



Kanton Zürich
Gemeinde Egg

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPTISCH)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 2. September 2024 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 2. Juni 2025 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31085 – 2.9.2024

Angepasst aufgrund Genehmigungsvorbehalte des ARE - 2.6.2025

Inhalt (bisher)

A	ZONENORDNUNG	6
B	ZONENVORSCHRIFTEN	7
I.	Kernzone	7
I.1	Vorschriften für die Kernzonen I + II	8
I.2	Vorschriften für die Kernzone I	10
I.3	Vorschriften für die Kernzone II	13
II.	Zentrumszone	19
III.	Wohnzonen	21
IV.	Gewerbezone	24
V.	Öffentliche Zonen	25
C	BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN	26

Inhalt (neu)

A	ZONENORDNUNG	6
B	ZONENVORSCHRIFTEN	7
I.	Kernzonen	7
I.1	Vorschriften für die Kernzonen I + II	8
I.2	Vorschriften für die Kernzone I	10
I.3	Vorschriften für die Kernzone II	13
I.4	Vorschriften für die Kernzone I Usser-Vollikon	16
II.	Zentrumszone	19
III.	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung	21
IV.	Gewerbezone	24
V.	Öffentliche Zonen	25
C	BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN	26
D	VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE	34
E	SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTUNGSGEBIETE	37
F	MEHRWERTAUSGLEICH	38
G	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	39

Auftraggeberin

Gemeinde Egg

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Beat Jossi und Anita Suter, Sachbearbeitung

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert: 1. Eigentliche Bau- und Zonenordnung 2. Dazugehörige Wegleitung In der Bau- und Zonenordnung sind nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die massgeblich zu regeln sind. Die inhaltliche Gliederung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz § 45 ff. In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Benützer der Bau- und Zonenordnung erleichtert. Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erleichterung von Bau- und Zonenvorschriften und weist auf die Paragraphen im PBG sowie in den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert: 1. Eigentliche Bau- und Zonenordnung 2. Dazugehörige Wegleitung In der Bau- und Zonenordnung sind nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die massgeblich zu regeln sind. Die inhaltliche Gliederung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz § 45 ff. In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Nutzenden der Bau- und Zonenordnung erleichtert. Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	<i>Der Satz mit Verweisen auf PBG und zugehörige Verordnungen wird als ungewiss beurteilt</i>
	Schwarz: Bisherige Regelungen Rot: Vorgeschlagene neue Bestimmungen Rot: Angepasst aufgrund Genehmigungsvorbehalte des ARE	Grün: Kommentar ohne Rechtsverbindlichkeit. <i>Der Lesbarkeit halber werden Streichungen nicht dargestellt. Da es sich um eine Synopse handelt, sind die bisherigen Regelungen sichtbar, ohne dass Streichungen dargestellt werden müssen.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Verwendete Abkürzungen PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ABV: Allgemeine Bauverordnung BVV: Bauverfahrensverordnung BBV I: Besondere Bauverordnung I BBV II: Besondere Bauverordnung II BZO: Bau- und Zonenordnung USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz LRV: Luftreinhalte-Verordnung LSV: Lärmschutz-Verordnung BGF: Bruttogeschossfläche SNV: Schweiz. Normenvereinigung Die Gemeinde Egg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, revidiert am 1. September 1991, unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Verwendete Abkürzungen PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ABV: Allgemeine Bauverordnung BVV: Bauverfahrensverordnung BBV I: Besondere Bauverordnung I BBV II: Besondere Bauverordnung II BZO: Bau- und Zonenordnung USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz LRV: Luftreinhalte-Verordnung LSV: Lärmschutz-Verordnung BGF: Bruttogeschossfläche SNV: Schweiz. Normenvereinigung Die Gemeinde Egg erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	<i>Das PBG wurde schon mehrfach revidiert und angepasst.</i> <i>Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes ARE vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.</i>

Gültige Fassung (1993)			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise	
A ZONENORDNUNG			A ZONENORDNUNG				
Art. 1 Zonen			Art. 1 Zonen				
Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen mit zugehörigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:			Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen mit zugehörigen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:				
Zonen		ES	Zonen		ES		
a) Bauzonen			a) Bauzonen				
Kernzone I	K1	III	Kernzone I	K I 65	III		
Kernzone II	K2	III	Kernzone II	K II 65	III		
			Kernzone I Usser-Vollikon	K I 65	III	Angepasst aufgrund Genehmigungsvorbehalte des ARE	
Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone	Z 100	III		
Wohnzone	W 30	II	Wohnzone	W 30	II		
Wohnzone	W 40	II	Wohnzone	W 40	II		
Wohnzone	W 60	II	Wohnzone	W 60	II		
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 40	III	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 40	III		
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 60	III	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 60	III		
Gewerbezone	G	III	Gewerbezone	G 6	III		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II/III	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II/III		
b) Weitere Zonen			b) Weitere Zonen				
Freihaltezone	F		kommunale Landwirtschaftszone	L	III	Die Landwirtschaftszone war bisher nicht aufgeführt. Bezeichnung gemäss der Darstellungsverordnung. Bei zwei Zonen war bisher keine ES festgelegt. L und F sind kommunal, Lk und Fk kantonal.	
Erholungszone	E		kommunale Freihaltezone	F			
Reservezone	R		Erholungszone	E			
			Reservezone	R			

