



Kanton Zürich
Gemeinde Weiningen

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPTISCH)

Entwurf für öffentliche Auflage

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
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

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

31077 – 13.12.2021

Teilrevision Nutzungsplanung, Weiningen
Bau- und Zonenordnung (synoptisch)

Auftraggeber

Gemeinde Weiningen

Bearbeitung

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

Inhalt

ZONEN UND ZONENPLAN	4
BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN	6
Kernzone	6
Zentrumszone	14
Wohnzonen	16
Gewerbezone	19
Zone für öffentliche Bauten	21
Sonderbauvorschriften	21
Gestaltungsplanpflicht	22
BESONDERE INSTITUTE	25
Arealüberbauungen	25
Terrassenüberbauungen	26
Aussenantennen	26
ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	28
Abstandsvorschriften	28
Abstellplätze	30
Weitere Vorschriften	31
INKRAFTTRETEN	32

Rot markiert: Anpassungen gegenüber der gültigen BZO

Die Gemeinde Weiningen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

- | | |
|---|-------|
| 1. Bauzonen | |
| Kernzone | K |
| Zentrumszone | Z |
| Wohnzonen | |
| - Zweigeschossige Wohnzone
30 % Ausnützung | W2 30 |
| - Zweigeschossige Wohnzone
40 % Ausnützung | W2 40 |
| - Dreigeschossige Wohnzone
60 % Ausnützung | W3 60 |
| Gewerbebezonen | |
| - Gewerbezone I | G I |
| - Gewerbezone II | G II |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe |
| 2. Reservezone | R |

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfolgt im Zonenplan 1:5'000.

Die Gemeinde Weiningen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom **1. Januar 2018**) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

ZONEN UND ZONENPLAN

Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Bauzonen | |
| Kernzone | K |
| Zentrumszone | Z 80 |
| Wohnzonen | |
| - Zweigeschossige Wohnzone
30 % Ausnützung | W2 30 |
| - Zweigeschossige Wohnzone
40 % Ausnützung | W2 40 |
| - Dreigeschossige Wohnzone
60 % Ausnützung | W3 60 |
| Gewerbebezonen | |
| - Gewerbezone I | G I 4.0 |
| - Gewerbezone II | G II 4.5 |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe |
| 2. Reservezone | R |

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfolgt im Zonenplan 1:5'000.

Aktualisierung Gesetzesfassung

Anpassung an die Darstellungsverordnung

Anpassung an die Darstellungsverordnung

Anpassung an die Darstellungsverordnung

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Zonenplan 1:5'000
- b) Kernzonenplan 1:1'000
- c) Ergänzungsplan 1:2'500 mit Waldabstandslinien

² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 LS 255). Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gehen die jeweiligen Anordnungen den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vor. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden können oder untergeordneter Art sind.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Zonenplan 1:5'000
- b) Kernzonenplan 1:1'000
- c) Ergänzungsplan 1:2'500 bzw. **1:1000** mit Waldabstandslinien

² **Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf. Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB- Kataster).**

³ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gehen die jeweiligen Anordnungen den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vor. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden können oder untergeordneter Art sind.

Art. 2a Kommunaler Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Ergänzung aufgrund des Waldabstandslinienplans Fahrweid

Anpassung aufgrund Vorgaben ARE.

Gemäss dem am 1.1.2021 in Kraft getretenen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) können die Gemeinden für Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % erheben. Die Freifläche ist zwischen 1'200 und 2'000 m² wählbar. Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf.

BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN

Kernzone

Art. 3 Einordnungsgrundsätze

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

Art. 4 Bestehende, rot bezeichnete Gebäude

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN

Kernzone

Art. 3 Einordnungsgrundsätze

In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Abmessungen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Freiraumgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Art. 4 Bestehende, rot bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
2. Abweichungen vom Gebäudeprofil gelten namentlich in folgenden Fällen als untergeordnet:
 - a) Dachanhebung um maximal 0.3 m
 - b) Anpassung von bestehenden Querhäusern in Lage und Form
 - c) Zusätzliche Dachaufbauten
3. Die im Kernzonenplan mit einem speziellen Symbol gekennzeichneten Dachabschleppungen rot bezeichneter Gebäude dürfen zur Verbesserung der Gestaltung (z.B. Vereinheitlichung unterschiedlicher Dachabschleppungen) und zur Erleichterung der Umnutzung (z.B. Raumhöhe, Belichtung) in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild verändert werden.

Sowohl bei den allgemeingültigen Einordnungsgrundsätzen nach Art. 3 als auch bei den Abweichungen nach Art. 17 Abs. 2 wird eine „besonders gute“ Einordnung verlangt. Die Anforderungen müssten aber im zweiten Fall höher sein als im ersten. Zur Unterscheidbarkeit dieser Abstufung wird bei den Einordnungsgrundsätzen neu eine "gute" Einordnung verlangt (sinngemäss § 238 Abs. 2 PBG).

Leicht modifizierte Fassung gemäss dem vom ARE vorgeprüften Entwurf 2020. Dachabschleppungen gestrichen und in Abs. 3 separat geregelt.

Diese Abweichung bezieht sich ausschliesslich auf ehemalige Ökonomiegebäude, deren Dachabschleppungen im Kernzonenplan speziell bezeichnet sind. Solche Abweichungen wären mit Art. 4 Abs. 2 nicht genügend abgedeckt.

Art. 5 Bestehende, grau bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 4 um- oder wiederaufgebaut werden.
2. Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 4 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Art. 6 Bestehende, weiss bezeichnete Gebäude

Für die im Kernzonenplan weiss bezeichneten Gebäude gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Art. 7 Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K
Vollgeschosse	max.	2 ¹⁾
Dachgeschosse	max.	2
Gebäuelänge	max.	30 m
Gebäudebreite	max.	16 m
Grundabstand allseitig	min.	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	8.1 m ¹⁾
Firsthöhe	max.	7 m

¹⁾ Für Querhäuser mit offenen Balkonvorbauten und einer Breite von max. 4 m sind max. 3 Vollgeschosse und max. 10.5 m Gebäudehöhe zulässig.

