In den Bauzonen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm, gemessen auf einer Höhe von 1.3 m, bewilligungspflichtig. Davon ausgenommen sind Nadelbäume.

Gemäss PBG direkt anwendbar

9.3.2 Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt wird;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

9.3.3 Wird das Fällen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf wiederum einer Bewilligung.

9.3.4 Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 500 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss Ziff. 9.5.1 und 9.5.3 werden angerechnet. Von der Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 238a Abs. 3 PGB).

Bei Grundstücken unter 500 m² muss folglich kein Baum gepflanzt werden. Bei Grundstücken über 500 m² – 1000 m² ist 1 Baum zu pflanzen, bei 1000 m² – 1500 m² sind 2 Bäume zu pflanzen etc.

Bestehende Bäume oder deren Ersatzpflanzungen werden angerechnet.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
8.12.2 Die Terraingestaltung muss einen harmonischen Übergang zwischen den Bauten gewachsenen Terrain, den Nachbargrundstücken und der Strasse sicherstellen.	9.4 Weitere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung	<i>Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.</i> <i>Lichtemissionen können zu Störungen verschiedener Lebewesen führen und so den inneren Rhythmus aus dem Gleichgewicht bringen.</i> <i>Bisher hiess der Begriff «gewachsener Boden» neu heisst der Begriff gemäss IVHB «massgebendes Terrain»</i>
	9.4.1 Siedlungsrand Die Umgebungsgestaltung ist auf die Lage am Siedlungsrand abzustimmen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist angemessen mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Bauten haben strukturell sowie bezüglich Volumina und Farbgestaltung der Lage am Siedlungsrand zu entsprechen.	
	9.4.2 Vermeidung von Lichtemissionen Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.	
	9.4.3 Terraingestaltung: Die Terraingestaltung muss einen harmonischen Übergang zwischen den Bauten, dem massgebenden Terrain, den Nachbargrundstücken und der Strasse sicherstellen.	
8.9 Kinderspiel- und Ruheflächen	9.4.4 Mauern Mauern, namentlich Stützmauern dürfen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.	
	9.5 Kinderspiel- und Ruheflächen	
	9.5.1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens 20 m² Kinderspiel- oder Ruheflächen zu schaffen. Die Flächen sind möglichst zusammenhängend, zentral und für alle Wohnparteien zugänglich zu erstellen.	
8.9.2 Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	9.5.2 Sie sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	

8.11 Abfall, Kompost

- 8.11.1 Bei Neu- sowie grösseren Umbauten sind
- a) die Voraussetzungen für eine getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen und
 - b) an geeigneter Stelle Kompostierplätze einzurichten.

9.6 Abfall, Kompost

- Bei Neu- sowie grösseren Umbauten sind
- a) die Voraussetzungen für eine getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen und
 - b) an geeigneter Stelle **Flächen für** Kompostierplätze **vorzusehen.**

9.7 Vollzugsrichtlinie

Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugsrichtlinie zur Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie.

Die Flächen sollen zumindest ausgewiesen werden.

Eine Vollzugsrichtlinie zeigt mögliche Massnahmen auf (ökologische Bepflanzung, Vermeidung von Versiegelung, Wurzelräume für Bäume, ökologische Dachbegrünung etc.).

Inhalte sollen sein:

*«Aufzählung zur kernzonentypischen Umgebungsgestaltung und Begrünung» zu 2.9.1
«Begrünung von Fassaden», «die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung»,
«besonders wertvolle Lebensräume» zu 9.2
«ökologisch wertvoll» zu 9.3
«quartiertypische Bepflanzung» zu 9.4
«standortgerechte, mittel- grosskronige Bäume» & erforderlicher Wurzelraum zu 9.5*

9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

10 MEHRWERTAUSGLEICH

10.1 Mehrwertabgabe

10.1.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

10.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².

10.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

10.2 Mehrwertausgleichsfonds

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Weil die Regelung der Mehrwertabgabe gleichzeitig mit den übrigen Revisionsbestandteilen eingeführt wird, hat diese noch keine Auswirkung auf allfällige gleichzeitig zur Festsetzung vorgesehene Auf- oder Umzonungen.

Freifläche: Wahl von 1200–2000 m². Bei einem Mehrwert über Fr. 250'000.- fällt der die Abgabe unabhängig von der Grundstücksgrösse an.

