Zell im Tösstal
natürlich - sympathisch - aktiv

Synopsis Bauordnung

Gesamtrevision der Ortsplanung

Genehmigung

60 Tage öffentlich aufgelegt vom 31. März 2023 bis 30. Mai 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. September 2023

Die Gemeindepräsidentin	Die Gemeindeschreiberin
……	……

Von der Baudirektion des Kantons Zürichs mit Verfügung Nr. ……/……

genehmigt am ……

Für die Baudirektion

……

R+K
Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

540-28
18. September 2023

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung von 30. Juni 2017, Stand öffentliche Auflage sind **rot** dargestellt.

Änderungen gegenüber dem Stand öffentliche Auflage vom 31. März 2023, Stand Gemeindeversammlung sind blau dargestellt.

Änderungen aus der Gemeindeversammlung vom 18. März 2023, Stand Festsetzung sind gelb dargestellt. Änderungen teilweise Nichtgenehmigung vom 13. Dezember 2024 sind blau dargestellt.

Änderungen gemäss Rekursentscheiden vom 18. März 2026 sind violett dargestellt.

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
vom 30. Juni 2017	vom XX.XX.XXXX Die Gemeinde Zell erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	
(von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Juni 2017 und von der Baudirektion genehmigt am 17. November 2017 mit Beschluss 1237/17)	(von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18.09.2023 und von der Baudirektion genehmigt am XX.XX.XXXX mit ~~Beschluss~~ Verfügung Nr. XX/XX)	
1. ZONENORDNUNG	**1. ZONENORDNUNG**	
Art. 1	**Art. 1 Zonenordnung**	
Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist:	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist:	
1. Bauzonen • Kernzonen K • Zentrumszone Z • Zentrumszone Kollbrunn ZK • Wohnzonen – zweigeschossige Wohnzone W2a – zweigeschossige Wohnzone W2b – zweigeschossige Wohnzone W2c – dreigeschossige Wohnzone W3 – zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 – dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	~~1. Bauzonen~~ A Kernzone~~n~~ K B Zentrumszone Z C Zentrumszone Kollbrunn ZK D Wohnzone~~n~~ - zweigeschossige Wohnzone W2a ~~- zweigeschossige Wohnzone W2b~~ - zweigeschossige Wohnzone W2~~c~~ - dreigeschossige Wohnzone W3 - zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	*Alphabetische Nummerierung der Zonen sowie der nachfolgenden Bauordnungskapitel*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
• Gewerbe- und Industriezonen – Gewerbezone G – Industriezone I • Zone für öffentliche Bauten ÖB 2. Erholungszone E 3. Freihaltezone F 4. Reservezone R	- fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 E Gewerbe- und Industriezone~~n~~ - Gewerbezone G - Industriezone I F Zone für öffentliche Bauten ÖB G ~~2.~~ Erholungszone E H ~~3.~~ Freihaltezone F I ~~4.~~ Reservezone R	
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen [1] Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgelegt: [2] Besondere Institute a. Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien b. Arealüberbauungen und Gestaltungspläne c. Aussichtsschutz d. Terrassenhäuser e. Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn	**Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen** ~~[1]~~ Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende besonderen Institute festgelegt: ~~[2] Besondere Institute~~ a. Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien b. Arealüberbauungen und Gestaltungspläne c. Aussichtsschutz d. Terrassenhäuser e. Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn	*Zusammenfassung im gleichen Absatz.*
Art. 3 [1] Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 rechtsverbindlich; für die Kernzonen gelten der Kernzonenplan Zell 1:500 und die Kernzonenpläne Weiler Unterlangenhard und Weiler Oberlangenhard 1:1000. [2] Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne dienen der Orientierung und sind für die Abgrenzungen nicht massgebend.	**Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne** [1] Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 rechtsverbindlich; für die Kernzonen gelten der Kernzonenplan Zell 1:500 und die Kernzonenpläne Weiler Unterlangenhard und Weiler Oberlangenhard 1:1000. ~~[2] Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne dienen der Orientierung und sind für die Abgrenzungen nicht massgebend.~~	*Streichung Hinweis*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
[3] Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.	~~2~~3 Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.	
Teilrevision BZO Mehrwertausgleich von der Baudirektion am 8. September 2022 mit Verfügung Nr. 0865/22 festgesetzt.		
Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe [1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben. [2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m2. [3] Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	**Art. 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe** [1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben. [2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m2. [3] Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	*Übernahme der Inhalte der festgesetzten Teilrevision BZO Mehrwertausgleich.*
Art. 3b Erträge Mehrwertabgabe Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	**Art. 5 Erträge Mehrwertabgabe** Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	*Übernahme der Inhalte der Teilrevision Mehrwertausgleich.*
2. BAUZONEN	~~**2. BAUZONEN**~~	
KERNZONEN	**A KERNZONE~~N~~ K**	
Art. 4 **Grundsatz** [1] Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten. **Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren**	**Art. 6 Grundsatz** ~~**Grundsatz**~~ [1] Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten. ~~**Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren**~~	*Streichung, da Umsetzung des Ortsbildinventars von überkommunaler*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
[2] Die Festlegungen des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.	~~[2] Die Festlegungen des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.~~ [2] Die Umgebungsgestaltung soll in ihrer Eigenart wie den ortstypischen Vorplätzen und Vorgärten, Bäumen und Brunnen erhalten werden.	*Bedeutung im Kernzonenplan Zell erfolgt.* *Hinweis auf schützenswerte Elemente der Umgebungsgestaltung*
Art. 5 Kernzonenpläne	**Art. 7 Kernzonenpläne**	*Differenzierung der Bautypen mit dem neuen Baubereich C (vormals Bautyp B)*
[1] In den Kernzonenplänen werden die Bautypen A und B unterschieden.	[1] In den Kernzonenplänen werden die Bautypen A und B sowie die Baubereiche C unterschieden.	
[2] Ausserhalb der in den Kernzonenplänen festgelegten Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie Wintergärten in den Weilern Unter- und Oberlangenhard im Sinne von Art. 18 BO.	[2] Ausserhalb der in den Kernzonenplänen festgelegten Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten im Sinne von ~~§ 273 PBG~~ § 2a ABV sowie Wintergärten in den Weilern Unter- und Oberlangenhard im Sinne von Art. 21 BO.	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
	[3] Hochbauten sind auf die Pflichtbaulinien zu platzieren. Wo der Gewässerraum dies erfordert, sind Abweichungen möglich.	*Festlegung zu den Baulinien*
Allgemeine Vorschriften für beide Bautypen	**Allgemeine Vorschriften für ~~beide~~ Bautypen A und B sowie Baubereiche C**	
Art. 6 Bautyp A	**Art. 8 Bautyp A**	
[1] Die Bauten vom Typ A sind in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Sie dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	[1] Die Bauten vom Typ A sind in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Sie dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	
[2] Aus wohnhygienischen Gründen darf die überbaute Grundfläche bei Umbauten um 10 %, höchstens aber um 20 m² erweitert werden.	[2] Aus wohnhygienischen Gründen darf die überbaute Grundfläche bei Umbauten um 10 %, höchstens aber um 20 m² erweitert werden.	
	[3] Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Art. 7 Bautyp B	**Art. 9 Bautyp B**	
[1] Die Bauten vom Typ B bilden eine mögliche und wünschbare bauliche Ergänzung der Dorf- oder Weilerstruktur. Sie dürfen umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden.	[1] Die Bauten vom Typ B dürfen innerhalb der Mantellinie ~~bilden eine mögliche und wünschbare bauliche Ergänzung der Dorf- oder Weilerstruktur. Sie dürfen~~ umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden.	*Anpassung Zweck Bautyp. Wünschbare bauliche Entwicklungen sind neu in Baubereich C geregelt.*
[2] Für Neu- und Umbauten gelten folgende Grundmasse:	[2] Für Neu- und Umbauten gelten folgende Grundmasse:	
a. Vollgeschosszahl 2*	a. Vollgeschosszahl 2*	
b. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2	b. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2	
c. Gebäudehöhe max. 7.00m*	c. ~~Gebäude~~ Traufseitige Fassadenhöhe max. 7.00m*	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
* Für die in den Kernzonenplänen speziell mit B1 bezeichneten Gebäude gelten	* Für die in den Kernzonenplänen speziell mit B1 bezeichneten Gebäude gelten	
- Vollgeschosszahl 1	- Vollgeschosszahl 1	
- Gebäudehöhe max. 4.00 m.	- ~~Gebäude~~ Traufseitige Fassadenhöhe max. 4.00 m.	
[3] Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den in den Kernzonenplänen eingetragenen Flächenmassen.	[3] Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den in den Kernzonenplänen eingetragenen Flächenmassen.	
[4] Neubauten sind innerhalb der in den Kernzonenplänen dargestellten Mantellinien zu erstellen.	~~[4] Neubauten sind innerhalb der in den Kernzonenplänen dargestellten Mantellinien zu erstellen.~~	
	[4] Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.	
	Art. 10 Baubereich C	*Die bisherigen Bautypen B aus dem Kernzonenplan von 1983, welche kein bestehendes Gebäude enthalten, werden als Baubereiche C differenziert. Die Grundmasse werden gemäss dem Bautyp B übernommen.*
	[1] Die Baubereiche C bilden eine mögliche bauliche Ergänzung der Dorfstruktur. Neubauten sind innerhalb der dargestellten Mantellinien zu erstellen.	
	[2] Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:	
	a. Vollgeschosszahl 2	
	b. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2	
	c. Traufseitige-Fassadenhöhe max. 7.00m	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	[3] Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den im Kernzonenplan Zell eingetragenen Flächenmassen.	
Art. 8 **Dachgestaltung / Dachneigung** [1] Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig: - bei flarzähnlichen Bauten (zusammengebaute Hausteile): mind. 27° alter Teilung - bei übrigen Bauten: 36° - 43° alter Teilung. [2] Im unteren Teil des Daches sind die traditionellen konstruktionsbedingten Reduktionen der Dachneigung zulässig und erwünscht. **Dachvorsprünge** [3] Das Dach ist in herkömmlicher Art zu konstruieren. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. **Belichtung des Dachraumes** [4] Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Im Weiteren sind einzelne Dachaufbauten und Dachflächenfenster nach Massgabe der speziellen Vorschriften für die Kernzonen zulässig.	**Art. 11 Dachgestaltung** **Dachgestaltung / Dachneigung** [1] Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig: - bei flarzähnlichen Bauten (zusammengebaute Hausteile): mind. 27° alter Teilung - bei übrigen Bauten: 36° - 43° alter Teilung. [2] Im unteren Teil des Daches sind die traditionellen konstruktionsbedingten Reduktionen der Dachneigung zulässig und erwünscht. [3] Der Dachabschluss ist schlank zu halten und als eingeschnittene Ziegelleiste auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig. **Dachvorsprünge** [4] Das Dach ist in herkömmlicher Art zu konstruieren. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. **Belichtung des Dachraumes** [5] Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Im Weiteren sind einzelne Dachaufbauten und Dachflächenfenster nach Massgabe der speziellen Vorschriften für die Kernzonen zulässig. **Firstrichtungen** [6] Die im Kernzonenplan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.	*Die Firstrichtungen werden aus dem Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung übernommen.*
Art. 9 Solaranlagen [1] Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie gut gestaltet sind und sich gut in die Dachlandschaft integrieren; vorbehalten bleiben Schutzobjekte. Solche Solaranlagen müssen	**Art. 12 Solar- und Photovoltaikanlagen** ~~[1] Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie gut gestaltet sind und sich gut in die Dachlandschaft integrieren; vorbehalten bleiben Schutzobjekte. Solche Solar- oder~~	*Ergänzung der Photovoltaikanlagen, da hauptsächlich solche installiert werden.*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
flächenbündig sowie dunkel und matt ausgeführt werden. Die zugehörigen Einfassungen und Randabschlüsse sind in dunkler, matter Ausführung zu erstellen.	~~Photovoltaikanlagen müssen flächenbündig sowie dunkel und matt ausgeführt werden. Die zugehörigen Einfassungen und Randabschlüsse sind in dunkler, matter Ausführung zu erstellen.~~	
[2] Solche Solaranlagen dürfen auch nur Teile der Dachfläche bedecken, wenn sie zusammengefasst werden und in der Regel bandartig direkt über der Traufe angebracht sind.	~~[2] Solche Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen auch nur Teile der Dachfläche bedecken, wenn sie zusammengefasst werden und in der Regel bandartig direkt über der Traufe angebracht sind.~~	
	Solar- und Photovoltaikanlagen sind als kompakte Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Rechtecks auszuführen. Bei Neubauten sind Solar- und Photovoltaikanlagen ziegelbündig in die Dachfläche zu integrieren. Bei bestehenden Dächern kann je nach Lage und Einsehbarkeit eine ziegelbündige Integration der Anlage evtl. mit kleinteiligen und farblich angepassten Modulen eingefordert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachränder schmal beibehalten werden. Die Einfassung der Anlage hat in Abstimmung der Farbe des Daches bzw. mit bereits bestehenden Anlageteilen zu erfolgen.	*Konkretisierung der Vorgabe zur Gestaltung und Einordnung nach Art. 32a Abs. 1 RPV*
Art. 10	**Art. 13**	
Fassadengestaltung	**Fassadengestaltung**	
[1] Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl (in der Regel verputztes Mauerwerk oder Holz) und Farbgebung den vorherrschenden Charakter des Ortsbildes zu wahren.	[1] Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl (in der Regel verputztes Mauerwerk oder Holz) und Farbgebung den vorherrschenden Charakter des Ortsbildes zu wahren.	
Lauben, Loggien, Balkone	**Lauben, Loggien, Balkone**	
[2] Es sind nur innenliegende Loggien sowie traufseitige Lauben zugelassen. Die Fassadenöffnungen von Loggien haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Balkone sind nicht gestattet.	[2] Es sind nur innenliegende Loggien sowie traufseitige Lauben zugelassen. Die Fassadenöffnungen von Loggien ~~haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen~~ haben eine rechteckige Form aufzuweisen. Im Verhältnis zur massgebenden Fassade sind sie gut zu proportionieren. Balkone sind nicht gestattet.	*Aufhebung der starren Formvorgabe zugunsten einer Beurteilung anhand der massgebenden Fassade.*