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 2 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen: - Waldabstandslinien, Pläne Massstab 1: 500 B ZONENVORSCHRIFTEN I. Kernzone Art. 4 Zonenbezeichnung Es werden 2 Zonen ausgeschieden: Kernzone I: Erhaltung des bestehenden Dorfbildes in: - Egg - Hinteregg - Hof - Usser Vollikon - Esslingen Kernzone II: Anpassung an das bestehende Dorfbild in: - Egg - Hinteregg Als zulässige Nutzweise gelten z.B. Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe.	Art. 2 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen: - Waldabstandslinien, Pläne Massstab 1: 500 - Reduktionsgebiete Autoabstellplätze Massstab 1:500 B ZONENVORSCHRIFTEN I. Kernzonen Art. 4 Zonenbezeichnungen & Nutzweise ¹ Es werden zwei Kernzonen ausgeschieden: Kernzone I: Erhaltung des bestehenden Dorfbildes in: - Egg - Hinteregg - Hof Kernzone I Erhaltung des bestehenden Dorfbildes in - Usser Vollikon (Art. 15 bis ff) Kernzone II: Anpassung an das bestehende Dorfbild in: - Egg - Hinteregg - Esslingen ² Zulässig sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe.	<i>Das ARE verlangt, dass die ÖV-Güteklassen parzellenscharf abgegrenzt werden.</i> Angepasst aufgrund Genehmigungsvorbehalte des ARE im Zusammenhang mit dem Beschluss der Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB vom 7.3.2023). <i>In Esslingen gibt es keine K I, sondern nur eine K II.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
I.1 Vorschriften für die Kernzonen I + II	I.1 Vorschriften für die Kernzonen I + II	
Art. 5 Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster	Art. 5 Einordnungsanforderungen	
Es sind zwei Dachgeschosse unter Schrägdach zulässig.	¹ In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die Umgebung einfügen.	<i>Die grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen werden einleitend festgehalten. Sie präzisieren die Grundanforderung von § 238 Abs. 2 PBG.</i>
	² Sofern eine ortsbaulich bessere Einordnung der Bauten resultiert und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze für Hauptgebäude, Kleinbauten und Anbauten zulässig,	<i>Neue Vorschrift zur Erleichterung der ortsbaulichen Abstimmung.</i>
	³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	<i>Neue Vorschrift für Schutzobjekte.</i>
	Art. 6 Dachgestaltung	<i>Titel straffen → Dachgestaltung</i>
Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.	¹ Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 30–43° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung (Aufschieblinge) gestattet. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	<i>Die Anzahl Dachgeschosse ist unter Art. 10 und 12 geregelt. Die Dachneigung definiert die giebelseitige Fassadenhöhe nach IVHB.</i>
Die Gesamtbreite bzw. Fläche aller Aufbauten und Fenster darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 10% der Dachflächenansicht auf der Nordseite bzw. 15% auf der Südseite nicht übersteigen.	² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet. Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.	<i>Zweiter Satz vom alten Art. 13 übernommen. Zulässigkeit Dacheinschnitte entspricht der bisherigen Praxis.</i>
	³ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sein.	<i>Der neue § 292 PBG würde Dachaufbauten von 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge zulassen. Im Interesse der besseren Dachgestaltung wird das maximale Mass für Dachaufbauten aber von bisher 1/3 nur auf 2/5 der zugehörigen Fassadenlänge erhöht.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.3 m² Lichtmass gestattet. Im zweiten Dachgeschoss sind keinerlei Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.	⁴ Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m² Glas-Lichtfläche gestattet. ⁵ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. ⁶ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. ⁷ Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder in der Breite von 1–2 Ziegelreihen zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.	<i>Erhöhung auf 0.6 m² lässt Velux-Formate 66/140 und 78/118 cm zu (bisher max. 55/98 cm). Das Lichtmass bezieht sich auf das Glaslicht, nicht auf das lichte Rahmenmass.</i> <i>Sorgfältig in Dachflächen integrierte Solaranlagen sind zu bewilligen, sofern keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Unauffällig in Solarmodule integrierte Dachflächenfenster sind zulässig.</i> <i>Schmale Lichtschlitze geben überraschend viel Licht auch in Dachräumen unter dem First.</i> <i>Wird in anderer Formulierung in Abs. 2 integriert.</i>
Art. 6 Bedachungsmaterialien Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biber-schwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.	⁸ Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biber-schwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Ziegel zu verwenden. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sowie Solaranlagen können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.	<i>Anpassungen aufgrund IVHB.</i> <i>Gefordert sind nur noch Ziegel, auch wenn in der Regel Tonziegel angemessen sind. Für Solaranlagen sind Abweichungen erlaubt.</i>
Art. 7 Umgebungsgestaltung Die Umgebungsgestaltung hat auf die dörflichen Vorgärten Rücksicht zu nehmen. Das Freilegen von Untergeschossen für Garagen und dergleichen ist nicht zulässig.	Art. 7 Umgebungsgestaltung ¹ Die bestehenden dörflichen Vorgärten sind zu erhalten und dürfen insbesondere nicht als Abstellplätze zweckentfremdet werden. Bei Neubauten ist ein angemessener Teil der an die Strasse grenzenden Flächen als dörflicher Vorgarten zu gestalten. ² Das Freilegen von Untergeschossen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie eine max. 6.0 m breite Einfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.	<i>Die Nutzung von Vorgärten für die Parkierung führt immer wieder zu Diskussionen und Konflikten mit dem Ortsbildschutz.</i> <i>Die bisherige Vorschrift ist zu starr. Eine Einfahrt soll ohne Abgrabungsbeschränkung zulässig sein (vorbehaltlich § 238 Abs. 2 PBG).</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 8 Abbruch Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.	Art. 8 Abbruch Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist. Art. 9 Erleichterungen für besonders gute Projekte Bei besonders gut gestalteten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung und die bestehende kubische Gestaltung bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.	<i>Es fehlt ein Artikel für Abweichungen bei besonders guten Projekten. Er kann bei den Art. 5, 6, 7, 9, 11a, 11b, 13 und 14 beansprucht werden.</i>
I.2 Vorschriften für die Kernzone I	I.2 Vorschriften für die Kernzone I	
Art. 9 Um- und Ersatzbauten Bestehende Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.	Art. 10 Um- und Ersatzbauten Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.	<i>Die bisherige Regelung ist zu einschneidend, weil auch Gebäudeteile in wenig zweckmässigen Lagen und Abmessungen wiederaufgebaut werden müssen. Sie wird in eine Kann-Formulierung umgewandelt.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																				
Art. 10 Neubauten Für Neubauten gelten die Vorschriften der Kernzone II.	Art. 11 Neubauten ¹ Soweit nicht Art. 10 zur Anwendung gelangt, gilt für Neubauten und Ersatzbauten von bestehenden Bauten auf dem gleichen Grundstück eine Ausnützungsziffer von 65 %. Im Übrigen gelten für Neubauten folgende Grundmasse: <table><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Dachgeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe:</td><td></td></tr><tr><td>- traufseitig</td><td>max. 8.1 m</td></tr><tr><td>- giebelseitig</td><td>max. 15.1 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max. 40.0 m</td></tr><tr><td>Gebäudebreite</td><td>max. 16.0 m</td></tr><tr><td>Grundabstände</td><td></td></tr><tr><td>- kleiner Grundabstand</td><td>min. 5.0 m</td></tr><tr><td>- grosser Grundabstand</td><td>min. 8.0 m</td></tr></table> Mehrlängenzuschlag (Art. 30 Abs. 3) ² Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 2	Fassadenhöhe:		- traufseitig	max. 8.1 m	- giebelseitig	max. 15.1 m	Gebäudelänge	max. 40.0 m	Gebäudebreite	max. 16.0 m	Grundabstände		- kleiner Grundabstand	min. 5.0 m	- grosser Grundabstand	min. 8.0 m	<i>Für die bessere Lesbarkeit und zur Klärung der massgebenden AZ im Zusammenhang mit Bestandesbauten auf dem gleichen Grundstück erfolgt die Ergänzung.</i>
Vollgeschosse	max. 2																					
Dachgeschosse	max. 2																					
Fassadenhöhe:																						
- traufseitig	max. 8.1 m																					
- giebelseitig	max. 15.1 m																					
Gebäudelänge	max. 40.0 m																					
Gebäudebreite	max. 16.0 m																					
Grundabstände																						
- kleiner Grundabstand	min. 5.0 m																					
- grosser Grundabstand	min. 8.0 m																					
Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.																						