Art. 5 Bestehende, grau bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 4 um- oder wiederaufgebaut werden.
2. Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 4 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Art. 6 Bestehende, weiss bezeichnete Gebäude

Für die im Kernzonenplan weiss bezeichneten Gebäude gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Art. 7 Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K
Vollgeschosse	max.	2 ¹⁾
Dachgeschosse	max.	2
Gebäuelänge	max.	30 m
Gebäudebreite	max.	16 m
Grundabstand allseitig	min.	3.5 m
Fassadenhöhe:		
- Grundmass traufseitig	max.	8.1 m ^{*)}
- Zuschlag giebelseitig für Bauten mit Schrägdächern	max.	7 m

^{*)} Für Querhäuser mit offenen Balkonvorbauten und einer Breite von max. 4 m sind max. 3 Vollgeschosse, **eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 10.5 m und ein giebelseitiger Zuschlag von max. 2 m** zulässig.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Die Gebäudehöhe wird durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (IVHB), sie entspricht dem bisher möglichen Mass. Die Firsthöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Die Gesamthöhe ergibt sich durch die zulässige Dachneigung.

Attikageschosse sind infolge der Schrägdachpflicht nicht zulässig.

Der Zuschlag von 7 m ist nur unter Vorbehalt von Art. 13 Abs. 3 BZO ausschöpfbar (Dachneigung).

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2. Blaue Baubegrenzungslinien treten an Stelle der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände.</p> <p>3. Rote Baubegrenzungslinien schreiben den Fassadenverlauf gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen vor.</p> <p>4. Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>2. Blaue Baubegrenzungslinien treten an Stelle der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände.</p> <p>3. Rote Baubegrenzungslinien schreiben den Fassadenverlauf gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen vor.</p> <p>4. Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	
<p>Art. 8 Nutzweise</p>	<p>Art. 8 Nutzweise</p>	
<p>1. In der Kernzone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.</p>	<p>1. In der Kernzone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.</p>	
<p>Art. 9 Umnutzung von Ökonomiebauten</p>	<p>Art. 9 Umnutzung von Ökonomiegebäuden</p>	
<p>1. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.</p> <p>2. Sofern die Abstellplätze ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens ortsbildverträglich organisiert sind, kann das Altbauvolumen zu 100 % für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.</p>	<p>1. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäuden dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiegebäude mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.</p> <p>2. Sofern die Abstellplätze ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens ortsbildverträglich organisiert sind, kann das Altbauvolumen zu 100 % für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.</p>	<p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB</i></p>

Art. 10 Abbrüche

1. Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen ist bewilligungspflichtig.
2. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden darf der Abbruch nur bewilligt werden, wenn die Erstellung einer Ersatzbaute finanziell gesichert ist. Bei den grau bezeichneten Gebäuden darf er bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute finanziell gesichert ist.

3. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Art. 11 Befreiung verschärfte Abstandsvorschriften

Die verschärften Abstandsvorschriften bezüglich brennbarer Aussenwände gemäss § 14 BBV II finden keine Anwendung.

Art. 12 Fassadengestaltung

1. Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
2. Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile) beizubehalten.

Art. 10 Abbrüche

1. Der Abbruch von **Gebäuden**, Gebäudeteilen und Anlagen ist bewilligungspflichtig.
2. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden darf der Abbruch nur bewilligt werden, wenn die Erstellung **eines Ersatzgebäudes** finanziell gesichert ist. **Bei den mit einem Symbol markierten Gebäudeteilen kann der Abbruch von Dachabschleppungen bewilligt werden, wenn das neue Gebäudeprofil im Einklang mit den Zielen des Ortsbildschutzes steht.** Bei den grau bezeichneten Gebäuden darf er bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung **eines Ersatzgebäudes** finanziell gesichert ist.
3. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Art. 11 Befreiung verschärfte Abstandsvorschriften

Die verschärften Abstandsvorschriften bezüglich brennbarer Aussenwände gemäss § 14 BBV II finden keine Anwendung.

Art. 12 Fassadengestaltung

1. Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonen**gebäude** in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
2. Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile) beizubehalten.

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Die mit einem Symbol markierten Gebäudeteile von rot bezeichneten Gebäuden (Dachabschleppungen) können in ihrem Profil verändert werden, weshalb dem Ortsbildschutz erhöhte Bedeutung zukommt.

Anpassung an die Begriffe der IVHB

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3. Bei Umbauten von traditionellen 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. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
4. Bei Umbauten sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite sind auch eigenständige Balkonanbauten in zeitgemässer Architektur zulässig, die über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.
5. Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

Art. 13 Dachgestaltung

1. Die Dächer sind in Form und Material als gestalterische Einheit auszubilden und müssen auf die umgebende Dachlandschaft abgestimmt sein.
2. Die Hauptfirstrichtung der Bauten ist auf die Angaben im Kernzonenplan abzustimmen.
3. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.
4. Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit Tonziegeln einzudecken.
5. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind in Art, Lage, Grösse, Proportion und Material auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Ortsüblich sind Giebellukarnen und Schleppegauben. Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

3. Bei Umbauten von traditionellen 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. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
4. Bei Umbauten sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite sind auch eigenständige Balkonanbauten in zeitgemässer Architektur zulässig, die über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.
5. Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

Art. 13 Dachgestaltung

1. Die Dächer sind in Form und Material als gestalterische Einheit auszubilden und müssen auf die umgebende Dachlandschaft abgestimmt sein.
2. Die Hauptfirstrichtung der Bauten ist auf die Angaben im Kernzonenplan abzustimmen.
3. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.
4. Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit Tonziegeln einzudecken.
5. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind in Art, Lage, Grösse, Proportion und Material auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Ortsüblich sind Giebellukarnen und Schleppegauben. Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Beibehaltung 1/3 in Kernzone

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

6. Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 2 % der Dachfläche zulässig. Sie können horizontal oder vertikal in Reihen zusammengefasst werden und sind in Lage und Grösse auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, kann die Glaslichtfläche vergrössert werden, wenn die Dachflächenfenster dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
7. Bei rot bezeichneten Gebäuden sind die Dächer giebel- und traufseitig mit Dachvorsprüngen auszubilden.
8. Solaranlagen auf Schrägdächern sind dachflächenbündig und zusammenhängend auszubilden. Soweit sie nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie im Trauf- oder im Firstbereich anzuordnen. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige, konstruktiv bedingte Übertagungen der Dachfläche zulässig.