Nebenräume usw.	~~**Nebenräume usw.**~~	
[3] Wohnungs- und gewerbezugehörende Lager-, Wasch-, Keller- und Garagenräume sind grundsätzlich in bestehenden Gebäuden vorzusehen.	~~[3] Wohnungs- und gewerbezugehörende Lager-, Wasch-, Keller- und Garagenräume sind grundsätzlich in bestehenden Gebäuden vorzusehen.~~	*Streichung der Nebenräume, da diese kaum noch ausserhalb des Gebäudes realisiert werden.*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Aussenantennen [4] Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	**Aussenantennen** [34] Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	
Art. 11 **Besondere Gebäude** Besondere Gebäude haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort ins Dorfbild einzuordnen.	**Art. 14 Klein- und Anbauten** ~~**Besondere Gebäude**~~ ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort ins Dorfbild einzuordnen.	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung [1] Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Betriebe. [2] In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens die Hälfte der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden.	**Art. 15 Besondere Nutzungsanordnung** [1] Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Betriebe. [2] In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens die Hälfte der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden.	
Art. 13 Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung der nachfolgenden Baute gesichert ist.	**Art. 16 Abbrüche** Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung der nachfolgenden Baute gesichert ist.	
Spezielle Vorschriften für die Kernzone Zell	**Spezielle Vorschriften für die Kernzone Zell**	
Art. 14 **Bedachungsmaterial** [1] Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken.	**Art. 17** **Bedachungsmaterial** [1] Die Dächer sind mit Tonziegeln ~~oder ästhetisch gleichwertigen Materialien~~ zu decken.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Dachflächenfenster	**Dachflächenfenster**	
[2] Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 0.6 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen.	[2] Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 0.6 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen.	
	[3] Eine allfällige Aussenbeschattung ist bündig zur Dachfläche einzubauen.	*Für ruhige Dachflächen sind Beschattungen bündig mit der Dachfläche vorzusehen.*
Dachaufbauten/Dacheinschnitte	**Dachaufbauten/Dacheinschnitte**	
[3] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	[4] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
Fenster	**Fenster**	
[5] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit Sprossen zu unterteilen.	[5] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen ~~und sind mit Sprossen zu unterteilen.~~ Bei Um- und Ersatzbauten des Bautyps A können Sprossen verlangt werden. Diese sind auf das Glas aufgesetzt auszuführen.	*Leichte Verschärfung der Formvorschrift.*
	[6] Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.	
	[7] Raflamellenstoren sind nicht gestattet.	*Verbot von Raflammellenstoren.*
Art. 15 Umgebung der Bauten	**Art. 18 Umgebung der Bauten**	
[1] Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden.	[1] Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden. Die Beurteilung der Umgebung erfolgt anhand der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang.	*Verweis auf neue Beurteilungsrichtlinie im Anhang.*
[2] Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind nicht gestattet.	[2] Garagenabfahrten sind in das Gebäudevolumen zu integrieren ~~ins Untergeschoss sind nicht gestattet~~.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Spezielle Vorschriften für die Kernzonen der Weiler Unter- und Oberlangenhard	**Spezielle Vorschriften für die Kernzonen der Weiler Unter- und Oberlangenhard**	
Art. 16	**Art. 19**	
Bedachungsmaterial	**Bedachungsmaterial**	
[1] Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken. Im Bereich des traufseitigen Vordaches sind pro Fenster im Geschoss unter dem Vordach jeweils ein Glasziegel oder eine Glasziegelgruppe von höchstens 2 horizontalen Reihen à 4 Ziegel pro Gruppe zulässig. Solche Glasziegel oder Glasziegelgruppen haben in der Regel einen Abstand von mind. 1 Ziegel zur Traufe hin sowie gegenseitig von mind. 5 Ziegeln einzuhalten.	[1] Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken. Im Bereich des traufseitigen Vordaches sind pro Fenster im Geschoss unter dem Vordach jeweils ein Glasziegel oder eine Glasziegelgruppe von höchstens 2 horizontalen Reihen à 4 Ziegel pro Gruppe zulässig. Solche Glasziegel oder Glasziegelgruppen haben in der Regel einen Abstand von mind. 1 Ziegel zur Traufe hin sowie gegenseitig von mind. 5 Ziegeln einzuhalten.	
Dachflächenfenster	**Dachflächenfenster**	
[2] Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 1.2 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen. An ihrer Stelle und in ihrem Umfang ist ein Lichtband in der Falllinie des Daches zulässig, wenn es in Bezug auf die Dachfläche und den Gebäudekörper gut platziert und sorgfältig dimensioniert ist. Wenn Dachflächenfenster nur im 1. Dachgeschoss und integriert in ein horizontales Band von Solaranlagen gemäss Art. 9 Abs. 4 BO angeordnet sind, dürfen die Dachflächenfenster zusammen eine Länge von bis 1/3 der zugehörigen Fassade messen. Solche Fenster müssen in Anlehnung an die Solaranlagen dunkel getönte Scheiben aufweisen.	[2] Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 1.2 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen. An ihrer Stelle und in ihrem Umfang ist ein Lichtband in der Falllinie des Daches zulässig, wenn es in Bezug auf die Dachfläche und den Gebäudekörper gut platziert und sorgfältig dimensioniert ist. Wenn Dachflächenfenster nur im 1. Dachgeschoss und integriert in ein horizontales Band von Solaranlagen gemäss Art. 12 BO angeordnet sind, dürfen die Dachflächenfenster zusammen eine Länge von bis 1/3 der zugehörigen Fassade messen. Solche Fenster müssen in Anlehnung an die Solaranlagen dunkel getönte Scheiben aufweisen.	
Dachaufbauten/Dacheinschnitte	**Dachaufbauten/Dacheinschnitte**	
[3] Bei Gebäuden von mehr als 8 m Länge sind im 1. Dachgeschoss Lukarnen von je max. 3.5 m² Frontfläche oder Schleppgauben von je max. 1 m Fensterhöhe (Rahmenlichtmass) gestattet. Die Gesamtlänge der Lukarnen darf 25 % der Gebäudelänge und jene der Schleppgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausdrücklich vorbehalten bleibt die Überprüfung der Einordnung ins Ortsbild. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	[3] Bei Gebäuden von mehr als 8 m Länge sind im 1. Dachgeschoss Lukarnen von je max. 3.5 m² Frontfläche oder Schleppgauben von je max. 1 m Fensterhöhe (Rahmenlichtmass) gestattet. Die Gesamtlänge der Lukarnen darf 25 % der Gebäudelänge und jene der Schleppgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausdrücklich vorbehalten bleibt die Überprüfung der Einordnung ins Ortsbild. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Fenster [4] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grosse Fenster hinter Lauben oder flarzhausartige Fensterbänder sind dementsprechend durch fassadenbündige Setzhölzer zu gliedern.	**Fenster** [4] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grosse Fenster hinter Lauben oder flarzhausartige Fensterbänder sind dementsprechend durch fassadenbündige Setzhölzer zu gliedern.	
Art. 17 Umgebung der Bauten [1] Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden. [2] Garageabfahrten ins Untergeschoss sind nur dort zulässig, wo infolge Hanglage das Untergeschoss talseitig in der Regel mindestens ein halbes Geschoss über den gewachsenen Boden ragt.	**Art. 20 Umgebung der Bauten** [1] Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden. [2] Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind nur dort zulässig, wo infolge Hanglage das Untergeschoss talseitig in der Regel mindestens ein halbes Geschoss über ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain ragt.	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
Art. 18 Wintergärten [1] Sofern sie dem Hauptbau deutlich untergeordnet sind und wo sie im Ortsbild nicht prominent in Erscheinung treten, sind gut gestaltete Wintergärten gestattet. Die Glasfassaden sind durch Profile zu gliedern. Die Gesamtfläche darf höchstens 10 % der Grundfläche des Baubereichs betragen, mindestens aber 15 m^2.	**Art. 21 Wintergärten** ~~1~~ Sofern sie dem Hauptbau deutlich untergeordnet sind und wo sie im Ortsbild nicht prominent in Erscheinung treten, sind gut gestaltete Wintergärten gestattet. Die Glasfassaden sind durch Profile zu gliedern. Die Gesamtfläche darf höchstens 10 % der Grundfläche des Baubereichs betragen, mindestens aber 15 m^2.	
Art. 19 Gestaltungsplanpflicht In dem im Kernzonenplan Weiler Oberlangenhard besonders bezeichneten Areal darf das bestehende Bauvolumen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgenutzt, wesentlich verändert oder erweitert werden. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.	**Art. 22 Gestaltungsplanpflicht** In dem im Kernzonenplan Weiler Oberlangenhard besonders bezeichneten Areal darf das bestehende Bauvolumen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgenutzt, wesentlich verändert oder erweitert werden. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
ZENTRUMSZONEN	**B ZENTRUMSZONE~~N~~ Z**	
Art. 20 Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften: a. Ausnützungsziffer max. 70% b. Vollgeschosszahl max. 3 c. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2 d. Gebäudelänge max. 50 m e. kleiner Grenzabstand min. 5 m f. grosser Grenzabstand min. 8 m	**Art. 23 Grundmasse** Es gelten folgende Massvorschriften: a. Ausnützungsziffer max. 70% b. Vollgeschosszahl max. 3 c. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2 d. Traufseitige Fassadenhöhe 11 m e. Giebelseitige Fassadenhöhe ~~Gesamthöhe~~ 18 m f. Gebäudelänge max. 50 m g. kleiner Grenzabstand min. 5 m h. grosser Grenzabstand min. 8 m	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
Art. 21 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.	**Art. 24 Geschlossene Bauweise** Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.	
Art. 22 Besondere Nutzungsanordnungen [1] Im Erdgeschoss dürfen Wohnungen höchstens 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen. [2] Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen bewilligt werden. [3] Nutzungsverlagerungen sind gestattet.	**Art. 25 Besondere Nutzungsanordnungen** [1] Im Erdgeschoss dürfen Wohnungen höchstens 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen. [2] Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen bewilligt werden. [3] Nutzungsverlagerungen sind gestattet.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
ZENTRUMSZONE KOLLBRUNN	**C ZENTRUMSZONE KOLLBRUNN ZK**	
Art. 23 Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften: a. Ausnützungsziffer max. 75% b. Vollgeschosszahl max. 3 c. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2 d. Gebäudelänge max. 50 m e. kleiner Grenzabstand min. 5 m f. grosser Grenzabstand min. 8 m	**Art. 26 Grundmasse** Es gelten folgende Massvorschriften: a. Ausnützungsziffer max. 75% b. Vollgeschosszahl max. 3 c. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2 d. Traufseitige Fassadenhöhe 11 m e. Giebelseitige Fassadenhöhe ~~Gesamthöhe~~ 18 m f. Gebäudelänge max. 50 m g. kleiner Grenzabstand min. 5 m h. grosser Grenzabstand min. 8 m	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
Art. 24 Nutzung /Grundsatz [1] Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetrieb etc.) zulässig. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.	**Art. 27 Nutzung /Grundsatz** ~~1~~ Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetrieb etc.) zulässig. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.	
Art. 25 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.	**Art. 28 Geschlossene Bauweise** Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.	
Art. 26 Mindestausnützung Bei Neubauten ist in der Zentrumszone Kollbrunn mindestens 80% der zulässigen Ausnützung zu realisieren.	**Art. 29 Mindestausnützung** Bei Neubauten ist in der Zentrumszone Kollbrunn mindestens 80% der zulässigen Ausnützung zu realisieren.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Art. 27 Ausnützungstransfer Innerhalb der Zentrumszone kann die Ausnützung übertragen werden. Mit dem Ausnützungstransfer darf die Ausnützung um maximal 10% erhöht werden.	~~**Art. 27 Ausnützungstransfer**~~ ~~Innerhalb der Zentrumszone kann die Ausnützung übertragen werden. Mit dem Ausnützungstransfer darf die Ausnützung um maximal 10% erhöht werden.~~	*Der Ausnützungstransfer wird generell im neuen Art. 62 der Bauordnung geregelt.*
Art. 28 Dachform Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.	**Art. 30 Dachform** Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.	
Art. 29 Kapellenweg Gegenüber dem Kapellenweg ist mit unter- und oberirdischen Gebäuden ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.	**Art. 31 Kapellenweg** Gegenüber dem Kapellenweg ~~ist mit unter- und oberirdischen~~ ~~Gebäuden~~ haben Unterniveaubauten, unterirdische~~-~~Bauten und oberirdische Gebäude einen Mindestabstand von 3.50 m einzuhalten.	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*
Art. 30 Baulinien Die im Plan Sonderbauvorschriften enthaltenen Baulinien, sowie die dazugehörenden Bestimmungen, gelten auch mit der Regelbauweise.	**Art. 32 Baulinien** Die im Plan Sonderbauvorschriften enthaltenen Baulinien, sowie die dazugehörenden Bestimmungen, gelten auch mit der Regelbauweise.	
WOHNZONEN	**D WOHNZONE~~N~~**	
Art. 31 Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften: Zone / W2a / W2b / W2c / W3 / WG2 / WG3 a. Ausnützungsziffer / 30% / 35% / 40% / 60% / 40%[1)] / 60%[1)] b. Überbauungsziffer für besondere Gebäude max. / 7%[2)] / 7%[2)] / 7%[2)] / 7%[2)] / 7%[2)] / 7%[2)] c. Vollgeschoss zahl max. / 2 / 2 / 2 / 3 / 2 / 3	**Art. 33 Grundmasse** [1] Es gelten folgende Massvorschriften: **Zone** / **W2a** / ~~**W2b**~~ / **W2~~c~~** / **W3** / **WG2** / **WG3** / **WG5** Ausnützungsziffer / 30 % / ~~35 %~~ / 40 % / 60 % / 40%*) / 60%*) / 100%*) ~~Überbauungsziffer für besondere Gebäude max.~~ / ~~7% 2)~~ / ~~7% 2)~~ / ~~7% 2)~~ / ~~7% 2)~~ / ~~7% 2)~~ / ~~7% 2)~~ ~~Vollgeschoss-zahl max.~~ / ~~2~~ / ~~2~~ / ~~2~~ / ~~3~~ / ~~2~~ / ~~3~~ / ~~5~~ ~~Dachgeschoss bei erreichter~~ / ~~1~~ / ~~1~~ / ~~2~~ / ~~2~~ / ~~2~~ / ~~2~~ / ~~2~~	*Bestimmungen für die neue WG5 werden aufgenommen.* *Die Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten wird neu in Art. 61 Bauordnung geregelt.*