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 11 Ausführungsvorschriften Bei der Durchführung von Neubau- und Revisionsarbeiten gelten nachfolgende Vorschriften: a) Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wenn dies dem Charakter des Gebäudes entspricht. b) Die Gestaltung der Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen. c) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise zu konstruieren. d) Das Mauerwerk ist zu verputzen. e) Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen und vor Ausführung zu bemustern und genehmigen zu lassen. f) Riegelfassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. g) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen einzuhalten. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden. h) Balkone sind als Lauben zulässig; sie müssen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.	- - Art. 12 Dachgestaltung In Ergänzung zu Art. 6 gelten für die Dachgestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten in der KI folgende Gestaltungsregeln: a) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen vorzusehen. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden. b) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise auszubilden.	<i>Die Vorschriften sind sehr offen formuliert, weshalb diese aufgehoben werden. Mit Art. 5 werden die gestalterischen Anforderungen genügend umschrieben.</i> <i>Entsprechen den bisherigen Bestimmungen von Art. 11, lit. c und g.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
I.3 Vorschriften für die Kernzone II Zweck: Anpassung an das bestehende Ortsbild)	Art. 13 Fassadengestaltung Für die Fassadengestaltung gelten nachfolgende Gestaltungsregeln: a) Bei Um- und Ersatzbauten ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieile, Flarz-Reihenhäuser) beizubehalten. b) Bei Umbauten von verputzten Wohnteilen sind die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden, wenn dies für die Gesamtwirkung wichtig ist. c) Bei Neubauten und Ersatzbauten sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. d) Bei der Umnutzung von ehemaligen Ökonomiegebäuden ist die Belichtung unter Beibehaltung des geschlossenen Charakters holzverschalter Fassadenflächen sicherzustellen. I.3 Vorschriften für die Kernzone II Art. 14 Um- und Ersatzbauten ¹ Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, der kubischen Gliederung und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. ² Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.	<i>Vertikal gegliederte Gebäudeteile sind eine wichtige baukulturelle Eigenart, weil sie die ursprünglichen Nutzungen von Wohnen und Arbeiten sichtbar machen. Hilfreich ist der Grundsatz «Stein bleibt Stein und Holz bleibt Holz».</i> <i>Traditionelle Wohnteile können zumeist saniert werden, während Ökonomieile zur Umnutzung oft abgebrochen und neu aufgebaut werden müssen. Die Vorschriften berücksichtigen dies.</i> <i>Neubauten müssen keine Nachbildungen von Altbauten sein. Die zeitgemässe Einordnung soll jedoch typische Elemente herkömmlicher alter Bauten in neu interpretierter architektonischer Form aufnehmen. Dazu gehören die Fenster mit allen zugehörigen Elementen und ihre Proportionen.</i> <i>Zweck bereits in Art. 4 erwähnt</i> <i>Heute sind in der K II nur Ersatzbauten zulässig, wenn sie den Neubauvorschriften entsprechen. Ein Nachbilden der Fassaden ist bei Ersatzbauten fragwürdig, weshalb nur prägende Fassadenelemente zu beachten sind.</i> <i>Grössere Abweichungen müssen die Voraussetzungen für besonders gute Projekte gemäss Art. 9 erfüllen.</i>

Gültige Fassung (1993)		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 12 Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe		Art. 15 Neubauten	
Die Ausnützungsziffer beträgt 65%.		Soweit nicht Art. 14 zur Anwendung gelangt, gilt für Neubauten und Ersatzbauten von bestehenden Bauten auf dem gleichen Grundstück eine Ausnützungsziffer von 65 %. Im Übrigen gelten für Neubauten folgende Grundmasse:	<i>Integration in Grundmasstabelle. Anpassungen aufgrund IVHB. Regelung der zulässigen Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie der Fassadenhöhe in der Grundmasstabelle. Eine maximale Gesamthöhe wird nicht festgelegt. Die Höhenlage des Firstes ergibt sich durch die traufseitige Fassadenhöhe und die Dachneigung.</i>
Es sind höchstens 2 Vollgeschosse gestattet.		Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse max. 2	
Gebäuelänge max. 40.0 m		Fassadenhöhe: - traufseitig max. 8.1 m - giebelseitig max. 15.1 m	<i>Die Gebäudetiefe ist im Gegensatz zur Bautiefe (zustimmungsfrei) und zur Gebäudebreite (flächenkleinstes Rechteck) kein Rechtsbegriff.</i>
Gebäudetiefe max. 16.0 m		Gebäuelänge max. 40.0 m	<i>Der kleine Grundabstand wird leicht erhöht, um die Auswirkungen vorspringender Gebäudeteile auf die Nachbarn zu begrenzen. Der von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss IVHB einzuhaltende Grenzabstand beträgt damit noch 3.0 m.</i>
Grenzabstände		Gebäudebreite max. 16.0 m	
- kleiner Grundabstand min. 4.5 m		Grundabstände	
- grosser Grundabstand min. 8.0 m		- kleiner Grundabstand min. 5.0 m	
Mehrlängenzuschlag (Art. 28 Abs. 4)		- grosser Grundabstand min. 8.0 m	
Die massgebliche Schnittlinie zwischen Fassaden und Dachfläche darf in keinem Bereich mehr als 6.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens liegen.		Mehrlängenzuschlag (Art. 30 Abs. 3)	<i>Streichen der nicht IVHB-konformen Vorschrift und Ersatz durch traufseitige Fassadenhöhe in den Grundmassen.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 13 Dachform Es sind allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung (Aufschieblinge) gestattet. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG sind auch andere Schrägdächer zulässig.	<i>gesamter Artikel gestrichen</i>	<i>Der dritte Satz der Vorschrift wird in Art. 6 Abs. 1 integriert. Im Übrigen werden die Vorgaben im Wesentlichen mit den Einordnungsanforderungen von Art. 5 abgedeckt.</i> <i>Vorschrift wird in Art. 6 Abs. 1 integriert.</i>
Art. 14 Fassadengestaltung Materialien und Farben sind dem Ortsbild, Fassadenöffnungen (Fenster, Türen usw.) in ihren Proportionen (stehendes Rechteck) der benachbarten Kernzone I anzupassen.	<i>gesamter Artikel gestrichen</i>	<i>Die Vorgaben sind im Wesentlichen mit den Einordnungsanforderungen von Art. 5 abgedeckt.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 5 Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster Es sind zwei Dachgeschosse unter Schrägdach zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Die Gesamtbreite bzw. Fläche aller Aufbauten und Fenster darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 10% der Dachflächenansicht auf der Nordseite bzw. 15% auf der Südseite nicht übersteigen. Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.3 m² Lichtmass gestattet. Im zweiten Dachgeschoss sind keinerlei Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig. Art. 6 Bedachungsmaterialien Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Art. 7 Umgebungsgestaltung Die Umgebungsgestaltung hat auf die dörflichen Vorgärten Rücksicht zu nehmen. Das Freilegen von Untergeschossen für Garagen und dergleichen ist nicht zulässig.	I.4 Vorschriften für die Kernzone I Usser-Vollikon Art. 15^{bis} Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster ¹ Es sind zwei Dachgeschosse unter Schrägdach zulässig. ² Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. ³ Die Gesamtbreite bzw. Fläche aller Aufbauten und Fenster darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 10% der Dachflächenansicht auf der Nordseite bzw. 15% auf der Südseite nicht übersteigen. ⁴ Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.3 m² Lichtmass gestattet. ⁵ Im zweiten Dachgeschoss sind keinerlei Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig. Art. 15^{ter} Bedachungsmaterialien Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Für Kleinausbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Art. 15^{quater} Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die dörflichen Vorgärten Rücksicht zu nehmen. ² Das Freilegen von Untergeschossen für Garagen und dergleichen ist nicht zulässig.	Gestützt auf den Beschluss der Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB vom 7.3.2023) bzw. auf das Kreisschreiben der Baudirektion vom 17.3.2023 mussten auf Anweisung des Kantons für die Kernzone K I Usser-Vollikon die bisherigen Vorschriften wieder eingeführt werden, weil Usser-Vollikon in der VKaB als provisorische Weilerzone bezeichnet wird. Aktuell dürfen bei solchen Voraussetzungen keine Veränderungen an den Bauvorschriften vorgenommen werden. Anpassung an IVHB-Begriffe

Gültige Fassung (1993)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

Art. 8 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 9 Um- und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.