Art. 14 Querhaus

Ein Querhaus muss sich dem Hauptdach mit einem tiefer gelegenen First deutlich unterordnen und die gleiche Dachneigung wie dieses aufweisen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

1. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.
2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
3. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Fällung durch ortsübliche Arten zu ersetzen.

6. Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 2 % der Dachfläche zulässig. Sie können horizontal oder vertikal in Reihen zusammengefasst werden und sind in Lage und Grösse auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, kann die Glaslichtfläche vergrössert werden, wenn die Dachflächenfenster dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
7. Bei rot bezeichneten Gebäuden sind die Dächer giebel- und traufseitig mit Dachvorsprüngen auszubilden.
8. Solaranlagen auf Schrägdächern sind dachflächenbündig und zusammenhängend auszubilden. Soweit sie nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie im Trauf- oder im Firstbereich anzuordnen. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige, konstruktiv bedingte Übertagungen der Dachfläche zulässig.

Art. 14 Querhaus

Ein Querhaus muss sich dem Hauptdach mit einem tiefer gelegenen First deutlich unterordnen und die gleiche Dachneigung wie dieses aufweisen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

1. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.
2. Am **massgebenden** Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
3. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Fällung durch ortsübliche Arten zu ersetzen.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4. Minimal 20 % der massgebenden Grundfläche sind als unbefestigte grüne Fläche zu erhalten und zu unterhalten. Diese darf weder als Abstell- noch als Lagerplatz verwendet werden.</p> <p>5. Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen, abgesehen von vereinzelt gut in die Umgebung integrierten Besonderen Gebäuden mit einer Fläche von höchstens 10 m², nicht überbaut werden und sind überwiegend zu begrünen. Kleinere örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender Freiraum gewährleistet bleibt.</p> <p>6. Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sowie unter Wahrung der herkömmlichen Materialien und Charakteristik vorzunehmen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.</p> <p>7. Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger, ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p>	<p>4. Minimal 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als unbefestigte grüne Fläche zu erhalten und zu unterhalten. Diese darf weder als Abstell- noch als Lagerplatz verwendet werden.</p> <p>5. Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen, abgesehen von vereinzelt gut in die Umgebung integrierten Besonderen Gebäuden mit einer Fläche von höchstens 10 m², nicht überbaut werden und sind überwiegend zu begrünen. Kleinere örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender Freiraum gewährleistet bleibt.</p> <p>6. Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sowie unter Wahrung der herkömmlichen Materialien und Charakteristik vorzunehmen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.</p> <p>7. Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger, ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p>	
<p>Art. 16 Reklamen</p> <p>Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklame zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt, die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.</p>	<p>Art. 16 Reklamen</p> <p>Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklame zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt, die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.</p>	
<p>Art. 17 Fachberatung / Beratende Kommission</p> <p>1. Die Baubehörde hat zur Beurteilung von Baugesuchen und Abbrüchen in der Kernzone das Gutachten von Fachberatern einzuholen.</p>	<p>Art. 17 Fachberatung / Beratende Kommission</p> <p>1. Die Baubehörde hat zur Beurteilung von Baugesuchen und Abbrüchen in der Kernzone das Gutachten von Fachberatern einzuholen.</p>	

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2. Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4, 12, 13, 14 und 15 BZO bewilligen.

3. Für die Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone, welche eine baurechtliche Bewilligung benötigen, hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt. Diese Kommission setzt sich zusammen aus zwei Mitgliedern des Gemeinderates und drei weiteren Einwohnern der Gemeinde Weiningen. Sie kann externe Fachberater beiziehen.

2. Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, begründete Abweichungen **bewilligen:**

a) Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss **Art. 12, 13, 14 und 15 BZO.**

b) Abweichungen von den Bestimmungen zum Gebäudeprofil gemäss Art. 4 BZO, jedoch nur bei ehemaligen Ökonomiegebäuden, deren äussere Abmessungen für eine Umnutzung nachweislich nicht zweckmässig sind. Dabei sind ortsbildprägende Elemente wie Gebäudehierarchie, Geschosszahl, Traufhöhe und Dachneigung insbesondere auf den zum öffentlichen Strassenraum ausgerichteten Gebäudeseiten vom Bestand abzuleiten.

3. Für die Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone, welche eine baurechtliche Bewilligung benötigen, hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt. Diese Kommission setzt sich zusammen aus zwei Mitgliedern des Gemeinderates und drei weiteren Einwohnern der Gemeinde Weiningen. Sie kann externe Fachberater beiziehen.

Die Abweichungsgründe werden ergänzt und präzisiert.

In a) werden die bisher zulässigen Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen aufgeführt, aber unter Streichung von Art. 4..

In b) werden in Umsetzung der Vorprüfung die Voraussetzungen für Abweichungen vom Gebäudeprofil formuliert. Diese fokussieren auf den Fall Friedhofstrasse 9 bzw. die Erläuterungen auf Kap. 3.3 im Bericht. Dachabschleppungen sind mit Art. 4 Abs. 3 abgedeckt.