Rechtskräftige Bauordnung							Entwurf Bauordnung Gesamtrevision							Bemerkungen
d. Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	2	~~Vollgeschoss-zahl max.~~							
e. Zulässigkeit von Wohn- und Gewerberäumen im Untergeschoss im Sinne von §255 PBG max.	50%						Zulässigkeit von Wohn- und Gewerbe-räumen im Untergeschoss im Sinne von §255 PBG max.	50 %						*Die W2b und W2c werden zur neuen W2 zusammengefasst. Die Gebäudelänge der bisherigen W2c wird auf 35 m heruntergesetzt.*
f. Gebäudelänge max. m	25 m	30 m	40 m	40 m	40 m	50	Gebäudelänge max.	25m	~~30m~~	~~40~~ 35m	40m	40m	50m	60m	
g. Gebäudehöhe max.	7 m	3)	3)	3)	3)	3)	Traufseitige Fassadenhöhe ~~Gebäudehöhe~~ max.	7m	~~3)~~	~~3)~~ 8m	~~3)~~ 11m	~~3)~~ 8m	~~3)~~ 11m	17m	
h. Firsthöhe max.	4.5 m	4)	4)	4)	4)	4)	Giebelseitige Fassadenhöhe ~~Firsthöhe~~ max.	11.5 m	~~4)~~	~~4)~~ 15m	~~4)~~ 18m	~~4)~~ 15m	~~4)~~ 18m	24m	
i. Grenzabstände - kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	Grenzabstände - kleiner Grund-abstand min.	5m	~~5m~~	5m	5m	5m	5m	5m	
- grosser Grundabstand min.	8 m	8 m	10 m	10 m	10 m	10 m	- grosser Grund-abstand min.	8m	~~8m~~	~~10~~ 8m	10m	10m	10m	10m	*Der Strassen- und Wegeabstand wird neu für alle Bauzonen neu in Art. 58 BO geregelt.*
k. Strassen- und Wegabstand für unterirdische Gebäude min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	~~Strassen- und Wegabstand für unterirdische Gebäude min.~~	~~3.5 m~~	~~3.5 m~~	~~3.5 m~~	~~3.5 m~~	~~3.5 m~~	~~3.5 m~~		*Korrektur des Verweises auf neu Art. 37 BO.*