Art. 10 Neubauten

Für Neubauten gelten die Vorschriften der Kernzone II.

Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.

Art. 15 ^{quinquies} Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 15 ^{sexies} Um- und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.

Art. 15 ^{septies} Neubauten

¹ Für Neubauten gelten die Vorschriften der Kernzone II.

² Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.

Die Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB vom 7.3.2023) geht diesem Artikel vor.

Die Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB vom 7.3.2023) geht diesem Artikel vor. Es sind keine Neubauten zulässig.

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 11 Ausführungsvorschriften Bei der Durchführung von Neubau- und Revisionsarbeiten gelten nachfolgende Vorschriften: a) Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wenn dies dem Charakter des Gebäudes entspricht. b) Die Gestaltung der Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen. c) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise zu konstruieren. d) Das Mauerwerk ist zu verputzen. e) Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen und vor Ausführung zu bemustern und genehmigen zu lassen. f) Riegelfassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. g) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen einzuhalten. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden. h) Balkone sind als Lauben zulässig; sie müssen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.	Art. 15 ^{octies} Ausführungsvorschriften Bei der Durchführung von Neubau- und Revisionsarbeiten gelten nachfolgende Vorschriften: a) Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wenn dies dem Charakter des Gebäudes entspricht. b) Die Gestaltung der Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen. c) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise zu konstruieren. d) Das Mauerwerk ist zu verputzen. e) Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen und vor Ausführung zu bemustern und genehmigen zu lassen. f) Riegelfassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. g) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen einzuhalten. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden. h) Balkone sind als Lauben zulässig; sie müssen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.	

Gültige Fassung (1993)		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
II. Zentrumszone		II. Zentrumszone	
Art. 15 Grundmasse		Art. 16 Nutzweise	
Es gelten folgende Grundmasse:		In der Zentrumszone sind Wohnen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.	Bisher fehlte in der Zentrumszone eine Regelung zur Nutzweise.
Art. 15 Grundmasse		Art. 16^{bis} Grundmasse	
Es gelten folgende Grundmasse:		¹ Es gelten folgende Grundmasse:	Anpassungen aufgrund IVHB.
Ausnützungsziffer	100%	Ausnützungsziffer	max. 100 %
- davon für Wohnen	70%	- davon für Wohnen	max. 70 %
Vollgeschosse	3	Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	Dachgeschosse oder Attikageschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1
Gebäudelänge	max. 45.0 m	Gebäudelänge	max. 45.0 m
Gebäudehöhe	max. 9.5 m	Fassadenhöhe:	
		- Grundmass traufseitig	max. 9.5 m
		- giebelseitig für Schrägdächer	max. 15.5 m
		- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max. 12.8 m
		- Zuschlag für Flachdachbauten mit einer Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist	+ 1.0 m
Grenzabstände		Grundabstände	
- kleiner Grenzabstand	min. 5.0 m	- kleiner Grundabstand	min. 5.0 m
- grosser Grenzabstand	min. 10.0 m	- grosser Grundabstand	min. 10.0 m
Bautiefe		Gebäudebreite	
- im Erdgeschoss	24 m	- im Erdgeschoss	max. 24 m
- in den Obergeschossen	114 m	- in den Obergeschossen	max. 14 m

Alle heutigen und im Bau befindlichen Zentrumsbauten haben 1 DG

Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen an die Fassadenhöhe anrechenbar sind, wird das Mass für Flachdächer entsprechend erhöht.

Zuschlag gilt nur für Brüstungen!

Grundabstand, nicht Grenzabstand!

Die geltende Bautiefe bezieht sich auf den zustimmungsfrei erlaubten Grenzbau im Sinne von § 287 PBG und hat mit der Gebäudebreite nichts zu tun. Dies bedeutet, dass jetzt kein zustimmungsfreier Grenzbau mehr möglich ist! 14 m statt 114 m (Druckfehler).

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 16 Stellung der Bauten, besondere Nutzungsanordnung, Dachform Entlang der Forchstrasse sind die Bauten unter Einhaltung einer Arkade auf die Baulinie zu setzen. Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten. Das Zusammenbauen ist im Erdgeschoss ohne Beschränkung der Gebäudelänge (in der ganzen Zentrumszone) zulässig. Wohnungen auf Strassenniveau sind unzulässig. Die Bauten sind mit einem Steildach zu versehen.	Art. 17 Erdgeschoss und Strassenniveau ¹ Entlang der Forchstrasse sind die Bauten unter Einhaltung einer Arkade auf die Baulinie zu setzen. ² Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten. ³ Das Zusammenbauen ist im Erdgeschoss ohne Beschränkung der Gebäudelänge (in der ganzen Zentrumszone) zulässig. ⁴ Wohnungen auf Strassenniveau sind unzulässig. Art. 18 Dachgestaltung ¹ Die zulässige Dachneigung beträgt max. 40°. ² Bei Schrägdächern und bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.	<i>Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer sind in der Zentrumszone mindestens so zeitgemäss, weshalb die Schrägdachpflicht gestrichen wird.</i> <i>Der neue § 292 PBG würde Dachaufbauten von 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge zulassen. Im Interesse der besseren Dachgestaltung wird das maximale Mass für Dachaufbauten aber von bisher 1/3 nur auf 2/5 der zugehörigen Fassadenlänge erhöht. Dies gilt gleichwohl für Schräg- wie auch für Flachdachbauten.</i>

Gültige Fassung (1993)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

III. Wohnzonen

Art. 17 Grundmasse

Zone	W30	W40	W60	WG40	WG60
Ausnutzungsziffer %	30	40	60	40	60
Vollgeschosse	1	2	3	2	3
zusätzliche Dachgeschosse	1	1	1	1	1
anrechenbares Untergeschoss	1	--	--	--	--
Gebäudelänge in m	35	35	40	45	45
Gebäudehöhe in m	4.8	8.1	10.5	8.1	10.5
Grenzabstände in m					
- kleiner Grundabstand	5	5	5	6	6
- grosser Grundabstand	10	8	10	12	12

(bezüglich Mehrlängenzuschläge siehe Art. 28 Abs. 3)

III. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 19 Nutzweise

In allen Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. In den Zonen WG40 und WG60 sind zusätzlich auch mässig störende Betriebe erlaubt.

Art. 19^{bis} Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	W30	W40	W60	WG40	WG60
Ausnutzungsziffer max.	30 %	40 %	60 %	40 %	60 %
Vollgeschosse max.	1	2	3	2	3
Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
Attikageschoss max.	1	1	1	1	1
anrechenbares Untergeschoss max.	1	--	--	--	--
Gebäudelänge (m) max.	35	35	40	45	45
Fassadenhöhe (m)					
- Grundmass traufseitig max.	4.8	8.1	10.5	8.1	10.5
- giebelseitig für Schrägdächer max.	11.8	15.1	17.5	15.1	17.5
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen max.	8.1	11.4	13.8	11.4	13.8
- Maximaler Zuschlag für Flachdachbauten mit einer Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist	+1.0	+1.0	+1.0	+1.0	+1.0
Grundabstände * (m)					
- kleiner Grundabstand	5	5	5	6	6
- grosser Grundabstand	10	8	10	12	12

* bezüglich Mehrlängenzuschläge siehe Art. 30 Abs. 3

Klärung der zulässigen Nutzweise.