Zentrumszone

Art. 18 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	4
Dachgeschosse	max.	1
anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max.	12 m
Firsthöhe	max.	5 m
Ausnutzungsziffer	max.	80 %
Grundabstände		
- grosser Grundabstand	min.	8 m
- kleiner Grundabstand	min.	4 m
Gebäuelänge	max.	50 m

Art. 19 Nutzweise

1. In der Zentrumszzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Zentrumszone

Art. 18 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

			Z 80
Vollgeschosse	max.	4	
Dach- oder Attikageschosse	max.	1	
anrechenbare Untergeschosse	max.	1	
Fassadenhöhe:			
- Grundmass traufseitig	max.	12 m	
- Zuschlag giebelseitig für Bauten mit Schrägdächern	max.	5 m	
- Zuschlag giebelseitig und den übrigen fassadenbündigen Seiten für Attikageschosse	max.	3.3 m	
- Zuschlag für Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	max.	1 m	
Ausnutzungsziffer	max.	80 %	
Grundabstände			
- grosser Grundabstand	min.	8 m	
- kleiner Grundabstand	min.	4 m	
Gebäuelänge	max.	50 m	

Art. 19 Nutzweise

1. In der Zentrumszzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, **öffentliche Nutzungen** sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Anpassung an die Darstellungsverordnung
*Anpassung an die Begriffe der IVHB.
 Neu sind Attikageschosse zu unterscheiden, wobei in allen Wohnzonen nur je eines zulässig ist (§ 49a PBG).
 Schrägdächer können nach IVHB bis 0.5 m höher werden als mit der heutigen Gebäudehöhe, die als Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe übernommen wird.
 Der giebelseitige Zuschlag für Schrägdachbauten hat im Wesentlichen dieselbe Wirkung wie die bisherige Firsthöhe.
 Der giebelseitige Zuschlag für Attikageschosse entspricht § 280 Abs. 2 PBG
 Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind an die Fassadenhöhe anrechenbar, weshalb das Grundmass um 1 m erhöht wird.*

In der Zentrumszzone Fahrweid sollen auch öffentliche Nutzungen zulässig sein.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
3. Das Erdgeschoss darf strassenseitig bis auf eine Gebäudetiefe von 8 m nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
4. Für Besondere Gebäude gemäss Art. 35 gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.

Art. 20 Abgrabungen

In der Zentrumszone ist das Freilegen von Untergeschossen nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Zugänge zu Nebenräumen sowie für Ein- und Ausfahrten von Sammelgaragen.

Art. 21 Gestalterische Bestimmungen

Entlang der Brunaustrasse sind Bauten in verdichteter Bauweise zu erstellen. Der rückwärtige Teil der Zentrumszone soll durch eine lockere, offene Bauweise geprägt sein und einen parkartigen Charakter aufweisen.

2. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
3. Das Erdgeschoss darf strassenseitig bis auf eine Gebäudetiefe von 8 m nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
4. Für **Kleinbauten und Anbauten** gemäss Art. 35 gilt eine **maximale** Überbauungsziffer von 5 %.

Art. 20 Abgrabungen

In der Zentrumszone ist das Freilegen von Untergeschossen nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Zugänge zu Nebenräumen sowie für Ein- und Ausfahrten von Sammelgaragen.

Art. 21 Gestalterische Bestimmungen

1. Entlang der Brunaustrasse sind Bauten in verdichteter Bauweise zu erstellen. Der rückwärtige Teil der Zentrumszone soll durch eine lockere, offene Bauweise geprägt sein und einen parkartigen Charakter aufweisen.
2. **Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.**
3. **Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf maximal 1/2 der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzlemente bis zu einer Auskrägung von 1.0 m sind von dieser Regelung ausgenommen.**
4. **Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen.**

Anpassung an die Begriffe der IVHB und Präzisierung der Aussage.

In Ausübung der Regelungskompetenz für Dachgestaltungen gemäss § 49 Abs. 2 lit. d. wird an der bisherigen Praxis festgehalten.

Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten neu 1/2 der Fassadenlänge betragen.

Neu wird zur Verbesserung des Mikrokimas eine Dachbegrüpfungspflicht eingeführt.

Wohnzonen

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2 30	W2 40	W3 60
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	3
Dachgeschosse	max.	1	2	2
Untergeschosse	max.	1	1	1
Gebäudelänge	max.	30 m	40 m	50 m
Gebäudehöhe	max.	7 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	4 m	6 m	7 m
Grundabstände				
- klein	min.	4 m	4 m	5.5 m
- gross	min.	8 m	8 m	10 m

Wohnzonen

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2 30	W2 40	W3 60
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	3
Dachgeschosse	max.	1	2	2
Attikageschosse	max.	1	1	1
anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1
Gebäudelänge	max.	30 m	40 m	50 m
Fassadenhöhe:				
- Grundmass traufseitig	max.	7 m	7.5 m	10.5 m
- Zuschlag giebelseitig für Bauten mit Schrägdächern	max.	4 m	6 m	7 m
- Zuschlag giebelseitig und den übrigen fassadenbündigen Seiten für Attikageschosse *)	max.	3.3 m	3.3 m	3.3 m
- Zuschlag für Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung *)	max.	1 m	1 m	1 m
Grundabstände				
- klein	min.	4 m	4 m	5.5 m
- gross	min.	8 m	8 m	10 m

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.
 Neu sind Attikageschosse zu unterscheiden, wobei in allen Wohnzonen nur je eines zulässig ist (§ 49a PBG).
 Schrägdächer können nach IVHB bis 0.5 m höher werden als mit der heutigen Gebäudehöhe, die als Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe übernommen wird.
 Der giebelseitige Zuschlag für Schrägdachbauten hat im Wesentlichen dieselbe Wirkung wie die bisherige Firsthöhe.
 Der giebelseitige Zuschlag für Attikageschosse entspricht § 280 Abs. 2 PBG
 Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind an die Fassadenhöhe anrechenbar, weshalb das Grundmass um 1 m erhöht wird.*

*) Soweit Flachdächer nach Art. 24 Abs. 1 und 2 BZO zulässig sind.