[1)] Erhöhung der AZ für Gewerbe gem. Art. 27

[2)] mindestens aber 50 m²

[3)] nach Massgabe der Vollgeschosszahl

[4)] gem. PBG

~~*~~[1)] Erhöhung der AZ für Gewerbe gem. Art. ~~27~~37

~~[2)] mindestens aber 50 m²~~

~~[3)] nach Massgabe der Vollgeschosszahl~~

~~[4)] gem. PBG~~

[2] Es ist höchstens ein Attikageschoss zulässig. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	[3] Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.	
Art. 32 Wohnzone W2a	**Art. 34 Wohnzone W2a**	
[1]Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	
[2]Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/2 der Gesamtnutzfläche betragen.	[2] Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/2 der Gesamtnutzfläche betragen.	
[3]Im Gebiet mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss darf das anrechenbare Untergeschoss nur talseitig sowie seitlich bis 40% der Gebäudetiefe, mindestens aber 3m, durch Abgrabungen freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2m über das gestaltete Terrain hinausragen.	[3] ~~Im Gebiet mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss darf das anrechenbare~~ Ein Untergeschoss darf nur talseitig sowie seitlich bis 40% der Gebäudetiefe, mindestens aber 3m, durch Abgrabungen freigelegt werden. ~~Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2m über das gestaltete Terrain hinausragen.~~	*Angleichung an die Regelung UG gemäss § 275 Abs. 3 PBG*
Art. 33 Wohnzone W2b und W2c	**Art. 35 Wohnzone W2~~b und W2c~~**	
[1]Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	*Zusammenlegung W2b und W2c zur neuen W2.*
[2]Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.	[2] Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.	
Art. 34 Wohnzone W3	**Art. 36 Wohnzone W3**	
[1]Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	
[2]Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.	[2] Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.	
Art. 35 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3	**Art. 37 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, ~~und~~ WG3 und WG5**	
[1]Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	
[2]Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.	[2] Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.	
[3]Die Ausnützung kann um das Mass der gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden, höchstens aber um 1/5 der Grundnutzung, sofern die Bauten entlang der Tösstalstrasse in Lage und Stellung als Lärmschutz für dahinterliegende Wohngebiete	[3] Die Ausnützung kann um das Mass der gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden, höchstens aber um 1/5 der Grundnutzung~~, sofern die Bauten entlang der Tösstalstrasse in~~	*Fokus auf Förderung der gewerblichen Nutzung. Der Lärm wird bereits mit*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
dienen und zusammen mit besonderen Gebäuden, Mauern und Erdwällen einen durchgehenden Lärmschutz bilden.	~~Lage und Stellung als Lärmschutz für dahinterliegende Wohngebiete dienen und zusammen mit besonderen Gebäuden, Mauern und Erdwällen einen durchgehenden Lärmschutz bilden~~.	*anderen Mitteln optimiert (z. B. LSV).*
GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	**E GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE~~N~~**	
Art. 36 Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften: Zone / G / I a. Baumassenziffer max. 4 6 b. Freiflächenziffer min. 15% 15% c. Überbauungsziffer max. 50% 50% d. Gebäudehöhe max. 10.5 m 15 m e. Gebäudelänge max. 50m frei f. Bautiefe max. 25 m frei Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von min. 12 m einzuhalten.	**Art. 38 Grundmasse** [1] Es gelten folgende Massvorschriften: **Zone** / **Gewerbezone G** / **Industriezone I** Baumassenziffer max. 4 6 ~~Freiflächenziffer~~ Grünflächenziffer min. ~~15~~ 10 % ~~15~~ 10 % Überbauungsziffer max. 50 % 50 % ~~Gebäudehöhe max. 10.5 m 15 m~~ Gesamthöhe max. 14 m 18.5 m Gebäudelänge max. 50 m frei Bautiefe max. 25 m frei [2] Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von min. 12 m einzuhalten.	*Freiflächenziffer wird nach IVHB durch die Grünflächenziffer ersetzt. Dies erfordert eine Anpassung der minimalen Ziffer, da die Grünflächenziffer strenger ist.* *Harmonisierung der Baubegriffe erfordert neues Mass anstelle Gebäudehöhe. Neu wird direkt die Gesamthöhe festgelegt, was vormals der Firsthöhe entsprach.*
Art. 37 Gewerbezone G [1]Die Gewerbezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bestimmt. [2]Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen. Für Bürogebäude beträgt die Ausnützungsziffer max. 60%. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m^2 sind nicht gestattet.	**Art. 39 Gewerbezone G** [1] Die Gewerbezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bestimmt. [2] Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen. Für Bürogebäude beträgt die Ausnützungsziffer max. 60%. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m^2 sind nicht gestattet.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Art. 38 Industriezone I Die Industriezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Industrie- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² sind nicht gestattet.	**Art. 40 Industriezone I** Die Industriezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Industrie- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² sind nicht gestattet.	
ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN, ERHOLUNGSZONEN	**F ZONE~~N~~ FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB~~, ERHOLUNGSZONEN~~**	
Art. 39 Grundmasse Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Nachbarzone einzuhalten.	**Art. 41 Grundmasse** Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Nachbarzone einzuhalten.	
	G ERHOLUNGSZONE E	
Art. 40 Erholungszone Die Erholungszone ist für den Bau und Betrieb von Sportanlagen vorgesehen. Kleinere Gebäude, die der zonengemässen Nutzung dienen wie z. B. Wetterunterstände, sind zulässig.	**Art. 42 Erholungszone E** Die Erholungszone ist für den Bau und Betrieb von Sportanlagen vorgesehen. Kleinere Gebäude, die der zonengemässen Nutzung dienen wie z. B. Wetterunterstände, sind zulässig.	
3. BESONDERE INSTITUTE	**2. BESONDERE INSTITUTE**	
AREALÜBERBAUUNGEN UND GESTALTUNGSPLÄNE	**A AREALÜBERBAUUNGEN UND GESTALTUNGSPLÄNE**	
Art.41 Zulässigkeit Arealfläche [1]Arealüberbauungen und Gestaltungspläne gem. Art. 34 sind in den Zonen W2a, W2b, W2c, W3, WG2 und WG3 zulässig. [2]Die Arealfläche muss die folgenden Bauzonenflächen umfassen: - in den Zonen W2a, W2b, W2c und WG2 min. 3000 m²	**Art. 43 Zulässigkeit Arealfläche** [1] Arealüberbauungen und Gestaltungspläne gem. Art. 44 BO sind in den Zonen W2a, W2~~b, W2c,~~ W3, WG2, ~~und~~ WG3 und WG5 zulässig. [2] Die Arealfläche muss die folgenden Bauzonenflächen umfassen: - in den Zonen W2a, W2~~b, W2c~~ und WG2 min. 3000 m²	

Rechtskräftige Bauordnung		Entwurf Bauordnung Gesamtrevision		*Bemerkungen*
- in den Zonen W3 und WG3	min. 5000 m²	- in den Zonen W3, WG3 und WG5	min. 5000 m²	

Art. 42

[1] Je nach dem Masse, wie die gesamten Qualitätskriterien gemäss § 71 und § 79 ff PBG für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird, kann in begründeten Fällen zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnützungsziffer erhöht werden, im Maximum:

Zone	**W2b**	**W2c** **WG2**	**übrige**
für Arealüberbauungen	um bis 1/10 AZ	um bis 1/5 AZ	um bis 1/10 AZ
Für Gestaltungspläne im Rahmen der Arealüberbauung	um bis 1/5 AZ	um bis 1/3 AZ	um bis 1/10 AZ

[2] Für besondere Gebäude kann die Überbauungsziffer im Bauprojekt in Abweichung von Art. 23 lit. b festgelegt werden.

[3] Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt innerhalb der Arealüberbauung nicht. In den Zonen W2c und WG2 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört.

Art. 44 Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

[1] Je nach dem Masse, wie die gesamten Qualitätskriterien gemäss § 71 und § 79 ff PBG für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird, kann in begründeten Fällen zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnützungsziffer erhöht werden, im Maximum:

Zone	~~**W2b**~~	**W2~~c~~** **WG2**	**übrige**
für Arealüberbauungen	~~um bis 1/10 AZ~~	um bis 1/5 AZ	um bis 1/10 AZ
Für Gestaltungspläne im Rahmen der Arealüberbauung	~~um bis 1/5 AZ~~	um bis 1/3 AZ	um bis 1/10 AZ

[2] Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten kann die Überbauungsziffer im Bauprojekt in Abweichung von Art. ~~23 lit. b~~ 61 Abs. 2 festgelegt werden.

Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

[3] Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt innerhalb der Arealüberbauung nicht. In den Zonen W2~~c~~ und WG2 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört.

[4] Die gemäss Art. 68 BO ermittelte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche gemäss den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden, durch den Gemeinderat projektspezifisch reduziert werden.

Damit Überbauungen gemäss den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzbar sind, muss eine stärkere Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge möglich sein.

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	Art. 45 Umgebungsgestaltungskonzept [1] Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ist ein Umgebungsgestaltungskonzept, welches eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG nachzuweisen hat, von einer ausgewiesenen Fachperson zu erarbeiten. [2] Das Umgebungsgestaltungskonzept wird anhand der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang beurteilt. [3] Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne sind unterirdische Entsorgungsstellen vorzusehen.	*Vorschriften zur Umgebungsgestaltung gemäss RES.* *Verweis auf neue Beurteilungsrichtlinie im Anhang* *Zur Verbesserung der Entsorgung sind Stellen vorzusehen.*
Art. 43 Ausnützungsverschiebung Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Ausnützungsziffer darf jedoch im stärker belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.	**Art. 46 Ausnützungsverschiebung** Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Ausnützungsziffer darf jedoch im stärker belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.	
	Art. 47 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Die Gestaltungspläne haben im Speziellen die Zielsetzungen gemäss dem Anhang der Bauordnung zu erfüllen.	*Für bestehende und neue GP-Pflichten werden Zielsetzungen festgelegt.*
AUSSICHTSSCHUTZ	**B AUSSICHTSSCHUTZ**	
Art. 44 Aussichtsschutz Ibergerrain [1] Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gilt der «Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ibergerrain». [2] Im Bauverbotsgebiet ist jegliche Massnahme, die eine nachteilige Beeinträchtigung der Aussicht zur Folge hat, untersagt. Insbesondere sind verboten: a. Das Erstellen von Bauten aller Art.	**Art. 48 Aussichtsschutz Ibergerrain** [1] Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gilt der «Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ibergerrain». [2] Im Bauverbotsgebiet ist jegliche Massnahme, die eine nachteilige Beeinträchtigung der Aussicht zur Folge hat, untersagt. Insbesondere sind verboten: a. Das Erstellen von Bauten aller Art.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
b. Reklameeinrichtungen, Freileitungen, Materialaufstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen. c. Ablagerungen und Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.	b. Reklameeinrichtungen, Freileitungen, Materialaufstapelungen und die Aussicht störende Einfriedigungen. c. Ablagerungen, ~~und~~ Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.	*Anpassung an Begriff aus dem PBG.*
[3] Eine Ausnützungsverschiebung vom Bauverbotsgebiet ins Höhenbeschränkungsgebiet ist möglich.	[3] Eine Ausnützungsverschiebung vom Bauverbotsgebiet ins Höhenbeschränkungsgebiet ist möglich.	
[4] Im Höhenbeschränkungsgebiet dürfen Bauten, Bauteile, Bepflanzungen, Freileitungen usw. die Höhenbeschränkungslinien nicht überragen (ausgenommen vereinzelte Bäume).	[4] Im Höhenbeschränkungsgebiet dürfen Bauten, Bauteile, Bepflanzungen, Freileitungen usw. die Höhenbeschränkungslinien nicht überragen (ausgenommen vereinzelte Bäume).	
TERRASSENHÄUSER	**C TERRASSENHÄUSER**	
Art. 45 Terrassenhäuser	**Art. 49 Terrassenhäuser**	
[1] Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen.	[1] Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen.	
[2] In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:	[2] In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:	
[3] Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen. Terrassenbauten sind seitlich zu versetzen. Die Terrassenbauten sind nach maximal vier Stufen zu unterbrechen.	- ~~3~~ Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen. Terrassenbauten sind seitlich zu versetzen. Die Terrassenbauten sind nach maximal vier Stufen zu unterbrechen.	
[4] Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.	- ~~4~~ Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.	
[5] Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.	- ~~5~~ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.	
SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ZENTRUMSZONE KOLLBRUNN	**D SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ZENTRUMSZONE KOLLBRUNN**	
Art. 46 Geltungsbereich	**Art. 50 Geltungsbereich**	
Grundstücke in der Zentrumszone Kollbrunn können nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 PBG überbaut werden. Der Plan Sonderbauvorschriften ist zudem verbindlich.	Grundstücke in der Zentrumszone Kollbrunn können nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 PBG überbaut werden. Der Plan Sonderbauvorschriften ist zudem verbindlich.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
Art. 47 Voraussetzungen Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: • Die Anforderungen an die Arealüberbauung §§ 71 und 73 PBG sind ausgewiesen; diese werden durch ein Fachgutachten seitens der Gemeinde geprüft; • Es wird eine einheitliche, gestalterisch besonders gute Überbauung realisiert; • Die massgebende Grundfläche beträgt mindestens 1500 m².	**Art. 51 Voraussetzungen** Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: - Die Anforderungen an die Arealüberbauung §§ 71 und 73 PBG sind ausgewiesen; diese werden durch ein Fachgutachten seitens der Gemeinde geprüft; - Es wird eine einheitliche, gestalterisch besonders gute Überbauung realisiert; - Die massgebende Grundfläche beträgt mindestens 1500 m².	
Art. 48 Nutzweise *Die unterschiedlichen Nutzweisen in der Zentrumszone Kollbrunn werden im Plan Sonderbauvorschriften festgelegt. Der Wohn- und Gewerbeanteil für das Erdgeschoss ist in folgende drei Kategorien eingeteilt:* - Nutzung Erdgeschoss gewerblich 100% - Nutzung Erdgeschoss gewerblich 50% - Nutzung Erdgeschoss gewerblich 0% Die gewerblichen Erdgeschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 3.3 m einzuhalten.	**Art. 52 Nutzweise** Die unterschiedlichen Nutzweisen in der Zentrumszone Kollbrunn werden im Plan Sonderbauvorschriften festgelegt. Der Wohn- und Gewerbeanteil für das Erdgeschoss ist in folgende drei Kategorien eingeteilt: - Nutzung Erdgeschoss gewerblich 100% - Nutzung Erdgeschoss gewerblich 50% - Nutzung Erdgeschoss gewerblich 0% Die gewerblichen Erdgeschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 3.3 m einzuhalten.	
Art. 49 Grundmasse [1]Es gelten die Grundmasse der Zentrumszone Kollbrunn. [2]Im Rahmen der Sonderbauvorschriften ist maximal folgende Ausnützung zu erreichen: **Ausnützungsziffer** (max.) (Art. 23 a) 75% **Bonus Sonderbauvorschriften** (max.) (Art. 46 ff) 10% **Konkurrenzverfahren** (max.) (Art. 49) 10%	**Art. 53 Grundmasse** [1] Es gelten die Grundmasse der Zentrumszone Kollbrunn. [2] Im Rahmen der Sonderbauvorschriften ist maximal folgende Ausnützung zu erreichen: **Ausnützungsziffer** (max.) (Art. 26 a) 75% **Bonus Sonderbauvorschriften** (max.) (Art. 50 ff) 10% **Konkurrenzverfahren** (max.) (Art. 53) 10%	*Aktualisierung der Verweise auf Artikel der Bauordnung*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*

Nutzungstransfer (max.) (Art. 27)	10%
Maximale Ausnützung (unter Beanspruchung aller Boni sowie dem Nutzungstransfer)	105%

Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA kann ein Bonus von 10% erreicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die Arealüberbauung (§ 71 und 73 PBG) ausgewiesen sind und die 10% Bonus der Sonderbauvorschriften zudem gewährt werden kann.