Neu werden 2 DG zugelassen, um die Verdichtungsspielräume nutzen zu können.

Mit den unveränderten Masszahlen können Schrägdächer mit der IVHB um bis zu 50 cm höher werden als heute.

Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen an die Fassadenhöhe anrechenbar sind, wird das Mass für Flachdächer entsprechend erhöht. Der Zuschlag gilt nur für Flachdächer mit fassadenbündiger Brüstung oder einem Geländer.

Der korrekte Begriff heisst Grundanstand nicht Grenzabstand

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 18 Dachform In allen Wohnzonen sind Steildächer mit einer Dachneigung von min. 25° a.T. und max. 40° a.T. zu erstellen. Der First hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen, sowie bei Arealüberbauungen und besonderen Gebäuden. Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.	Art. 20 Dachgestaltung ¹ In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Steildächer und Flachdächer zulässig. ² Steildächer haben eine Dachneigung von min. 25° und max. 40° aufzuweisen. Der First hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. ³ Bei Schrägdächern und bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.	<i>Die Schrägdachpflicht wird in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung fallengelassen. Damit soll mehr Planungsspielraum geschaffen und Dachbegrünungen gefördert werden (siehe allg. Bauvorschriften).</i> <i>Zulassung von Flachdächern wird neu in Art. 20 Abs.1 geregelt.</i> <i>Nicht mehr erforderlich, kann auch mit § 238 PBG erfasst werden.</i> <i>Der neue § 292 PBG würde Dachaufbauten von 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge zulassen. Im Interesse der besseren Dachgestaltung wird das maximale Mass für Dachaufbauten aber von bisher 1/3 nur auf 2/5 der zugehörigen Fassadenlänge erhöht. Dies gilt gleichwohl für Schräg- wie auch für Flachdachbauten.</i>
Art. 19 Wohnzone W 30 In der Wohnzone W 30 darf ein anrechenbares Untergeschoss bergseitig nicht freigelegt werden.	Art. 21 Abgrabungen ¹ In allen Wohnzonen sind Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs auf ein Minimum zu beschränken. Abgrabungen in Gebäudenähe sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als 1.5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte der projizierten Fassadenlinie betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. ² In der Wohnzone W 30 darf ein anrechenbares Untergeschoss bergseitig nicht freigelegt werden.	<i>Die Praxis hat gezeigt, dass übermässige Abgrabungen hinsichtlich landschaftlicher Einordnung zu unbefriedigenden Lösungen führen können. Die vorgesehenen Präzisierungen klären den Spielraum und entsprechen den vielerorts üblichen Regelungen.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 20 Besondere Nutzungsanordnung Zonen W 40 und W 60 In den Wohnzonen W 40 und W 60 gilt ein Wohnanteil von 75% der Gesamtnutzfläche. Als Gesamtnutzfläche gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.	<i>gesamter Artikel gestrichen</i>	<i>Ein minimaler Wohnanteil in reinen Wohnzonen ist wenig sinnvoll.</i> <i>Die Definition der Gesamtnutzfläche wird neu in den Besonderen Bauvorschriften geregelt (Art. 38).</i>
Art. 21 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 40 und WG 60 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 40 und WG 60 ist mässig störendes Gewerbe gestattet; der Wohnanteil beträgt 50% der jeweiligen Gesamtnutzfläche. Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von max. 4.0 m ist lediglich der kleinere Grundabstand einzuhalten.	Art. 22 Abstandsprivilegierung für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 4.0 m ist lediglich der kleine Grundabstand einzuhalten.	<i>Nutzweise Neu in Art. 19 geregelt</i> <i>Neu in Art. 19 geregelt</i> <i>Anpassung aufgrund IVHB.</i>

Gültige Fassung (1993)		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
IV. Gewerbezone		IV. Gewerbezone		
Art. 22 Gewerbezone G		Art. 23 Nutzweise		
In der Gewerbezone sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		Vereinheitlichung Begriff analog Kern-, Zentrums- und Wohnzonen
Art. 23 Massvorschriften		Art. 24 Grundmasse		
		¹ Es gelten folgende Grundmasse:		Systematische Einleitung
Baumassenziffer max.	6.0 m³/m²	Baumassenziffer	max. 6.0 m³/m²	Die Freiflächenziffer wird gestrichen, weil diese gemäss IVHB in dieser Ausprägung nicht mehr existiert. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet, dafür besteht eine Begrüpfungspflicht für Flachdächer.
Freiflächenziffer min.	10%			
Gebäudehöhe und Firsthöhe max.	13.5 m	Gesamthöhe	max. 13.5 m	
Grenzabstand min.	6 m	Grundabstand	min. 6 m	
Grenzabstand gegenüber Wohnzone min.	14 m	Grundabstand gegenüber Wohnzone	min. 14 m	Grundabstand, nicht Grenzabstand, sonst greifen allfällige Mehrhöhenzuschläge gegenüber Wohnzonen nicht.
Art. 24 Gestalterische Bestimmungen		Art. 25 Gestalterische Bestimmungen		
Die Materialien und die Farbgebung haben sich den örtlichen Gegebenheiten anzupassen; gleissende und grelle Farben sind verboten.		Die Materialien und die Farbgebung haben sich den örtlichen Gegebenheiten anzupassen; gleissende und grelle Farben sind verboten.		

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
V. Öffentliche Zonen Art. 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen In der Zone öBA gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Art. 25^{bis} Erholungszone In der Erholungszone sind Familiengärten (Alte Zürcherstrasse) und Sportanlagen (Kirchwies) mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine max. Grundfläche von 10 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolas von 6 m und eine grösste Höhe von 3 m nicht übersteigen. Als Sportanlagen sind offene Spielfelder mit den notwendigen Nebenanlagen wie Ballfänge, Beleuchtung, Garderoben, Geräteräume und dergleichen zulässig. Der Gemeinderat bestimmt die Gebäudemasse und Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.	V. Öffentliche Zonen Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. ² In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ARA Esslingen) sind im NIS-Korridor der Übertragungsleitung keine Orte mit empfindlicher Nutzung zulässig. Art. 27 Erholungszone ¹ In der Erholungszone sind Familiengärten und Sportanlagen mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. ² Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine max. Grundfläche von 10 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6.0 m und eine Gesamthöhe von 3.0 m nicht übersteigen. ³ Als Sportanlagen sind offene Spielfelder mit den notwendigen Nebenanlagen wie Ballfänge, Beleuchtung, Garderoben, Geräteräume und dergleichen zulässig. Der Gemeindevorstand bestimmt die Gebäudemasse und Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.	<i>Private Grundstücke sind keine Kategorie des Baurechts.</i> <i>Wegen dem NISV-Korridor der Hochspannungsleitung sind Einschränkungen der Nutzung erforderlich. Die Breite des NIS-Korridors beträgt derzeit 60 m.</i> <i>Grundsätzliche Vorgabe welche sich nicht auf bestimmte Gebiete beziehen muss.</i> <i>Anpassung aufgrund IVHB.</i> <i>Neuer Begriff aufgrund revidiertem Gemeindegesetz. Dieser ist einzufügen sofern die Gemeindeordnung dies nicht anders definiert.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
C BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN	C BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN	
Art. 26 Arealüberbauungen, Massvorschriften, Ausnützungsverschiebungen	Art. 28 Arealüberbauungen	<i>Titel straffen</i>
Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss in den Zonen W 30, W 40 und WG 40 mindestens 5000 m², in den Zonen W 60 und WG 60 mindestens 8000 m² umfassen. Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.	¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss in den Zonen W 30, W 40 und WG 40 mindestens 3'000 m², in den Zonen W 60 und WG 60 mindestens 5'000 m² umfassen. ² Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. ³ Von den Grundmassen gemäss Art. 19 ^{Bis} BZO kann wie folgt abgewichen werden: - Die zonengemässe Gebäudelänge kann um maximal 10.0 m erhöht werden. - Ausser in der Zone W 30 ist in allen Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die zonengemässe Fassadenhöhen erhöhen sich in diesem Fall um maximal 3.3 m. - Die Ausnützungsziffer erhöht sich um maximal 1/10 der zonengemässen Grundziffer. ⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.	<i>Zur Förderung der verdichteten Bauweise werden die Mindestarealflächen auf 3'000 m² und 5'000 m² reduziert.</i> <i>Die Gebäudelänge wird in Abs. 3 abgehandelt.</i> <i>Die zulässige Gebäudelänge wird gelockert, aber nicht freigegeben. Die Möglichkeit eines zusätzlichen Geschosses entschärft die zusätzliche Beanspruchung von Freiflächen. Zur Förderung der guten Gestaltung wird ein Bonus angeboten.</i> <i>Anpassung aufgrund IVHB.</i> <i>Redaktionelle Vereinfachung.</i> <i>Ausnützungsverschiebungen sind gemäss Rechtsprechung ausdrücklich nur bei Arealüberbauungen zulässig.</i>
Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.		