Art. 23 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.
2. In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Zonenbereichen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
3. Für besondere Gebäude gemäss Art. 35 gilt eine maximale Überbauungsziffer von 5 %, mindestens aber 40 m².

Art. 24 Dachgestaltung

1. In den Zonen W2 30, W2 40 sowie in der Zone W3 im Gebiet Grossächer sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° gestattet.
2. Pult- und Flachdächer können auch für Hauptgebäude an besonderen Lagen oder für ganze Gebäudegruppen zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 23 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.
2. In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Zonenbereichen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
3. Für **Kleinbauten und Anbauten** gemäss Art. 49 gilt eine maximale Überbauungsziffer von 5 %, mindestens aber 40 m².

Art. 24 Dachgestaltung

1. In den Zonen W2 30, W2 40 sowie in der Zone W3 **60** im Gebiet Grossächer sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° gestattet.
2. Pult- und Flachdächer können auch für Hauptgebäude an besonderen Lagen oder für ganze Gebäudegruppen zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.
3. **Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.**

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Anpassung an die Darstellungsverordnung

In Anbetracht der Praxis der Baubehörde zu Flachdächern fragt es sich, ob dieser Artikel gestrichen werden soll.

In Ausübung der Regelungskompetenz für Dachgestaltungen gemäss § 49 Abs. 2 lit. d. wird an der bisherigen Praxis festgehalten.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25 Abgrabungen

In den Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens gestattet. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Haus- und Keller-
eingänge sowie für Ein- und Ausfahrten von Einzel-, Doppel- und
Sammelgaragen.

Art. 26 Fachberatung

In allen Wohnzonen kann die Baubehörde zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben Fachgutachten einholen.

4. Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf maximal 1/2 der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutz-
elemente bis zu einer Auskragung von 1.0 m sind von dieser Regelung ausgenommen.
5. Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen.

Art. 25 Abgrabungen

In den Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des **massgebenden Terrains** gestattet. ~~Derartige~~ Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Haus- und Keller-
eingänge sowie für Ein- und Ausfahrten von Einzel-, Doppel- und
Sammelgaragen.

Art. 26 Fachberatung

In allen Wohnzonen kann die Baubehörde zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben Fachgutachten einholen.

Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten neu 1/2 der Fassadenlänge betragen.

Neu wird zur Verbesserung des Mikroklimas eine Dachbegrünungspflicht eingeführt.

Anpassung an die Begriffe der IVHB und redaktionelle Anpassung.

Gewerbezone

Art. 27 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		G I	G II
Baummassenziffer	max.	4.0 m ³ /m ²	4.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	max.	20 %	15 %
Gebäudehöhe	max.	12 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	7 m	-
Gebäuelänge	max.	60 m	50 m
Grundabstand *	max.	8 m	5 m

* Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen min. 8 m bzw. projektierte Gebäudehöhe. Für die zoneninternen Grenzabstände gelten die Bestimmungen von § 270 PBG.

Art. 28 Nutzweise

In den Zonen G I und G II sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Gewerbezone

Art. 27 Grundmasse

1. Es gelten folgende Grundmasse:

		G I 4.0	G II 4.5
Baummassenziffer	max.	4.0 m ³ /m ²	4.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	20 %	15 %
Fassadenhöhe:			
- Grundmass traufseitig	max.	12 m	10.5 m
- Zuschlag giebelseitig für Bauten mit Schrägdächern	max.	7 m	-
- Zuschlag giebelseitig und den übrigen fassadenbündigen Seiten für Attikageschosse	max.	3.3 m	-
Gebäuelänge	max.	60 m	50 m
Grundabstand *	max.	8 m	5 m

* Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen min. 8 m bzw. projektierte Gebäudehöhe. Für die zoneninternen Grenzabstände gelten die Bestimmungen von § 270 PBG.

2. Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

Art. 28 Nutzweise

In den Zonen G I 4.0 und G II 4.5 sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Anpassung an die Darstellungsverordnung

Behebung eines Kanzleifehlers

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Anpassung an die Darstellungsverordnung

Art. 29 Gestalterische Bestimmungen und Vorsorge

1. Die Freiflächen sind in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu bepflanzen. Sie sind in der Gewerbezone Chrummacher als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und nach Möglichkeit gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone oder zwischen Baute und Strasse anzuordnen.
2. In der Gewerbezone Chrummacher müssen lärmempfindliche Betriebsräume, die nicht kontrolliert belüftet werden, gegenüber der Mitte der Autobahn eine Pegelreduktion von 31 dB und gegenüber der Mitte der Umfahrungsstrasse 16 dB aufweisen.
3. In der Gewerbezone Chrummacher ist für lärmempfindliche Wohnräume gegenüber der Mitte der Autobahn eine Pegelreduktion von 41 dB und gegenüber der Mitte der Umfahrungsstrasse 23 dB nachzuweisen.
4. Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SNV) sind ausnahmslos nicht zulässig.
5. Abgrabungen sind in der Gewerbezone II nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten.
6. In der Gewerbezone Chrummacher dürfen in einem Abstand von 9 m ab südwestlicher Bauzonengrenze keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN, gemäss NISV) erstellt werden.

Art. 30 Fachberatung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen in der Gewerbezone das Gutachten von Fachberatern einholen.