- Die Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise beträgt maximal 65m.
- Der grosse Grenzabstand kommt nicht zur Anwendung.
- Der Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- Es dürfen 4 Vollgeschosse realisiert werden.

Nutzungstransfer (max.) (Art. 62 ~~27~~)	10%
Maximale Ausnützung (unter Beanspruchung aller Boni sowie dem Nutzungstransfer)	105%

Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA kann ein Bonus von 10% erreicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die Arealüberbauung (§ 71 und 73 PBG) ausgewiesen sind und die 10% Bonus der Sonderbauvorschriften zudem gewährt werden kann.

- Die Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise beträgt maximal 65 m.
- Der grosse Grenzabstand kommt nicht zur Anwendung.
- Der Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- Es dürfen 4 Vollgeschosse realisiert werden.

Art. 50 Dachgestaltung

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Art. 54 Dachgestaltung

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Art. 51 Platzbereich

In den im Plan Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereichen ist eine platzartige, gute Gestaltung des Aussenraums vorzusehen. Diese Bereiche sind öffentlich zugänglich. Ziel ist, dass zwischen Strasse und den Hauptfassaden gemäss Baulinien eine homogene Fläche entsteht, welche für Fussgänger vorgesehen ist.

Art. 55 Platzbereich

In den im Plan Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereichen ist eine platzartige, gute Gestaltung des Aussenraums vorzusehen. Diese Bereiche sind öffentlich zugänglich. Ziel ist, dass zwischen Strasse und den Hauptfassaden gemäss Baulinien eine homogene Fläche entsteht, welche für Fussgänger vorgesehen ist.

Art. 52 Fusswegverbindungen

Neben den allgemeinen Fusswegverbindungen im Bereich der Strassen (Trottoir) ist die im Plan Sonderbauvorschriften bezeichnete Fusswegverbindung sicherzustellen. Sie hat eine Mindestbreite von 2 m auszuweisen und ist befestigt auszuführen. Entlang des Weges ist eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen.

Art. 56 Fusswegverbindungen

Neben den allgemeinen Fusswegverbindungen im Bereich der Strassen (Trottoir) ist die im Plan Sonderbauvorschriften bezeichnete Fusswegverbindung sicherzustellen. Sie hat eine Mindestbreite von 2 m auszuweisen und ist befestigt auszuführen. Entlang des Weges ist eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen.

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	**3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**	
ABSTANDSVORSCHRIFTEN	**A ABSTANDSVORSCHRIFTEN**	
Art. 53	**Art. 57**	
Grosser und kleiner Grundabstand	**Grosser und kleiner Grundabstand**	
[1] Der grosse Grundabstand wird gegenüber der am meisten gegen Süden orientierten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen.	[1] Der grosse Grundabstand wird gegenüber der am meisten gegen Süden orientierten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen.	
[2] Bei genauer West- oder Ostlage der Hauptfassade eines Gebäudes, bei quadratischem Grundriss oder wenn es die topografische Lage erfordert, gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit den meisten Wohn- und Schlafzimmerfenstern.	[2] Bei genauer West- oder Ostlage der Hauptfassade eines Gebäudes, bei quadratischem Grundriss oder wenn es die topografische Lage erfordert, gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit den meisten Wohn- und Schlafzimmerfenstern.	
Abstand zur Bauzonengrenze	**Abstand zur Bauzonengrenze**	
[3] Gegenüber der Grenzlinie zwischen Bauzonen einerseits und Nicht-bauzonen andererseits ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, mindestens aber 3.5 m. Ein Näherbaurecht zur Unterschreitung des Mindestabstandes ist nicht zulässig.	[3] Gegenüber der Grenzlinie zwischen Bauzonen einerseits und Nicht-Bauzonen andererseits ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, mindestens aber 3.5 m. Ein Näherbaurecht zur Unterschreitung des Mindestabstandes ist nicht zulässig.	
	Art. 58 Unterirdische Bauten und Anlagen an Strassen und Plätzen Unterirdische Bauten und Anlagen haben zu Gemeindestrassen und -plätzen einen Abstand von mindestens 3.5 m ab Grenze einzuhalten.	*Einheitliche Regelung für alle Bauzonen (vormals in altem Art. 31 BO geregelt).*
Art. 54 Mehrlängenzuschlag	**Art. 59 Mehrlängenzuschlag**	
[1] Wird eine Gebäudeseite in den Wohnzonen länger als 12 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu vergrössern. Dieser Zuschlag beträgt jedoch nur 1/6, wenn die Gebäudehöhe nicht mehr als 5 m beträgt.	[1] Wird eine Gebäudeseite in den Wohnzonen länger als 12 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu vergrössern. Dieser Zuschlag beträgt jedoch nur 1/6, wenn die ~~Gebäude-~~Fassadenhöhe nicht mehr als 5 m beträgt.	
	[2] ~~Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn~~	*Anpassung der Formulierung gemäss §27 Abs. 3 ABV. Es*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
[2] Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide zusammengebaut wären. [3] Die Grenzabstände betragen jedoch in den einzelnen Zonen max. die genannten Masse für den grossen Grundabstand. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.	~~beide zusammengebaut wären.~~ Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden. [3] Die Grenzabstände betragen jedoch in den einzelnen Zonen max. die genannten Masse für den grossen Grundabstand. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.	*werden nur die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.*
Art. 55 Grenzbau und Zusammenbau [1] Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden. [2] Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge ist gestattet.	**Art. 60 Grenz~~bau-~~ und Zusammenbau** [1] Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden. [2] Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge ist gestattet.	*Redaktionelle Anpassung*
BESONDERE GEBÄUDE	**B ~~BESONDERE GEBÄUDE~~ KLEIN- UND ANBAUTEN**	
Art. 56 Besondere Gebäude Für besondere Gebäude ist der Grenzbau auf einer Länge von max. 7m der gemeinsamen Grenze zulässig, wenn die Gebäudehöhe auf der Grenze, zum Nachbar hin gemessen, max. 2.50m beträgt und bis zum Abstand von 3.5m höchstens linear bis 4m ansteigt.	**Art. 61 Klein- und Anbauten** [1] Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten ist der Grenzbau auf einer Länge von max. 7 m der gemeinsamen Grenze zulässig, wenn die ~~Gebäude-~~Fassadenhöhe auf der Grenze, zum Nachbar hin gemessen, max. 2.50 m beträgt und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigt. [2] Die Überbauungsziffer beträgt maximal 7 %. [3] Beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche weniger als 715 m^2, können 50 m^2 der Grundstücksfläche für Klein- und Anbauten verwendet werden.	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)* *Übernahme der Regelung aus altem Art. 31 BO. Festlegung einer Mindestüberbauungs-fläche.*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	C AUSNÜTZUNGSTRANSFER	
	Art. 62 Ausnützungstransfer	
	Bei benachbarten Grundstücken in der gleichen Zonenzuteilung kann die Ausnützung übertragen werden. Mit dem Ausnützungstransfer darf die Grundnutzung um max. 10 % erhöht werden.	*Generelle Regelung des Ausnützungstransfers über alle Bauzonen (alt Art. 27 BO)*
DACHFORMEN	**D DACHFORMEN**	
Art. 57 Dachformen	**Art. 63 Dachformen**	
[1] Gestattet sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, wenn mit ihrer Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.	[1] Gestattet sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, wenn mit ihrer Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.	
[2] Die Dachformen sind frei; a. in Industriezonen b. bei Terrassenbauten gemäss Art. 37 c. für besondere Gebäude gemäss Art. 41	[2] Die Dachformen sind frei; a. in Industriezonen b. bei Terrassenbauten gemäss Art. 49 c. für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gemäss Art. 61	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).*
[3] Dachaufbauten, deren First auf Höhe des Hauptfirstes liegt, gelten als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.	[3] Dachaufbauten, deren First auf Höhe des Hauptfirstes (giebelseitige Fassadenhöhe) liegt, gelten als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.	
	[4] Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht begehbar oder durch Dachaufbauten wie Photovoltaik- oder andere Anlagen belegt sind, zu begrünen.	*Aufnahme der ökologischen Dachaufwertung.*
	E UMGEBUNGSGESTALTUNG	
	Art. 64 Umgebungsgestaltung	
	[1] Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts.	
	[2] Wo es die Standortqualität zulässt, ist die Umgebung der Bauten mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen zu gestalten. Das	*Einheimisch, standortgerecht Bepflanzung und geringe Bodenversiegelung.*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten. [3] Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind möglichst zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sollen mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. [4] Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung erfolgt anhand der Richtlinien zur Umgebungsgestaltung im Anhang.	*Bestand bewahren, Wasserdurchlässigkeit fördern.* *Verweis auf neue Beurteilungsrichtlinie im Anhang*
	Art. 65 Bereich zu Strassen und Wegen [1] Längs von Strassen und Wegen darf in der Regel höchstens ein Drittel der Grundstückslänge für Parkplätze, Vorplätze, Zufahrten und Hauseingänge verwendet werden. [2] Der restliche Teil der Anstosslänge ist zu begrünen.	*Zur Verbesserung der Umgebungsgestaltung wird die Grundstückslänge an Strassen und Wegen geregelt.*
	Art. 66 Einfriedigungen & Mauern Bewilligungspflichtige Einfriedigungen und Mauern werden nach der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang beurteilt.	*Verweis auf neue Beurteilungsrichtlinie im Anhang*
	Art. 67 Lichtemissionen Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen. ~~Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler sind verboten.~~	
	~~**Art. 68 Vogelschutz**~~ ~~Massnahmen gegen Vogelschlag sind bei allen Neu- und Umbauten zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen möglichst zu vermeiden.~~	

Rechtskräftige Bauordnung

ABSTELL-, LAGER- UND UMSCHLAGPLÄTZE

Art. 58 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

[1]Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nebst § 242 ff. PBG nach den folgenden Bestimmungen:

		Fahrzeugabstell-plätze
a.	Wohnbauten pro Wohnung	1.5
	zusätzlich sind als Besucherparkplätze zu markieren	20%
b.	Gewerbe- und Industriebauten pro 2 Arbeitsplätze	1
c.	Dienstleistungsbetriebe pro 2 Arbeitsplätze	1
d.	Verkaufsgeschäfte pro 20 m² Verkaufsfläche	1
e.	Gastbetriebe pro 4 Sitzplätze	1

Von den unter lit. b-e genannten Abstellplätzen sind als Besucherparkplätze zu markieren:

bei Gewerbe- und Industriebauten	25-75%
	je nach zu erwartender Kundenfrequenz
bei Dienstleistungsbetrieben	25%
bei Verkaufsgeschäften	70%
bei Gastbetrieben	90%.