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 27 Gestaltung Fassadenfarbe Die Farbgebung der Fassaden ist in allen Zonen vor der Ausführung zu bemustern und bewilligen zu lassen. Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag Der grosse Grundabstand gilt - in den Zonen K II und Z 100 für Bauten an der Baulinie resp. mit reduziertem Strassenabstand in der Regel für eine der Längsfassaden, - in allen übrigen Zonen für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In den Wohnzonen und in der Kernzone II sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.0 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Gegenüber Strassen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.	Art. 29 Begutachtung und Bemusterung ¹ Arealüberbauungen sind durch eine Fachperson zu begutachten ² Die Farbgebung der Fassaden ist in allen Zonen vor der Ausführung zu bemustern und bewilligen zu lassen. Art. 30 Abstände ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. ³ In den Wohnzonen und in der Kernzone II sind bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.0 m heraufzusetzen. In den Zonen mit Gewerbeerleichterung wird ein dauernd gewerblich genutztes Erdgeschoss bezüglich Mehrlängenzuschlag bei der projizierten Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand den kantonalen Mindestgebäudeabstand unterschreitet. ⁴ Gegenüber Strassen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.	<i>Titel straffen</i> <i>Vereinfachung aufgrund der Praxis. Steht das Gebäude mit der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade auf einer Baulinie, entfällt ein grosser Grundabstand.</i> <i>Anpassung an IVHB (2. Satz) und Präzisierung des Mehrlängenzuschlages bei nahe nebeneinanderstehenden Bauten (3. Satz).</i> <i>Begriff unterirdische Bauten entspricht bereits der IVHB.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 29 Zusammenbau und Grenzbau Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonen gemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und bei gleichzeitiger Erstellung der Gebäude. Vorbehalten bleibt Art. 16 Abs. 3.	Art. 31 Geschlossene Bauweise und Grenzbau ¹ Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zonen gemässen Gebäudelänge gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 3. ² Benachbarte Hauptgebäude, welche den kantonalen Mindestgebäudeabstand unterschreiten, werden als in geschlossener Bauweise errichtete Gebäude qualifiziert. ³ Der Grenzbau ist nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn die benachbarte Partei schriftlich zustimmt.	Anpassung des Artikels an die gesetzliche Terminologie und an den Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2009.00659.
Art. 30 Besondere Gebäude (Kleinbauten) Für besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. In Wohnzonen gilt diese Regelung nur, sofern die besonderen Gebäude insgesamt höchstens 50 m², respektive bei grösseren Grundstücken 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.	Art. 32 Kleinbauten und Anbauten Für Kleinbauten und Anbauten gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.	Anpassung des Artikels an die gesetzliche Terminologie und an den Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2009.00659.

Gültige Fassung (1993)		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																																							
Art. 31 Anzahl Abstellplätze, Besucherparkplätze		Art. 33 Grenzbedarf für Abstellplätze																																									
Je ein Personenwagenabstellplatz ist zu schaffen bei:		¹ Der Grenzbedarf richtet sich nach den folgenden spezifischen Bedarfswerten für Personenwagen-Abstellplätze:																																									
			<table><tr><td></td><td>Bewohner/innen und Beschäftigte</td><td>Besucher/innen und Kundschaft</td></tr><tr><td>Wohnhäuser:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Einfamilienhäuser</td><td>2 PP/EFH</td><td>1 PP/EFH</td></tr><tr><td>- Reiheneinfamilienhäuser</td><td>2 PP/REFH</td><td>1 PP/3 Wohnungen</td></tr><tr><td>- Mehrfamilienhäuser</td><td>1 PP/80 m² GNF, min. aber 1 PP/Wohnung</td><td>1 PP/3 Wohnungen</td></tr><tr><td>Gastbetriebe:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Restaurant, Café</td><td>1 PP/40 Sitzplätze</td><td>1 PP/6 Sitzplätze</td></tr><tr><td>Verkaufsgeschäfte:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Lebensmittel</td><td>1 PP/150 m² GNF</td><td>1 PP/30 m² GNF</td></tr><tr><td>- nicht Lebensmittel</td><td>1 PP/150 m² GNF</td><td>1 PP/60 m² GNF</td></tr><tr><td>Büros und Dienstleistungen:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>- publikumsorientierte DL-Betriebe</td><td>1 PP/50 m² GNF</td><td>1 PP/100 m² GNF</td></tr><tr><td>- reine Büro-Betriebe</td><td>1 PP/50 m² GNF</td><td>1 PP/500 m² GNF</td></tr></table>		Bewohner/innen und Beschäftigte	Besucher/innen und Kundschaft	Wohnhäuser:			- Einfamilienhäuser	2 PP/EFH	1 PP/EFH	- Reiheneinfamilienhäuser	2 PP/REFH	1 PP/3 Wohnungen	- Mehrfamilienhäuser	1 PP/80 m² GNF, min. aber 1 PP/Wohnung	1 PP/3 Wohnungen	Gastbetriebe:			- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	Verkaufsgeschäfte:			- Lebensmittel	1 PP/150 m² GNF	1 PP/30 m² GNF	- nicht Lebensmittel	1 PP/150 m² GNF	1 PP/60 m² GNF	Büros und Dienstleistungen:			- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/50 m² GNF	1 PP/100 m² GNF	- reine Büro-Betriebe	1 PP/50 m² GNF	1 PP/500 m² GNF	
	Bewohner/innen und Beschäftigte	Besucher/innen und Kundschaft																																									
Wohnhäuser:																																											
- Einfamilienhäuser	2 PP/EFH	1 PP/EFH																																									
- Reiheneinfamilienhäuser	2 PP/REFH	1 PP/3 Wohnungen																																									
- Mehrfamilienhäuser	1 PP/80 m² GNF, min. aber 1 PP/Wohnung	1 PP/3 Wohnungen																																									
Gastbetriebe:																																											
- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze																																									
Verkaufsgeschäfte:																																											
- Lebensmittel	1 PP/150 m² GNF	1 PP/30 m² GNF																																									
- nicht Lebensmittel	1 PP/150 m² GNF	1 PP/60 m² GNF																																									
Büros und Dienstleistungen:																																											
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/50 m² GNF	1 PP/100 m² GNF																																									
- reine Büro-Betriebe	1 PP/50 m² GNF	1 PP/500 m² GNF																																									
Wohngebäuden	für 80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens aber für jede Wohnung			Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE soll nach Bewohnenden, Beschäftigten und Besuchenden unterschieden werden.																																							
Restaurants	für 15 m² Gesamtnutzfläche			Besucher-PP gemäss BZO-Fassung Vorprüfung (Abs. 2 unten).																																							
Läden	für 30 m² Gesamtnutzfläche			15 m² GNF = ca. 7 Sitzplätze																																							
Büro- und Geschäftshäusern	für 50 m² Gesamtnutzfläche			Alte BZO bezieht sich auf Lebensmittel-Verkaufsgeschäfte																																							
Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.		Alte BZO bezieht sich auf nicht publikumsorientierte, reine Bürobetriebe																																									
Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Wohnhäusern auf je 3 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen, im Minimum aber ein Abstellplatz.		² Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen.																																									
		³ Als Gesamtnutzfläche (GNF) gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.																																									
		Rundungsregel neu unter Art. 37 Abs. 4. Wegleitend für die Bemessung ist die VSS-Norm SN 640 281.																																									
		Die Gesamtnutzfläche ist massgebend für die Berechnung der Personenwagenabstellplätze, weshalb diese definiert wird.																																									