Art. 29 Gestalterische Bestimmungen und Vorsorge

1. Die Freiflächen sind in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu bepflanzen. Sie sind in der Gewerbezone Chrummacher als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und nach Möglichkeit gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone oder zwischen Baute und Strasse anzuordnen.
2. In der Gewerbezone Chrummacher müssen lärmempfindliche Betriebsräume, die nicht kontrolliert belüftet werden, gegenüber der Mitte der Autobahn eine Pegelreduktion von 31 dB und gegenüber der Mitte der Umfahrungsstrasse 16 dB aufweisen.
3. In der Gewerbezone Chrummacher ist für lärmempfindliche Wohnräume gegenüber der Mitte der Autobahn eine Pegelreduktion von 41 dB und gegenüber der Mitte der Umfahrungsstrasse 23 dB nachzuweisen.
4. Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SNV) sind ausnahmslos nicht zulässig.
5. Abgrabungen sind in der Gewerbezone II nur bis 1.5 m unterhalb des **massgebenden** Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten.
6. In der Gewerbezone Chrummacher dürfen in einem Abstand von 9 m ab südwestlicher Bauzonengrenze keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN, gemäss NISV) erstellt werden.

Art. 30 Fachberatung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen in der Gewerbezone das Gutachten von Fachberatern einholen.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Zone für öffentliche Bauten

Art. 31 Grundmasse

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Sonderbauvorschriften

Art. 32 Geltungsbereiche

Grundstücke in den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten können alternativ zur Grundordnung für die Gewerbezone nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 33 Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse der Gewerbezone.

Art. 34 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone W3 60 einzuhalten.

Art. 35 Nutzweise

Gestattet sind höchstens mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- und Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal 50 % der zulässigen Nutzung betragen.

Zone für öffentliche Bauten

Art. 31 Grundmasse

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Sonderbauvorschriften

Art. 32 Geltungsbereiche

Grundstücke in den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten können alternativ zur Grundordnung für die Gewerbezone nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 33 Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse der Gewerbezone.

Art. 34 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone W3 60 einzuhalten.

Art. 35 Nutzweise

Gestattet sind höchstens mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- und Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal 50 % der zulässigen Nutzung betragen.

Art. 36 Voraussetzungen

1. Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG sowie Art. 28 und 28^{bis} BZO
 - c) Massgebende zusammenhängende Grundfläche mindestens 3'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.
3. Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.
4. Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzungen ist mindestens ein volumemässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung, sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 37 Anforderungen

1. Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht kann auch mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt werden.

Art. 36 Voraussetzungen

1. Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG sowie Art. 39 und 40 BZO
 - c) **Zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche** mindestens 3'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.
3. Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.
4. Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzungen ist mindestens ein volumemässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung, sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 37 Anforderungen

1. Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht kann auch mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt werden.

Behebung Kanzleifehler (altrechtliche Nummerierung)

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- | | | |
|--|--|--|
| <p>2. Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind. Dabei ist ein Erschliessungsnachweis für das ganze gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu erbringen.</p> <p>3. In allen Gebieten sind folgende Grundanforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüstenb) Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werdenc) Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen. <p>4. Im Gebiet Unterdorf sind dem Gestaltungsplan zudem folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bauliche Erweiterungen in Abstimmung auf die bestehende Siedlungsstruktur der Kernzoneb) Sicherung der Erweiterungsbauten für die Schulanlage Schlüechtic) Qualitätvolle Freiräume mit gartenbezogener Gestaltung im Bereich der Kernzone und platzbezogener Gestaltung im Bereich der öffentlichen Nutzungend) Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung <p>5. Im Gebiet Gubrist-West sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Siedlungsverträglicher Lärmschutzb) Ansprechende Aussenraumgestaltung am Ortseingang an der Zürcher- und Umfahrungsstrassec) Ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der A1 | <p>2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.</p> <p>3. In allen Gebieten sind folgende Grundanforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüstenb) Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werdenc) Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen. <p>4. Im Gebiet Unterdorf sind dem Gestaltungsplan zudem folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bauliche Erweiterungen in Abstimmung auf die bestehende Siedlungsstruktur der Kernzoneb) Sicherung der Erweiterungsbauten für die Schulanlage Schlüechtic) Qualitätvolle Freiräume mit gartenbezogener Gestaltung im Bereich der Kernzone und platzbezogener Gestaltung im Bereich der öffentlichen Nutzungend) Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung <p>5. Im Gebiet Gubrist-West sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Siedlungsverträglicher Lärmschutzb) Ansprechende Aussenraumgestaltung am Ortseingang an der Zürcher- und Umfahrungsstrassec) Ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der A1 | |
|--|--|--|

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

6. Im Gebiet Grossächer sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
- a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse
 - c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume
 - d) Rationelle Erschliessung und Parkierung unter Vermeidung eines übermässigen Verkehrsaufkommens durch Gewerbenutzungen
 - e) Bauliche Verdichtung (AZ max. 66 %)
7. Im Gebiet Chalofen sind dem Gestaltungsplan folgende gebiets-spezifische Ziele zugrunde zu legen:
- a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse im Anschluss an die Kernzone
 - c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume
 - d) Rationelle Erschliessung und Parkierung
 - e) Bauliche Verdichtung (AZ max. 44 %)
8. Im Gebiet Unterdorf Nord sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
- a) Siedlungs- und landschaftsverträgliche Bebauung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone und dem Rebhang
 - b) Kernzonengerechte Aussenraumgestaltung an der Badenerstrasse
 - c) Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
 - d) Bauliche Verdichtung (AZ max. 33 % innerhalb der W2 30)
- Die Gestaltungsplanpflicht wird bei Neubauten mit Wohnnutzungen ausgelöst. Veränderungen an den im Kernzonenplan bezeichneten Bauten setzen keinen Gestaltungsplan voraus.