[2] Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen und bei abweichenden Begebenheiten bestimmt sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze und Besucherparkplätze von Fall zu Fall.

Entwurf Bauordnung Gesamtrevision

F ABSTELL-, LAGER- UND UMSCHLAGPLÄTZE

Art. 68 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

[1] Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nebst § 242 ff. PBG nach den folgenden Bestimmungen:

Nutzungsart	Abstellplätze für	
	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	1 PP pro 80m² HNF[1)], mindestens 1 PP / Wohnung	1 PP / 3 Wohnungen
Gewerbe- und Industriebauten	3 PP/4 Arbeitsplätze	1 PP/4 Arbeitsplätze
Dienstleistungs-betriebe	3 PP / 8 Arbeitsplätze	1 PP / 8 Arbeitsplätze
Verkaufsgeschäfte	1 PP / 40 m² Verkaufsfläche	3 PP / 40 m² Verkaufsfläche
Gastbetriebe	1 PP / 20 Sitzplätze	1 PP / 5 Sitzplätze

[1)] HNF; Hauptnutzfläche gemäss sia

~~Fahrzeugabstell-plätze~~

~~a. Wohnbauten pro Wohnung 1.5~~
~~zusätzlich sind als Besucherparkplätze zu markieren 20%~~
~~b. Gewerbe- und Industriebauten pro 2 Arbeitsplätze 1~~
~~c. Dienstleistungsbetriebe pro 2 Arbeitsplätze 1~~
~~d. Verkaufsgeschäfte pro 20 m² Verkaufsfläche 1~~
~~e. Gastbetriebe pro 4 Sitzplätze 1~~

~~Von den unter lit. b-e genannten Abstellplätzen sind als Besucherparkplätze zu markieren:~~

Bemerkungen

Trennung von Bewohner und Besucher bzw. Beschäftigten und Kunden zur besseren Ermittlung des Bedarfs an Abstellplätzen. Besonders bei kleinen Einrichtungen ist die Regelung über Anteile der Gesamtanzahl nicht zweckmässig.

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	~~bei Gewerbe- und Industriebauten 25-75%~~ ~~je nach zu erwartender Kundenfrequenz~~ ~~bei Dienstleistungsbetrieben 25%~~ ~~bei Verkaufsgeschäften 70%~~ ~~bei Gastbetrieben 90%.~~	
	[2] Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen und bei abweichenden Begebenheiten bestimmt sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze und Besucherparkplätze von Fall zu Fall.	*Der ermittelte Grenzbedarf für Abstellplätze kann in den Reduktionsgebieten auf ein festgelegtes Mass reduziert werden. Die Gebiete orientieren sich an der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.*
	[3] Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann aufgrund einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) auf die folgenden Anteile des Grenzbedarfs reduziert werden. Die Abgrenzung der Reduktionsgebiete richtet sich nach den Plänen im Anhang.	
	Reduktionsgebiet / Bewohner [%] / Beschäftigte [%] / Besucher und Kunden [%] A: 70 / 45 / 50 B: 85 / 60 / 70	
	[4] Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderlichen Parkplätze real nachzuweisen, Ersatzmassnahmen umzusetzen oder durch Ersatzabgaben abzugelten, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht.	*Übernahme aus altem Art. 59 Abs. 2 BO*
	[5] Grössere Fahrzeugabstellplätze mit 10 oder mehr Plätzen sind mit einer Bepflanzung aufzulockern und zu beschatten.	
	[6] Vorplätze können als Parkplatz angerechnet werden, wenn die Vorplätze nicht als Durchfahrt für Dritte oder als Zufahrt zu Sammelgaragen dienen.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*

Art. 69 Veloabstellplätze

[1] Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der nachfolgenden Tabelle. Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.

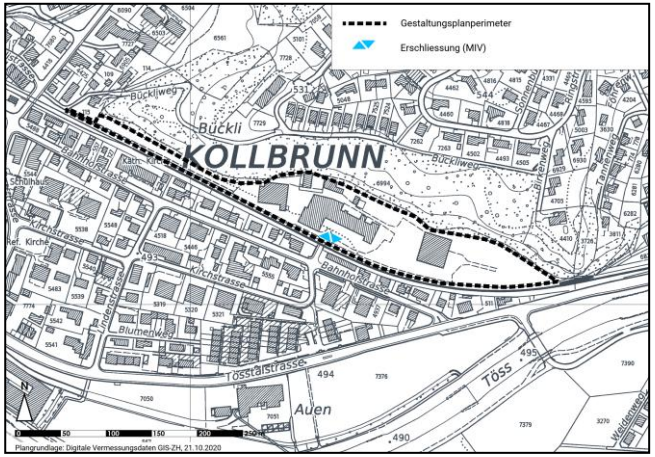
	Abstellplätze für	
Nutzungsart	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	0.75 Abstellplätze/Zimmer	
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	2 Abstellplätze/10 Arbeitsplätze	2 Abstellplätze/ 10 Kunden
Gastbetriebe Restaurant, Café	2 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze	2 Abstellplätze/ 10 Sitzplätze
Dienstleistungen publikumsintensive Betriebe wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, etc.		3 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze
publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, etc.	2 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze	1.5 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze
nicht publikums-orientierte Betriebe wie reine Verwaltungs- oder Bürobetriebe, etc.		0.5 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze
Gewerbe- und Industriebauten	2 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze	0.5 Abstellplätze/ 10 Arbeitsplätze

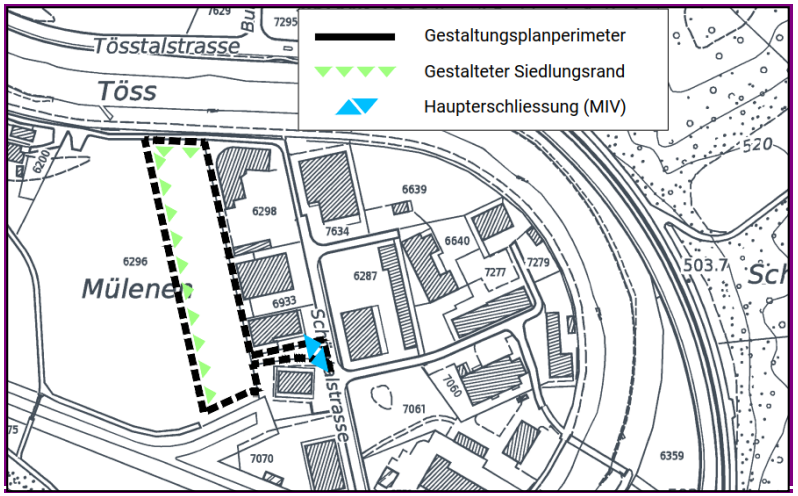
Regelung der Anzahl Veloabstellplätze gestützt auf der «Wegleitung zur Regelung des Platzbedarfs in kommunalen Erlassen»

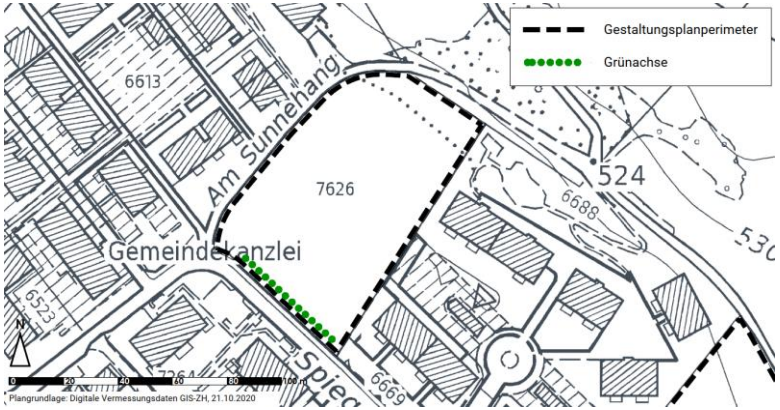
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	Andere Nutzungen | Für andere, nicht in dieser Tabelle definierten Nutzungen, wird die Anzahl Veloabstellplätze unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt. 2 Die Veloabstellplätze sind einfach zugänglich, möglichst nahe am Gebäudeeingang anzuordnen. Abstellplätze für die Bewohnenden sind gedeckt bereitzustellen. Für die Gestaltung sind die einschlägigen Normen beizuziehen.	
Art. 60 Fahrräder und Kinderwagen In Mehrfamilienhäusern sind in der Höhe des Hauseinganges oder der Garageneinfahrt genügend grosse, ebenerdige zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Pro Wohnung sind mindestens 2 geschützte Veloabstellplätze zu erstellen.	**Art. 70 ~~Fahrräder und~~ Kinderwagen** In Mehrfamilienhäusern sind in der Höhe des Hauseinganges oder der Garageneinfahrt genügend grosse, ebenerdige zugängliche, gedeckte Abstellflächen für ~~Fahrräder und~~ Kinderwagen bereitzustellen. ~~Pro Wohnung sind mindestens 2 geschützte Veloabstellplätze zu erstellen.~~	*In Art. 69 BO übernommen.*
Art. 59 Lager- und Umschlagplätze 1Lager- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen oder zu überdecken. **Fahrzeugabstellplätze** 2Grössere Fahrzeugabstellplätze mit 10 und mehr Plätzen sind mit einer Bepflanzung aufzulockern und zu beschatten.	**Art. 71 Lager- und Umschlagplätze** ~~1~~ Lager- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen oder zu überdecken. ~~**Fahrzeugabstellplätze**~~ ~~2 Grössere Fahrzeugabstellplätze mit 10 und mehr Plätzen sind mit einer Bepflanzung aufzulockern und zu beschatten.~~	*In Art. 68 BO übernommen.*
SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN	**G SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN**	
Art. 61 1 In allen Wohnquartieren und Überbauungen sind genügend Spielplätze zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten. 2 Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 15% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG umfassen.	**Art. 72 Spiel- und Ruheflächen** 1 In allen Wohnquartieren und Überbauungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen ~~plätze~~ zu realisieren und der Zweckbestimmung entsprechend dauernd ~~zu erhalten~~ instand zu halten. 2 Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 15% der ~~massgeblichen~~ anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG umfassen.	*Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)*

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	[3] Die Beurteilung der Spiel- und Ruheflächen erfolgt anhand der Richtlinien zur Umgebungsgestaltung im Anhang.	*Verweis auf neue Beurteilungsrichtlinie im Anhang*
5. INKRAFTTRETEN	**4. ~~INKRAFTTRETEN~~ INKRAFTSETZUNG**	
Art. 62 Inkrafttreten	**Art. 73 ~~Inkrafttreten~~ Inkraftsetzung**	
Die Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	~~Die Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~ Die Bauordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	Bisherige Regelung entspricht nicht mehr dem Verfahren gemäss PBG und wird entsprechend angepasst.

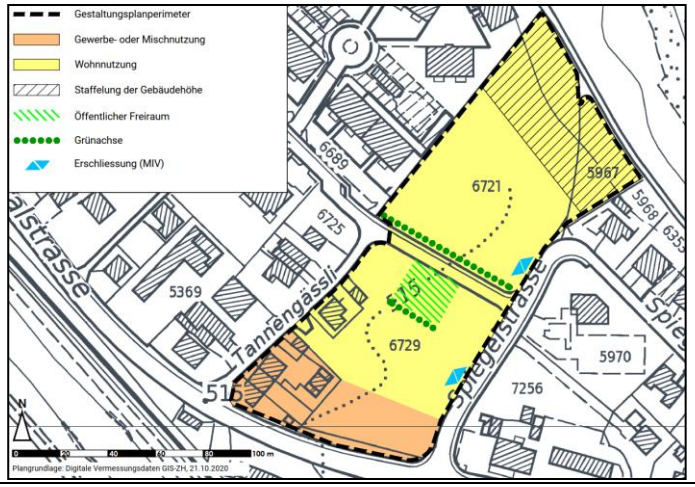
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	*Bemerkungen*
	ANHANG	
	A ZIELSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSPLANPFLICHTEN	
	Allgemeines Im Zonenplan der Gemeinde Zell sind verschiedene Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind in den nachfolgenden Zielsetzungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte festgelegt, die durch den Gestaltungsplan aufzuzeigen sind. Unabhängig von diesen Zielsetzungen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der Bauordnung der Gemeinde Zell~~, insbesondere die Artikel 43ff~~.	