Abgabesatz: Wahl 0 bis max. 40 %. Bei 0 % sind auch keine städtebaulichen Verträge möglich.

Das Fondsreglement muss nicht vom Kanton vorgeprüft oder genehmigt werden. Es muss jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

ANHANG

Die nachstehenden Kernzonenbestimmungen betreffen lediglich die Weilerkernzonen Türlen, Vollenweid, Mittalbis, Hinteralbis, Oberalbis, Hirzwangen und Schweikhof. Sie beziehen sich auf das PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Verweise auf die Kernzonen Hausen, Heisch, Ebertswil, Husertal und Tüfenbach sind nicht massgeblich. Für diese gelten die Bestimmungen des Kapitels 2a der Revisionsvorlage.

Die Kernzone Weiler muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die Grundlagen nicht vorliegen (kant. Richtplan). Nach deren Vorliegen muss die erforderliche Zone neu definiert werden. Sie wird daher vorerst unverändert belassen. Die Artikel des Kap. 2 beziehen sich daher nur noch für die Kernzone KW. Für die Weiler gelten jedoch bis auf Weiteres die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen. Daher wird in Kapitel 2 auch keine Anpassung bezüglich IVHB vorgenommen.

2 KERNZONEN

2.1 Allgemeines

2.1.1 Zweck

Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken die Erhaltung von Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne und Weiler mit ihrer charakteristischen Umgebung. Sie ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

2.1.2 Einordnungsanforderungen

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

2.1.3 Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.2 Ausnützung

2.2.1 Rot bezeichnete Bauten
Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Massgebend, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung.

Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzungsweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

2.2.2 Übrige Bauten
Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziff. 2.2.1 umgebaut und ersetzt oder gemäss Ziff. 2.2.3 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

2.2.3 Grundmasse
Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone		KI	KII	KW
Vollgeschosse	max.	3	2	2
Dachgeschosse	max.	2	2	2
Baumassenziffer [m ² /m ³]	max.	2.5	2.0	2.0
Grenzabstand:				
- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
- grosser Grundabstand	min.	7.0 m	7.0 m	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	9.0 m	7.5 m	7.5 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m	30.0 m

Für KI und K II gilt neu Kap. 2a: Die Artikel von Kap. 2 beziehen sich nur noch Auf die KW

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.2.4 | <p>Freiräume
Freiräume gemäss Ziff. 2.9.3 dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur massgeblichen Grundfläche. Die nicht ausnutzbare Fläche ist in den Kernzonenplänen festgehalten.</p> | |
| 2.2.5 | <p>Nutzungsbeschränkung
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Ökonomiegebäude dürfen zu 2/3 des Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Neubau ersetzt werden. Bei einem Neubau gelten hinsichtlich Geschosshöhen und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII/KW gemäss Ziff. 2.2.3.</p> | |
| 2.2.6 | <p>Zweites Dachgeschoss
Für das 2. ausgebaute Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Lichtbänder möglich.</p> | |
| 2.2.7 | <p>Parzellierung
Bei teilweise mit herkömmlichen Gebäuden überbauten Grundstücken ist derjenige Teil des Grundstückes ausnützbar, der sich durch eine zulässige Parzellierung, ohne Beanspruchung des Näherbaurechts, abtrennen liesse.</p> | |
| 2.2.8 | <p>Besondere Gebäude
Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Bei Grundstücksflächen unter 500 m² dürfen Besondere Gebäude bis zu 40 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden.

Unterniveaugaragen unterstehen keinen Längen- und Ausnützungsbeschränkungen, wenn sie das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen.</p> | |

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.3 Stellung		
2.3.1 Neubauten Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen. In den Weilerkernzonen Husertal, Tüfenbach, Mittelalbis und Schweikhof sind nur Ersatzbauten und Umnutzungen zulässig.		<i>Für Husertal und Tüfenbach gilt neu Kap. 2a.</i>
2.3.2 Fassadenbereiche Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen.		
2.3.3 Strassenabstand Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und ein späterer Ausbau der Strasse nicht verhindert wird.		
2.4 Geschlossene Überbauung		
2.4.1 Die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude ist bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.		
2.5 Grosser Grundabstand		
Der grosse Grundabstand ist mindestens gegenüber einer Fassade einzuhalten, wobei dies auch die strassenseitige Fassade betreffen kann, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen.		

2.6 Dachgestaltung

- 2.6.1 Grundsatz
Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.
- 2.6.2 Dachform
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, soweit nicht andere, im jeweiligen Dorfteil vorkommende Dachformen einen besseren Gesamteindruck ergeben. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2.6.3 Hauptfirstrichtung
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 2.6.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie haben sich in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach sowie dem Gebäude anzupassen und gegen die Abgrenzung der Dachfläche allseitig einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Schleppgauben haben liegende, Giebellukarnen stehende Fenster aufzuweisen.
In den Kernzonen Heisch, Ebertswil, Hirzwangen, Husertal, Oberalbis und Tüfenbach darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/4 und in den übrigen Kernzonen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- 2.6.5 Dachabschlüsse bei Schrägdächern
Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.

Für Heisch, Ebertswil, Husertal, und Tüfenbach gilt neu Kap. 2a.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.6.6 Dacheinschnitte In der Kernzone II und in der Kernzone Weiler sind Dacheinschnitte nur in giebelseitig angeordneten Nebendächern gestattet, und sie dürfen nur einen beschränkten Teil der Dachfläche beschlagen. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte bei Neubauten auch in Hauptdächern gestattet, doch darf ihre Gesamtbreite zusammen mit jenen von allfälligen Dachaufbauten höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. 2.6.7 Dachflächenfenster Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m² (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Sie sind in die Dachfläche einzulassen. 2.6.8 Solaranlagen Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und bei Neu- oder Ersatzbauten als multifunktionale Dachhaut ausgebildet sein. 2.6.9 Bedachungsmaterial Die Dächer der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken. Bei den übrigen Bauten sind auch andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestattet. 2.6.10 Auflagen Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Form, Material und Farbe.		<i>Für die Kernzone II gilt neu Kap. 2a.</i>

2.7 Fassadengestaltung

- 2.7.1 Grundsatz
Bei Umbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie teil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen beizubehalten.
- 2.7.2 Fassadenmaterialien
Fassaden sind in Holz, Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Bei Ökonomiegebäuden können sie auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Klebedächer verlangt werden. Fantasiestrukturen und grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- 2.7.3 Fenster
Fenster haben bei Wohnbauten in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig.
- 2.7.4 Balkone und Lauben
Ausser bei Neubauten sind in der Kernzone II und in der Kernzone Weiler nur herkömmliche Lauben oder innenliegende Loggien gestattet.
Balkone sind nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Auf der strassenabgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 2.7.5 Auflagen
Aus Gründen des Ortsbildschutzes können bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten Auflagen verfügt werden, insbesondere hinsichtlich Material und Farbe, Sprossenteilung, Fensterläden und -gewände sowie Türen.

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.		
2.9 Umgebungsgestaltung		
2.9.1 Grundsatz Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit möglichst weitgehend zu übernehmen.		
2.9.2 Platz- und Strassenräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.		
2.9.3 Freiräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen oder im Rahmen der zulässigen Abmessungen gemäss Ziffer 6.2.2 auch besondere Gebäude. Für die besonderen Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 8 %. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.		
2.9.4 Gewässerräume Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.		

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.9.5 | <p>Geländeveränderungen
Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das dem herkömmlichen Terrainverlauf entspricht.</p> | |
| 2.9.6 | <p>Bäume
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p> | |
| 2.9.7 | <p>Brunnen
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p> | |
| 2.9.8 | <p>Parkierung
Fahrzeuge sind nach Möglichkeit in Garagen oder Unterständen abzustellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.
Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.</p> | |
| 2.9.9 | <p>Reklamen
Es sind nur Eigenreklamen auf dem Betriebsgrundstück gestattet. Sie sind in unaufdringlich wirkender Form zu gestalten und müssen sich sowohl in das Strassenbild als auch in das Fassadenbild gut einordnen.</p> | |
| 2.10 | <p>Abbruchbewilligung

Eine Abbruchbewilligung wird für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.</p> | |

Gültige Fassung «Bau- und Zonenordnung 2012»	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.11 Aussenrenovationen Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig. 2.12 Nutzweise 2.12.1 Zulässige Nutzungen In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. 2.12.2 Ausgeschlossene Nutzungen Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.		