6. Im Gebiet Grossächer sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
- a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse
 - c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume
 - d) Rationelle Erschliessung und Parkierung unter Vermeidung eines übermässigen Verkehrsaufkommens durch Gewerbenutzungen
 - e) Bauliche Verdichtung (AZ max. 66 %)
7. Im Gebiet Chalofen sind dem Gestaltungsplan folgende gebiets-spezifische Ziele zugrunde zu legen:
- a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse im Anschluss an die Kernzone
 - c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume
 - d) Rationelle Erschliessung und Parkierung
 - e) Bauliche Verdichtung (AZ max. 44 %)
8. Im Gebiet Unterdorf Nord sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
- a) Siedlungs- und landschaftsverträgliche Bebauung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone und dem Rebhang
 - b) Kernzonengerechte Aussenraumgestaltung an der Badenerstrasse
 - c) Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
 - d) Bauliche Verdichtung (AZ max. 33 % innerhalb der W2 30)
- Die Gestaltungsplanpflicht wird bei Neubauten mit Wohnnutzungen ausgelöst. Veränderungen an den im Kernzonenplan bezeichneten Bauten setzen keinen Gestaltungsplan voraus.

BESONDERE INSTITUTE

Arealüberbauungen

Art. 38 Zulässigkeit und Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 40 und W3 60 zulässig.
2. Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von min. 4'000 m² umfassen.

Art. 39 Massvorschriften

1. Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstände gemäss Art. 17, zuzüglich 1 m für ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss nachstehendem Punkt 4.
3. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
4. Im Ortsteil Fahrweid kann die zonengemässe Vollgeschosszahl um max. ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden.
5. Die maximale Ausnutzungsziffer kann um einen Zehntel des zonengemässen Grundmasses erhöht werden.

Art. 40 Energieanforderungen

1. Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.
2. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

BESONDERE INSTITUTE

Arealüberbauungen

Art. 38 Zulässigkeit und Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 40 und W3 60 zulässig.
2. Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von min. 4'000 m² umfassen.

Art. 39 Massvorschriften

1. Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstände gemäss Art. 17, zuzüglich 1 m für ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss nachstehendem Punkt 4.
3. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
4. Im Ortsteil Fahrweid kann die zonengemässe Vollgeschosszahl um max. ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden.
5. Die maximale Ausnutzungsziffer kann um einen Zehntel des zonengemässen Grundmasses erhöht werden.

Art. 40 Energieanforderungen

1. Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.
2. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden. Ein Anschluss an einen Fernwärmeverbund ist aber ausdrücklich zulässig, auch wenn dieser nicht mit fossilfreien Energieträgern betrieben wird.

Die Vorschrift ist nicht mehr zeitgemäss und wird im Sinne des Klimaschutzes verschärft.

Terrassenüberbauungen

Art. 41 Zulässigkeit

Terrassenüberbauungen sind zulässig, wenn sie im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sind, insbesondere hinsichtlich Begrünung und Farbgebung. Ein Ausnützungszuschlag ist ausgeschlossen. Die Baubehörde hat zur Beurteilung ein Fachgutachten einzuholen.

Aussenantennen

Art. 42 Mobilfunkanlagen

1. Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sowie in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.
2. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und mit folgenden Prioritäten zulässig:
 1. Priorität:
 - Gewerbebezonen
 - Zonen für öffentliche Bauten, die nicht vorwiegend der Wohnnutzung dienen
 2. Priorität:
 - Zentrumszone
 3. Priorität:
 - Wohnzonen, in welchen mässig störendes Gewerbe zulässig ist
 - Zonen für öffentliche Bauten, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen
3. Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Ist aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich, sind Mobilfunkanlagen auch in der Kernzone und in den Wohnzonen zulässig.

Terrassenüberbauungen

Art. 41 Zulässigkeit

Terrassenüberbauungen sind zulässig, wenn sie im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sind, insbesondere hinsichtlich Begrünung und Farbgebung. Ein Ausnützungszuschlag ist ausgeschlossen. Die Baubehörde hat zur Beurteilung ein Fachgutachten einzuholen.

Aussenantennen

Art. 42 Mobilfunkanlagen

1. Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sowie in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.
2. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und mit folgenden Prioritäten zulässig:
 1. Priorität:
 - Gewerbebezonen
 - Zonen für öffentliche Bauten, die nicht vorwiegend der Wohnnutzung dienen
 2. Priorität:
 - Zentrumszone
 3. Priorität:
 - Wohnzonen, in welchen mässig störendes Gewerbe zulässig ist
 - Zonen für öffentliche Bauten, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen
3. Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Ist aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich, sind Mobilfunkanlagen auch in der Kernzone und in den Wohnzonen zulässig.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4. Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich ihrer Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

4. Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich ihrer Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsvorschriften

Art. 43 Grosser und kleiner Grundabstand

1. Der grosse Grundabstand gilt in der Zentrumszone und in den Wohnzonen für die am stärksten nach Süden gerichtete Seite.
2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 44 Herabgesetzter Grundabstand

Die Grundabstände dürfen in der Zentrumszone und in den Wohnzonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

Art. 45 Gebäudelänge mit angebauten Besonderen Gebäuden

Bei Hauptgebäuden mit angebauten besonderen Gebäuden nach § 273 PBG werden zur Bestimmung der massgeblichen Gebäudelänge die Hälfte der Gebäudelänge von besonderen Gebäuden zur Gebäudelänge von Hauptgebäuden dazugezählt.

Art. 46 Mehrlängenzuschlag

1. Sind in den Wohnzonen die Fassaden länger als 20 m, so vergrössert sich der entsprechende Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.
2. Wird der ordentliche Grenz- und Gebäudeabstand durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten, berechnen sich die Mehrlängenzuschläge der Bauten aus der Summe der Fassadenlänge abzüglich des realisierten Gebäudeabstandes.

ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsvorschriften

Art. 43 Grosser und kleiner Grundabstand

1. Der grosse Grundabstand gilt in der Zentrumszone und in den Wohnzonen für die am stärksten nach Süden gerichtete Seite.
2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 44 Herabgesetzter Grundabstand

Die Grundabstände dürfen in der Zentrumszone und in den Wohnzonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

Art. 45 Gebäudelänge mit **Anbauten**

Bei Hauptgebäuden mit **Anbauten** nach § 2a Abs. 2 ABV werden zur Bestimmung der massgeblichen Gebäudelänge die Hälfte der Gebäudelänge von **Anbauten** zur Gebäudelänge von Hauptgebäuden dazugezählt.