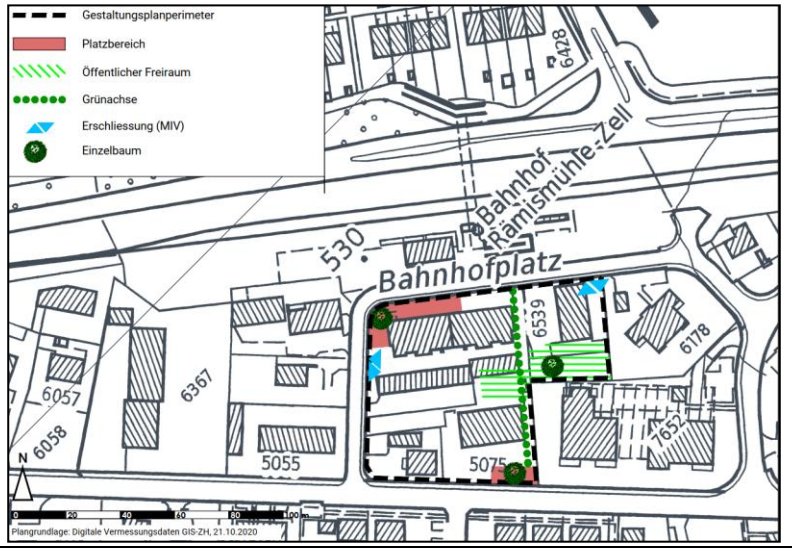
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	GP-Pflicht Metzgerareal, Kollbrunn - Die Waldabstandslinien sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu überprüfen und festzusetzen. - Das Gebiet hat eine Dichte von mind. 1.0 AZ aufzuweisen. Es ist eine städtebaulich hochwertige, gestalterisch und landschaftlich sorgfältig eingebettete Bebauung aufzuzeigen. - Das Gebiet wird ab der Bahnhofsstrasse, an der in der Skizze dargestellten Stelle erschlossen. Als Notzufahrt ist zudem der Zugang über die Fuss- und Velowegverbindung offen zu halten. - Es ist ein Gewerbeanteil von mind. 10 % der massgebenden Bruttogeschossfläche (mBGF) nachzuweisen. - Gegenüber der Bahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen. - Aus dem Areal ist eine attraktive, grosszügige und öffentliche Fuss- und Velowegverbindung in Richtung Bahnhof vorzusehen. - Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen und Massenbewegungen geeignet begegnet werden kann.	
	Skizze Metzgerareal, Kollbrunn 	

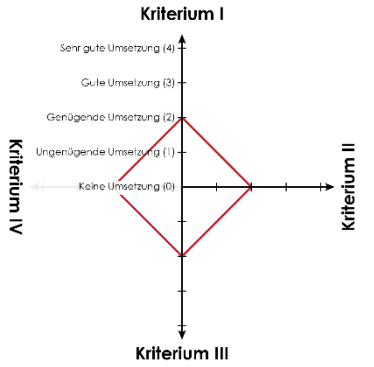
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	~~**GP-Pflicht Schöntal, Rikon**~~ ~~- Die bauliche Entwicklung erfolgt möglichst mehrgeschossig und flächensparend. Versiegelte Umgebungsflächen werden möglichst effizient geplant.~~ ~~- Der Siedlungsrand ist ökologisch und besonders gut zu gestalten.~~ ~~- Solaranlagen auf den Dächern sind vorzusehen, wo diese nicht als Terrassen genutzt werden~~ ~~- Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der in der Skizze dargestellten Position.~~ ~~- Es ist aufzuzeigen, wie der (Rest-)Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.~~	
	~~**Skizze Schöntal, Rikon**~~ 	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	GP-Pflicht Am Sunnehang, Rikon - Das Gebiet ist mit einer hochwertigen Bebauung zu entwickeln, welche sich gut in die angrenzenden Gebiete einfügt. - Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Strasse Spiegelacker. ~~Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend.~~ - ~~Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindung von mind. 2 m Breite zwischen dem Spiegelacker und Sunnehang sowie in die angrenzenden Quartiere vorzusehen.~~ - ~~Im Gebiet sind attraktive, öffentliche Freiräume für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich der Freiräume sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt.~~ - Entlang der Strasse Spiegelacker ~~und dem öffentlichen Freiraum~~ ist unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrt eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen. - Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.	
	Skizze Am Sunnehang, Rikon 	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	GP-Pflicht Spiegelstrasse, Rikon - Im Gebiet ist eine dichte und hochwertige Überbauung zu entwickeln. - Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Spiegelstrasse. Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend. - Im Gebiet ist ein attraktiver, öffentlicher Freiraum für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich des Freiraums sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt. - Entlang der Strasse Spiegelacker und dem öffentlichen Freiraum ist eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen. - Die Gewerbe- und Mischnutzungen sind entlang der Tösstalstrasse, gemäss dem in der Skizze bezeichneten Bereich anzuordnen. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen. - Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindung von mind. 2 m Breite zwischen der Tösstalstrasse und dem Sunnehang vorzusehen. - Die Gebäudehöhen sind den Hangbereichen entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren. - Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Skizze Spiegelstrasse, Rikon  	
	GP-Pflicht Rämismühle Bahnhof, Rämismühle - Im Gebiet ist eine städtebaulich hochwertige Überbauung zu entwickeln. - In den Platzbereichen sind attraktive öffentliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Die zu den Plätzen orientierten Fassaden sind entsprechend der öffentlichen Nutzung zu gestalten. - Die Erschliessung der Gebiete erfolgt ab den bezeichneten Punkten. Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend. - Im Gebiet ist ein attraktiver, öffentlicher Freiraum für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich des Freiraums sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt. - Es ist eine attraktiv, öffentliche Fusswegverbindung von mind. 2 m Breite zwischen dem Bahnhofplatz und der Alten Tösstalstrasse vorzusehen. Entlang des Weges ist eine attraktive Grünachse mit einer wegbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen. - Gegenüber der Tösstalstrasse sowie der Eisenbahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach	

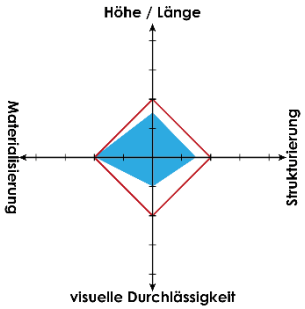
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen. - Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.	
	Skizze Rämismühle Bahnhof, Rämismühle  	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	B RICHTLINIE ZUR BEURTEILUNG DER UMGEBUNGSGESTALTUNG	
	Allgemeines Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen werden unter anderem Qualitäten in der Umgebungsgestaltung wichtiger. Entsprechend muss die Umgebungsgestaltung ebenfalls beurteilt werden. Die Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung soll dabei sowohl der Bauherrschaft sowie der Bewilligungsbehörde/dem Bauamt wegweisend dienen. In der Richtlinie wird aufgezeigt, welche Punkte beurteilt werden sowie welche Elemente eher positiver bzw. negativer beurteilt werden würden. **Vorgehen Beurteilung (Einzelbeurteilung Umgebungselemente)** Die Beurteilung erfolgt anhand vier Kriterien. Der Erfüllungsgrad der einzelnen Kriterien wird zwischen 0; «Keine Umsetzung» und 4; «sehr gute Umsetzung» eingeordnet. Resultiert über alle vier Kriterien ein Schnitt von mindestens 2, so kann von einer genügenden Umgebungsgestaltung gesprochen werden. Ungenügende Lösungen in einzelnen Bereichen können so durch eine bessere Gestaltung in anderen Bereichen kompensiert werden.	
		

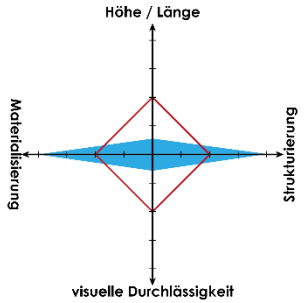
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Beurteilung Einfriedigungen & Mauern Einfriedigungen werden nach den folgenden vier Kriterien beurteilt. Mauern werden anhand der folgenden drei Kriterien, ohne «Visuelle Durchlässigkeit» beurteilt: – **Länge / Höhe:** Vertikales und horizontales Ausmass der Einfriedigungen bzw. Mauer. *Grundsätzlich gilt, je höher und länger, desto grösser ist die Abtrennungswirkung. Die Bewertung ist folglich tiefer.* – **Strukturierung:** Sorgfältige Gestaltung der Oberfläche, Kombination von miteinander verträglicher Strukturen. *Grundsätzlich gilt, je mehr unterschiedliche, nicht miteinander harmonierende, Strukturen vermischt werden, desto unruhiger wirkt die Einfriedigung bzw. Mauer. Die Bewertung ist folglich tiefer.* – **Materialisierung:** Einheitliche bzw. sorgfältige Farbgestaltung, natürliche, werthaltige Materialisierung. *Grundsätzlich gilt, je natürlicher und einheitlicher die Materialisierung gewählt wird, desto weniger wirkt die Einfriedung als Trennelement bzw. die Mauer als störend. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Visuelle Durchlässigkeit:** Mass der verbleibenden Einsicht bzw. Stärke der visuellen Abgrenzung. *Grundsätzlich gilt, je visuell undurchlässiger, desto stärker wirkt die Einfriedung als Trennelement. Die Bewertung ist folglich tiefer.*	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen

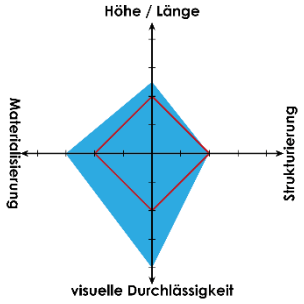
Beispiele Einfriedigungen & Mauern



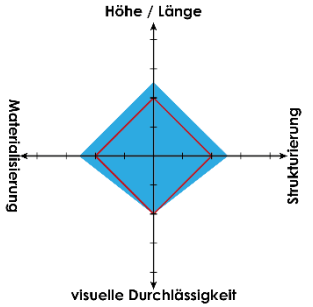








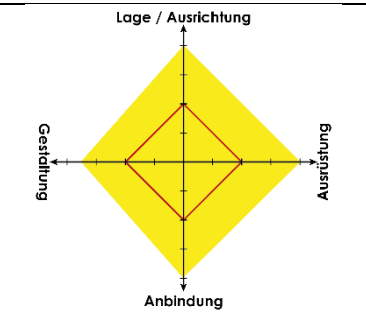




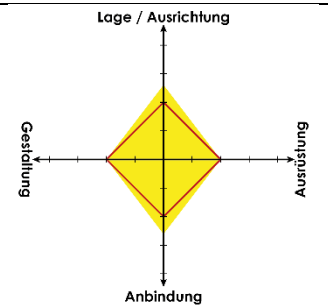


Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Beurteilung Spiel- und Ruheflächen Spiel- und Ruheflächen werden nach folgenden Kriterien bewertet: – **Lage / Ausrichtung:** Attraktive zentrale Lage, gute Besonnung. *Grundsätzlich gilt, je zentraler (innerhalb der Überbauung) und sonniger die Flächen gelegen sind, desto häufiger werden sie genutzt. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Ausrüstung:** Vielfältige, abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten (mind. 3), Flächen neben den Geräten für freie Nutzungen. *Grundsätzlich gilt, je mehr Spielmöglichkeiten (inkl. freie Flächen) bestehen, desto interessanter ist die Fläche für die Nutzer. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Anbindung:** Erreichbarkeit über Wege/Plätze von verschiedenen Seiten, Spielbereiche sind von den Wohngebäuden einsehbar. *Grundsätzlich gilt, je eingebundener die Spielplätze und Ruheflächen ins Quartier sind, desto häufiger werden sie benutzt. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Gestaltung:** Materialisierung und Anordnung der einzelnen Elemente innerhalb des Spielplatzes oder der Ruhefläche, spannende Landschaftselemente, Bepflanzung von Rückzugsorten. *Grundsätzlich gilt, je abwechslungsreicher die Flächen gestaltet sind, desto attraktiver ist die Fläche, weshalb sie öfters benutzt wird. Die Bewertung ist folglich höher.*	

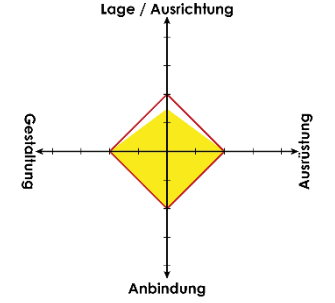
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Beispiele Spiel- und Ruheflächen	



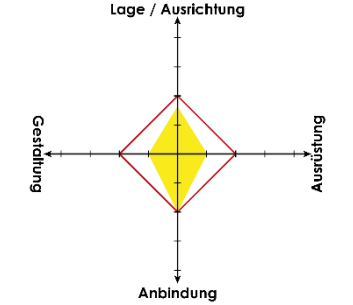










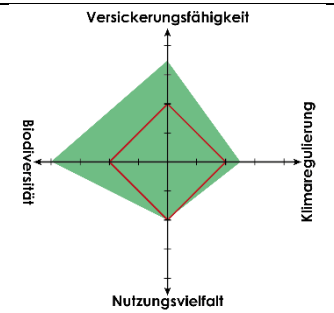




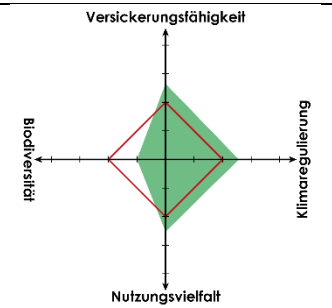
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Beurteilung Gartenbereiche Gartenbereiche werden nach folgenden Kriterien bewertet: – **Versickerungs-fähigkeit:** Retentionsflächen, sickerfähige Flächen ohne Unterbauten, wenig verdichtet etc. *Grundsätzlich gilt, je wasserdurchlässiger grosse Flächen der Gartenbereiche sind, desto weniger Wasser fliesst oberflächig ab. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Klimaregulierung:** Einflüsse auf das Mikroklima (Feuchtigkeit, Hitze, Frischluft, Luftbahnen etc.) *Grundsätzlich gilt, je mehr Gartenbereiche Ausgleichsmöglichkeiten für Wetterextreme (Hitze, Niederschlag etc.) bieten, desto klima-regulierender sind sie. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Nutzungsvielfalt:** Möglichkeiten zur Aneignung verschiedener Bereiche (Beurteilung vor allem bei grossen Überbauungen vorgesehen). *Grundsätzlich gilt, je vielfältiger die Garten-bereiche genutzt werden können, desto häufiger werden sie benutzt und wertgeschätzt. Die Bewertung ist folglich höher.* – **Biodiversität:** Diversität der Pflanzen und Strukturen für vielfältige Lebensräume der Fauna und Flora. *Grundsätzlich gilt, je diverser die Gartenbereiche gestaltet sind, desto mehr ökologisch wertvolle (Klein-)Lebensräume können geschaffen werden. Die Bewertung ist folglich höher.*	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen

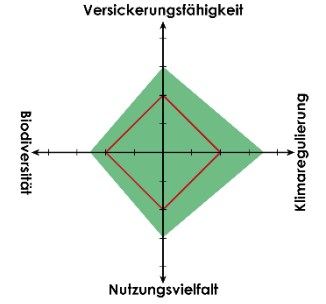
Beispiele Gartenbereiche



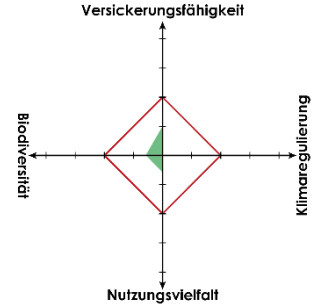






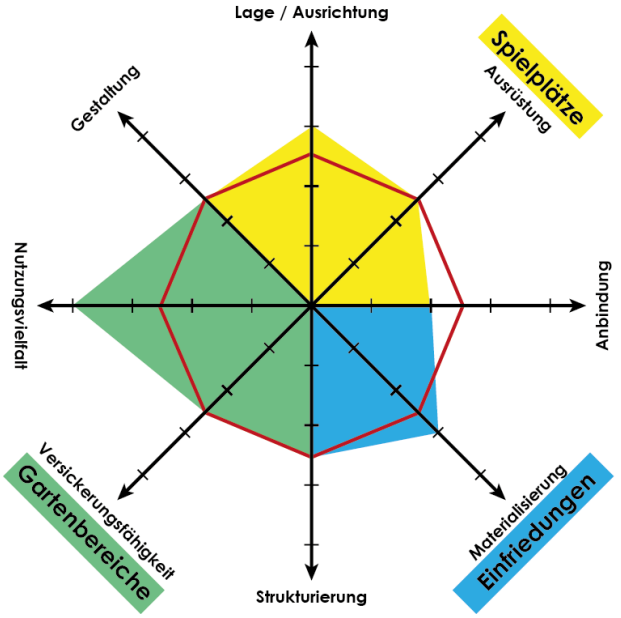


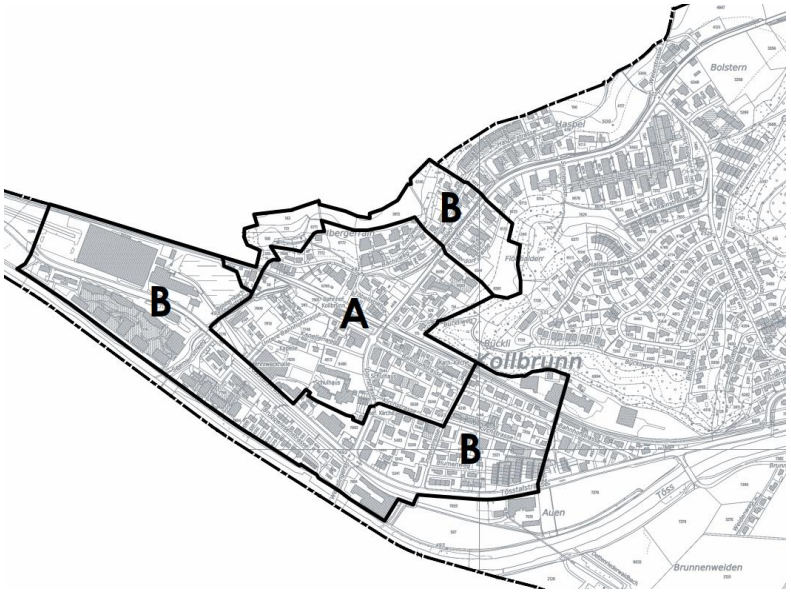


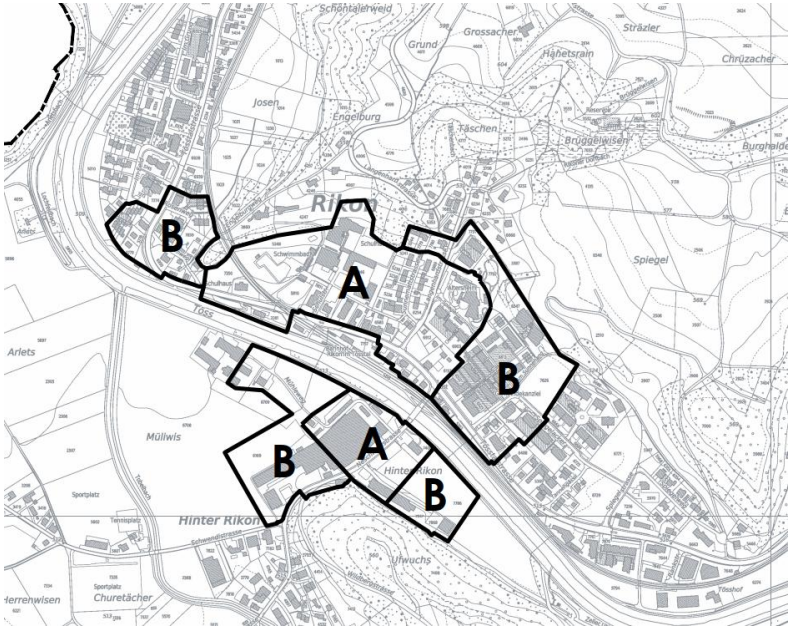




Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Vorgehen Beurteilung Gestaltungspläne & Arealüberbauungen An die Umgebungsgestaltung von Gestaltungsplänen bzw. Überbauungen auf Grundlage eines Gestaltungsplans & Arealüberbauungen werden erhöhte Anforderungen gestellt. Aufgrund der höheren Ausnützung sollen ebenso höhere Qualitäten in der Umgebung geschaffen werden. Die Möglichkeit grosse, zusammenhängende Umgebungsräume zu gestalten, soll genutzt werden. Die vielfältigen Ansprüche an solche grossen Projekte können jedoch dazu führen, dass bei einzelnen Punkten der Umgebung Abstriche gemacht werden müssen (z. B. kann eine sinnvolle Bepflanzung durch eine unterirdische Parkierungsanlage erschwert werden). – Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung von Gestaltungsplänen & Arealüberbauungen erfolgt anhand der vier Pflichtkriterien «Lage/Ausrichtung, Spiel- und Ruheflächen», «Ausrüstung, Spiel- und Ruheflächen», «Biodiversität, Gartenbereiche» und «Nutzungsvielfalt, Gartenbereiche» sowie den vier bestbeurteilten weiteren Kriterien der drei Themenbereichen. – Aufgrund der grossen Bedeutung der Umgebungsflächen bei grossen Überbauungen ist ein höherer Beurteilungsdurchschnitt von 2.5 erforderlich.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Beispiel Beurteilung Überbauung	
		
	 	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	C REDUKTIONSGEBIETE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE	
	Die Reduktionsgebiete ermöglichen eine Reduzierung des gemäss Art. 69 Abs. 1 ermittelten Grenzbedarfs bis auf das in Art. 69 Abs. 3 festgelegte Mindestmass. Kommen Grundstücke in verschiedenen Reduktionsgebieten zu liegen, so ist das Reduktionsgebiet im grösseren Grundstücksteil anzuwenden.	
	Reduktionsgebiete Kollbrunn	
		

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Reduktionsgebiete Rikon	
		

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Gesamtrevision	Bemerkungen
	Reduktionsgebiete Rämismühle-Zell	
	