Gültige Fassung (1993)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

Art. 34 Massgeblicher Bedarf

¹ In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher und Kundschaft auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Minimalwert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt werden. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend.

² Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs:

	Bewohner/innen	Beschäftigte	Besucher/innen und Kundschaft
	Min.	Min.	Min.
Klasse B	55 %	30 %	40 %
Klasse C	70 %	45 %	50 %
Klasse D	85 %	60 %	70 %
Klasse E / keine Klasse	100 %	90 %	90 %

³ Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung bis fünf Abstellplätze mathematisch gerundet und ab sechs Abstellplätzen aufgerundet.

⁴ Unabhängig von der Berechnung des massgeblichen Bedarfs (Abs. 1 und 2) und der Rundung (Abs. 3) muss je nach Nutzweise auf jeden Fall mindestens je 1 Parkplatz für Bewohnerinnen und Bewohner resp. Beschäftigte und je 1 Parkplatz für Besucherinnen und Besucher resp. Kundschaft erstellt werden.

Reduktion gemäss der Wegleitung der Baudirektion vom 15. Juni 2018 erlauben (Plan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze). Es wird jedoch wie bisher kein Maximalwert festgelegt.

Die reduzierten Werte orientieren sich grundsätzlich an der Wegleitung der Baudirektion für kommunale Erlasse, liegen aber etwas über den entsprechenden Richtwerten.

Auf eine maximal zulässige Anzahl PP wird wie bisher verzichtet aufgrund der überwiegend ländlichen Struktur, den topographischen Verhältnissen und dem bestehenden Motorisierungsgrad.

Gemäss Norm SN 640 281 wird am Schluss der Berechnung auf das nächste Parkfeld aufgerundet. Bei kleinen Anlagen bis 5 PP soll aber auch ein Abrunden möglich sein.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass z.B. bei kleineren Überbauungen mindestens 1 PP für Bewohnerinnen und Bewohner und 1 PP für Besucherinnen und Besucher erstellt wird.

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 32 Besondere Verhältnisse Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Bei grösseren Überbauungen sind zum Schutze der Wohnungen die Parkieranlagen in Gebäuden oder unterirdisch anzuordnen.	Art. 35 Besondere Verhältnisse Die minimale Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen unterschritten werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Art. 36 Ersatzabgabe ¹ Können Baupflichtige die nach Art. 34 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen, so haben diese der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze. ² Die Höhe der Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.	<i>Wird gestrichen und in modifizierter Form in Art. 31 Abs. 3 eingefügt.</i> <i>Die Pflicht ergibt sich schon aus § 244 Abs. 3 PBG, weshalb der Artikel gestrichen werden kann.</i> <i>Im öffentlichen Interesse liegende Abweichungen thematisieren (betriebsnotwendige PP, Behinderten-PP, autoarme Nutzungen).</i> <i>Wesentliche öffentliche Interessen sind insbesondere der Schutz von Wohngebieten, die Ortsbildpflege, Natur- und Heimatschutzobjekte, Luft und Gewässer.</i> <i>Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG. Wenn die Gemeinde einen Fonds öffnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	³ Können Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so können diese die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihnen zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. ⁴ Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Anordnung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Art. 37 Parkraumplanung und Parkraumfonds ¹ Dem Gemeindevorstand obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen. ² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeindevorstand entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan. Art. 38 Velos und Kinderwagen ¹ Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen: - Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer - Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung. ² Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges eine angemessene Zahl an genügend grossen, ebenerdig zugänglichen, gedeckten Abstellflächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.	<i>Laut Gebührenreglement wurden pro PP folgende Ersatzabgaben erhoben:</i> <i>Ebenerdiger Abstellplatz Fr. 8'000</i> <i>Oberirdische Einstellhalle Fr. 20'000</i> <i>Unterirdische Einstellhalle Fr. 35'000</i> <i>Bisher liegt in Egg keine Parkraumplanung vor. Diese ist eine Voraussetzung für die Einforderung der Ersatzabgaben.</i> <i>Die Norm verwendet den Begriff «Velo» und nicht Fahrräder. Wegleitend für die Anzahl Velos ist die VSS-Norm SN 640 065.</i>

Art. 33 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 34 Spiel- und Ruheflächen, Kompostplätze Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen. Bei Mehrfamilienhäusern sind Kompostplätze einzurichten und dauernd zu halten, auf denen organische Abfälle der Haushalte und Grünflächen verarbeitet werden können. Solche Plätze können auch für Einfamilienhausgruppen verlangt werden.	Art. 39 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen sind mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. Art. 40 Mobilfunkanlagen ¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen G6 sowie in der Zone für öffentliche Bauten auf dem Areal der ARA Esslingen können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden. ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: a. 1. Priorität: Gewerbebezonen G6 und Zone für öffentliche Bauten auf dem Areal der ARA Esslingen und dem Areal Werkhof/Feuerwehr Egg sowie die Zone für öffentliche Bauten bei der Endstation der Forchbahn in Esslingen. b. 2. Priorität: Zentrumszone Z100 und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung WG 60 c. 3. Priorität: Alle anderen Bauzonen ³ Die betreibende Firma erbringt für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. ⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.	<i>Anpassungen aufgrund IVHB in Verbindung mit redaktioneller Neuformulierung.</i> <i>Künftig werden keine Kompostplätze mehr verlangt, da Garten- und Küchenabfälle der entsprechenden Abfallentsorgung mitgegeben werden können.</i>

Gültige Fassung (1993)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

D VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Art. 41 Grünflächenziffer

¹ Für die nachstehend aufgeführten Bauzonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:

- Kernzonen K I, K II und K I Usser-Vollikon	25 %
- Zentrumszone	25 %
- Zonen W30, W40, W60	40 %
- Zonen WG 40 und WG 60 ¹⁾	35 %
- Gewerbezone	10 %
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ²⁾	25 %

¹⁾ Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 15 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

²⁾ Bei den Arealen der ARA, dem Werkhof und der Feuerwehr kann die Grünflächenziffer aus betrieblichen Gründen auf 10% reduziert oder ganz weggelassen werden.

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen ist möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, ~~welche über die Anforderungen gemäss Art. 42 BZO hinaus gehen~~ (1 grosskroniger Baum mit einem Durchmesser von min. 4 m entspricht 50 m² Grünfläche),
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden (3 m² begrünter Fassade entspricht 1 m² Grünfläche),
- die dauerhafte intensive Dachbegrünung bei welcher dank einem ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet (2 m² intensive Dachbegrünung entspricht 1 m² Grünfläche).

Neu bisher ökologische Ausgleichsfläche

Die Pflicht zur Anlegung ökologisch wertvoller Grünflächen ist neu im § 238a rev. PBG festgelegt, weshalb es keine Regelung braucht.

Gewerbliche Nutzungen haben einen erhöhten Bedarf an Abstellflächen

Die beschriebenen Nutzungen entsprechen in ihrer Art Gewerbe/Industrie mit einem erhöhten Bedarf an Abstellflächen.

Kann oder möchte man die Grünflächenziffer nicht auf herkömmliche Art einhalten, können Ersatzmassnahmen gemäss § 257 Abs. 4 rev. PBG getroffen werden. Eine höhere und damit klimatisch wirksame Grünflächenziffer ist dadurch flexibler umsetzbar und mit dem Bestand besser kompatibel.

Art. 42 Baumpflanzungen wurde von der Gemeindeversammlung ersatzlos gestrichen. Daher ergibt sich auch die Streichung des Verweises.

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	Art. 41^{bis} Naturnahe Umgebungsgestaltung ¹ Die Aussen- und Freiräume bei Neubauten sind angemessen zu bepflanzen und so zu gestalten, dass ein möglichst guter Schutz vor übermässiger Wärmeeinwirkung im Sommerhalbjahr gewährleistet ist. Dazu gehören: • eine ausreichende Beschattung der Aufenthaltsbereiche, vorzugsweise durch hochwachsende Bäume, • die Förderung der Wasserverdunstung bzw. -versickerung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen, • ~~Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren,~~ • standortgerechte und vorzugsweise einheimische Bepflanzung mit möglichst hohem ökologischem Wert. ² Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig. ³ Die Terraingestaltung hat sich am natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind, wenn immer möglich, zu vermeiden. Art. 42 — Baumpflanzungen ¹ ~~In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten ist wo es die Verhältnisse zulassen pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen. Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen.~~ ² ~~Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume vorzusehen.~~	<i>Neuer Artikel</i> <i>Gemäss dem § 283a Abs. 1 nPBG gelten auch für den Aussenraum Gestaltungsgrundsätze. Die BZO darf hierzu weiterführende Angaben machen.</i> <i>Gemäss § 238a rev. PBG gilt: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Somit braucht es keine weitere Bestimmung.</i> <i>Dritter Aufzählungspunkt bei Art. 41^{bis} Abs. 1 musste mangels Regelungskompetenz gestrichen werden.</i> <i>Schottergärten haben keinen ökologischen Nutzen und überhitzen den Siedlungsraum zusätzlich.</i> <i>Art. 42 Baumpflanzungen wurde von der Gemeindeversammlung ersatzlos gestrichen.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	Art. 43 Dachbegrünung In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Art. 44 Siedlungsrand Bauten am Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.	<i>Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	E SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR VERDICHTUNGSGEBIETE Art. 45 Geltungsbereich und Zweck ¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen der Wohnzonen W 60 und WG 60. Sie regeln die zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise. ² Die Sonderbauvorschriften erleichtern die verdichtete Siedlungserneuerung durch Aufstockung und Erweiterung bestehender Bauten oder durch Abbruch und Neuüberbauung. Art. 46 Grundmasse ¹ Folgende Grundmasse weichen von der Regelbauweise ab: Ausnutzungsziffer max. 90 % Vollgeschosse max. 4 Dachgeschosse oder Attikageschosse max. 1 Traufseitige Fassadenhöhe max. 14.7 m Gesamthöhe max. 18.0 m Gebäudelänge max. 45.0 m ² Bei Aufstockungen bestehender Bauten ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten. Der Geltungsbereich der SBV konzentriert sich auf Mehrfamilienhausgebiete im Nahbereich von Haltestellen der Forchbahn. Die SBV können sowohl von bestehenden als auch von neuen Gebäuden beansprucht werden. Anpassungen aufgrund IVHB. Bei einer Arealüberbauung in der W 60 mit 3 VG und 1 DG ist eine AZ von 66 % zulässig. Dies entspricht einer «effektiven AZ» von 83 %. Die mit SBV zulässige AZ von 90 % bei 4 VG und 1 DG entspricht einer «effektiven AZ» von 107 %. Somit lässt sich mit den SBV eine totale Verdichtung um rund 28 % erzielen (107/83 %). Beim Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG ist der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.	

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 34^{bis} Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Art. 47 Voraussetzungen ¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden: - Arealfläche min. 3'000 m² - Verdichtete Bauform nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen - Besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung mit Beitrag an eine Aufwertung des öffentlichen Ausser-raumes - Hochwertige siedlungsinterne Freiflächen - Angemessener Anteil der Freiflächen ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu bepflanzen - Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutz-massnahmen - Hochwasserschutz gewährleistet ² Bei einer Arealfläche von mehr als 5'000 m² bedingt die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften einen Gestaltungsplan. Von dieser Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind bauliche Verdichtungen durch ausschliessliche Aufstockung bestehender Bauten. Art. 48 Begutachtung Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind durch eine Fachberatung zu begutachten. F MEHRWERTAUSGLEICH Art. 49 Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	<i>Die Mindestfläche wird im Vergleich mit Arealüberbauungen deutlich reduziert.</i> <i>Einer qualitativ guten gestalterischen Lösung kommt hohe Bedeutung zu.</i> <i>Gemäss § 238a rev. PBG gilt: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</i> <i>Motiv dieser Bestimmung ist die Gewährleistung der angestrebten Qualitäten durch eine grundstücksübergreifende Koordination.</i> <i>Die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 hat beschlossen, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.</i>

Gültige Fassung (1993)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 35 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Egg, 13. Dezember 1993 Namens der politischen Gemeinde: Der Präsident: V. Baumann Der Schreiber: K. Feuerstein Die von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 1993 beschlossenen Änderungen wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 759 vom 16. März 1994 genehmigt. Änderung Artikel 25bis von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. September 2008. Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 76 vom 10. Juni 2009 genehmigt.	G SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 50 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG. Egg, 2. September 2024 Namens der politischen Gemeinde: Der Präsident: Tobias Bolliger Der Schreiber: Tobias Zerobin Die von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 1993 beschlossenen Änderungen wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 759 vom 16. März 1994 genehmigt. Änderung Artikel 25bis von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. September 2008. Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 76 vom 10. Juni 2009 genehmigt. Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2. September 2024. Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. xxx vom xx.xx.2025 genehmigt.	Neu mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. h