Art. 46 Mehrlängenzuschlag

1. Sind in den Wohnzonen die Fassaden länger als 20 m, so vergrössert sich der entsprechende Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.
2. Wird der ordentliche Grenz- und Gebäudeabstand durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten, berechnen sich die Mehrlängenzuschläge der Bauten aus der Summe der Fassadenlänge abzüglich des realisierten Gebäudeabstandes.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Art. 47 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude haben von der Strasse einen Abstand von min. 3 m einzuhalten.

Art. 48 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. In der Zentrumszone und in den Wohnzonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur, wenn der betreffende Nachbar zustimmt.

Art. 49 Besondere Gebäude

1. Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von min. 1.5 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht.
2. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Art. 47 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische **Bauten und Unterniveaubauten** haben von der Strasse einen Abstand von **mindestens** 3 m einzuhalten.

Art. 48 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. In der Zentrumszone und in den Wohnzonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur, wenn der betreffende Nachbar zustimmt.

Art. 49 Kleinbauten und Anbauten

1. Für **Kleinbauten und Anbauten** gemäss § 2a ABV gilt ein Grenzabstand von **mindestens** 1.5 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht.
2. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Anpassung an die Begriffe der IVHB sowie Textredaktion.

Anpassung an die Begriffe der IVHB sowie Textredaktion.

Abstellplätze

Art. 50 Motorfahrzeuge

Die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze bemisst sich wie folgt:

A. Für Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Ein Abstellplatz pro Wohnung, mindestens aber pro 90 m ² anrechenbare Geschossfläche
B. Für Einfamilienhäuser	Zwei Abstellplätze
C. Für übrige Gebäude und Anlagen:	Ein Abstellplatz auf:
a) Büro- und Geschäftshäuser	40 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 90 m ² für die 500 m ² je Betriebseinheit übersteigende Fläche
b) Ladengeschäfte	40 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 65 m ² für die 2'000 m ² übersteigende Fläche
c) Gewerbebauten	100 m ² anrechenbare Geschossfläche oder 5 Beschäftigte, wobei die resultierende höhere Zahl massgebend ist
d) Gaststätten	5 Sitzplätze

Art. 51 Besucherparkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro sechs Wohnungen je ein Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.

Abstellplätze

Art. 50 Motorfahrzeuge

Die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze bemisst sich wie folgt:

A. Für Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Ein Abstellplatz pro Wohnung, mindestens aber pro 90 m ² anrechenbare Geschossfläche
B. Für Einfamilienhäuser	Zwei Abstellplätze
C. Für übrige Gebäude und Anlagen:	Ein Abstellplatz auf:
a) Büro- und Geschäftshäuser	40 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 90 m ² für die 500 m ² je Betriebseinheit übersteigende Fläche
b) Ladengeschäfte	40 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 65 m ² für die 2'000 m ² übersteigende Fläche
c) Gewerbebauten	100 m ² anrechenbare Geschossfläche oder 5 Beschäftigte, wobei die resultierende höhere Zahl massgebend ist
d) Gaststätten	5 Sitzplätze

Art. 51 Besucherparkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro sechs Wohnungen je ein Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.

Art. 52 Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.

Art. 53 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und Motorräder

1. Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige, stufenlos zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.
2. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Zimmer mindestens ein Abstellplatz für Velos/Motorfahrräder zu erstellen. Für andere Nutzungen ist die Norm SN 640 065 wegleitend. Die Abstellplätze sind stufenlos zugänglich und witterungsgeschützt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

Weitere Vorschriften

Art. 54 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossflächen zweckmässig als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 55 Stützmauern

1. Stützmauern sind in Höhe und Länge zu minimieren und durch die Materialisierung, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
2. Die sichtbare Höhe darf ohne Abstufungen 2.5 m nicht übersteigen. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstapelungen mit mindestens 1 m tiefen Versätzen zu gliedern.

Art. 52 Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.

Art. 53 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und Motorräder

1. Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige, stufenlos zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.
2. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Zimmer mindestens ein Abstellplatz für Velos/Motorfahrräder zu erstellen. Für andere Nutzungen ist die Norm SN 640 065 wegleitend. Die Abstellplätze sind stufenlos zugänglich und witterungsgeschützt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

Weitere Vorschriften

Art. 54 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossflächen zweckmässig als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 55 Stützmauern

1. Stützmauern sind in Höhe und Länge zu minimieren und durch die Materialisierung, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
2. Die sichtbare Höhe darf ohne Abstufungen 2.5 m nicht übersteigen. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstapelungen mit mindestens 1 m tiefen Versätzen zu gliedern.

INKRAFTTRETEN

Art. 40 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die bisherige Bauordnung vom 14. Mai 1985 / 10. Dezember 1986.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. April 1994. Durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 3816 vom 21. Dezember 1994 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2003. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/365/2004 vom 7. April 2004 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2009. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/50/2010 vom 31. Mai 2010 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. März 2014. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen Nr. 0142/14 vom 25. November 2014 und Nr. 0978/15 vom 25. Juni 2015 genehmigt.

INKRAFTTRETEN

Art. 40 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde Weiningen publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. April 1994. Durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 3816 vom 21. Dezember 1994 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2003. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/365/2004 vom 7. April 2004 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2009. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/50/2010 vom 31. Mai 2010 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. März 2014. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen Nr. 0142/14 vom 25. November 2014 und Nr. 0978/15 vom 25. Juni 2015 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am XX.XX.2022. Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen Nr. XXX/XX vom XX.XX.2022 genehmigt.

Anpassung an das aktuelle Verfahrensrecht.

Gültige Fassung (Stand 6. März 2014)

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise