

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Weiach, Kanton Zürich

Planung

Bau- und Zonenordnung

Revision 2025

Stand: Vorprüfung/öffentliche Auflage

Erläuternder Bericht nach
Art. 47 RPV

Projekt-Nr. 6.087, 08.01.2026, BM/WE

Bau- und Zonenordnung
Revision 2025

Zusammenfassung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Weiach wurde 2016 letztmalig revidiert. Da die Begriffe und Messweisen des kantonalen Baugesetzes PBG geändert wurden, muss die Gemeinde nun ihre BZO an die neuen kantonalen Bestimmungen anpassen. Mit der vorliegenden Revision werden zum einen die Begriffe und Messweisen an das neue PBG angepasst und zum anderen die gesamte BZO auf notwendige Justierungen überprüft. Zudem wird eine Rechtsgrundlage für die Einführung einer kommunalen Abgabe auf Planungsmehrwerte geschaffen.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Vor der zeitlichen Publikation und kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde über den Stand der Planung informiert und der Gemeinderat hat die Möglichkeit für Gespräche angeboten.

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt
Bau- und Zonenordnung
Revision 2025

Auftraggeber
Gemeinde Weiach
Stadlerstrasse 7
8187 Weiach

Termine / Zuständigkeiten
Erstausgabe 04.12.2025, BM/WE
Vorprüfung / Öffentliche Auflage 08.01.2026, BM/WE

Projektorganisation

Projektleitung Benjamin Müller (BM)
T 043 422 10 19
Benjamin.mueller@mueller-ing.ch

Sachbearbeitung/
Zeichner Wadim Egger (WE)

Projektausschuss Manuela Galimberti-Vogel,
Hochbauvorsteherin
Diethelm Thomas, Gemeindeschreiber

Projekt-Nr.
6.087

Datei
H:\Weiach\6.08 Planung\6.087_BZO Revision\4_BZO_Revi-
sion\1_Planungsbericht\Planungsbericht_BZO_20260108

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
1.1 Anlass	5
1.2 Zentrale Themen der Revision	5
1.3 Bestandteil der Vorlage	5
1.4 Ziele der Revision	6
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
2.1 Nationale Planungsinstrumente	8
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	9
2.3 Regionale Planungsinstrumente	10
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	11
3 Entwicklung der Gemeinde	13
3.1 Analyse Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	13
3.2 Analyse Siedlungsentwicklung	14
3.3 Siedlungsentwicklungskonzept	17
3.4 Ausblick Bevölkerungswachstum	20
4 Revisionsinhalte Pläne	21
4.1 Zonenplan	21
4.2 Kernzonenplan	22
5 Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung	22
5.1 Harmonisierung der Baubegriffe	22
5.2 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	25
5.3 Mehrwertabgabe	26
5.4 Wesentliche Änderungen einzelner Vorschriften	28
6 Auswirkungen der Revision	32
6.1 Zielüberprüfung	32
6.2 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung	33
6.3 Siedlungsentwicklung	34
6.4 Weitere übergeordnete Bestimmungen	36
7 Mitwirkung	39
7.1 Bevölkerung	39
7.2 Öffentliche Auflage	39
7.3 Kantonale Fachstellen	39
8 Planungsablauf	40
Anhang	41
Anhang 1: Vergleich Regelungen Kernzone	41

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Weiach stammt aus dem Jahr 2016. Konzeptionell ist die vorliegende Bau- und Zonenordnung auf einem guten Stand. Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Nutzungsplanung alle 15 Jahre und sofern sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben zu überprüfen und falls nötig zu überarbeiten. Es besteht vorliegend kein Anlass zur generellen Überarbeitung.

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG), das am 1. März 2017 in Kraft trat, hat der Kanton Zürich wesentliche Baubegriffe und Messweisen an die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Diese Änderungen treten auf Stufe Gemeinde aber erst in Kraft, wenn die Gemeinde ihre BZO ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst hat. Den Gemeinden wurde dazu eine Frist bis Ende Februar 2025 gesetzt. Der Regierungsrat hat beim Kantonsrat beantragt, diese Frist um drei Jahre zu verlängern. Das Geschäft ist aktuell noch in Beratung im Kantonsrat.

Im Weiteren sind seit 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft und müssen zwingend im Rahmen einer BZO-Revision verarbeitet werden. Weiter enthalten die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) vom 17. April 2019 und die «PBG-Revision für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung» Änderungen, die in eine BZO aufgenommen werden können.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs
- Überprüfung und Justierung aufgrund des Vollzugs

Der kommunale Richtplan Verkehr wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.

1.3 Bestandteil der Vorlage

Es wird eine Teilrevision der allgemeinen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Weiach durchgeführt.

Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Bauordnung
- Revision Zonenplan, M 1:5'000
- Revision Kernzonenplan, M 1:2'000

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist auch Teil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig.

1.4 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Zielsetzungen nach Zonen

Kernzone

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzone, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, in dem der Altbestand bestmöglich umgenutzt und erneuert werden kann.
- Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Es wird zudem überprüft, ob zusätzlich wichtige Elemente definiert werden sollen.
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen.
- Die Kernzone bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. Die Kernzone ist und bleibt das Zentrum des Dorfes.
- Die Kernzonenvorschriften und die Vollzugshilfe sind aufeinander abzustimmen und die Verbindlichkeiten klar zu regeln.

Wohnzonen

- Die Wohnzonen W1, W2a, W2b, W3 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Wohn- und Gewerbebezonen

- Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 und WG 3 bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Gewerbe- und Industriezone

- Die Gewerbe- und Industriezone soll ein bedarfsgerechtes Versorgungsangebot sicherstellen und zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde beitragen.
- Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe und ermöglicht eine wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern und bei Bedarf zu erweitern.

Freihaltezone

- Die Freihaltezone sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Erholungszone

- Die Erholungszone sind auf deren Lage, Grösse und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Planungsinstrumente

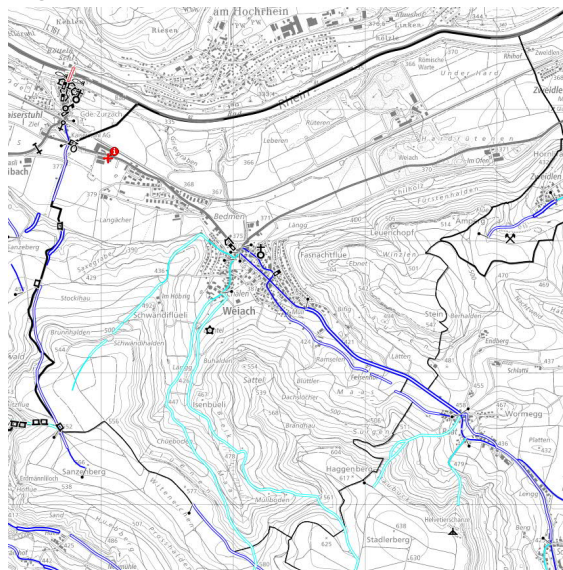
Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll gemäss Art. 1 RPG mit dem Boden haushälterisch umgegangen und die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt werden. Diese Grundsätze werden bei der Revision der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.

Sachplan Geologische Tiefenlager

Das Kernenergiegesetz schreibt die geologische Tiefenlagerung radioaktiver Abfälle vor. Die Standortsuche für geologische Tiefenlager erfolgt im Rahmen des «Sachplans Geologische Tiefenlager (SGT)». Die Gemeinde Weiach wurde zunächst als potenzieller Standort eingetragen. Mittlerweile ist dieser jedoch nicht mehr relevant, da der definitive Standort in der Nachbargemeinde Stadel festgelegt wurde. Durch den Bau eines solchen Endlagers könnte in Zukunft der Verkehr auch in Weiach zunehmen. Andererseits könnten durch das Endlager entstehende Arbeitsplätze oder neue Unternehmen eine Ansiedlung in Weiach begünstigen. Diese möglichen Auswirkungen gilt es im Rahmen dieser Revision zu beachten.

IVS

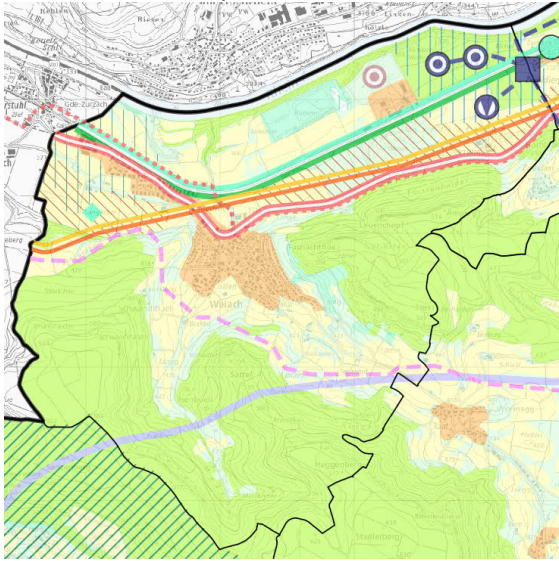


Inventar über die schutzwürdigen Verkehrswege der Schweiz
(Quelle: maps.ch)

Das Inventar über die historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet und betrifft mehrere bestehende Strassen und Wege im Gemeindegebiet. Das Bundesinventar hat keine direkten Auswirkung auf die Revision der BZO.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

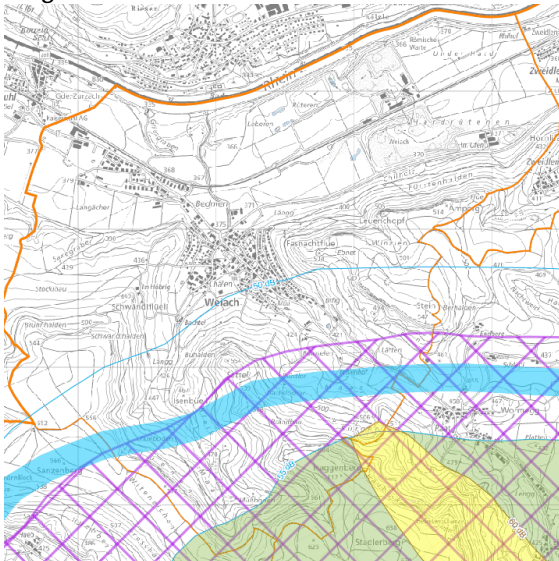
Kantonaler Richtplan



Kantonaler Richtplan Kanton Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

Im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet für die Gemeinde ausgewiesen (orange). Eine Entwicklung ist nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes möglich. Die Gemeinde Weiach kann sich nur noch im unbebauten Bauland entwickeln oder durch eine verdichtete Bauweise im bereits überbauten Gebiet.

Fluglärm



Blau: Abgrenzungslinie; Violett schraffiert: Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm; Grün: Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten; Gelb: Immissionsgrenzwert überschritten (Quelle: maps.zh.ch)

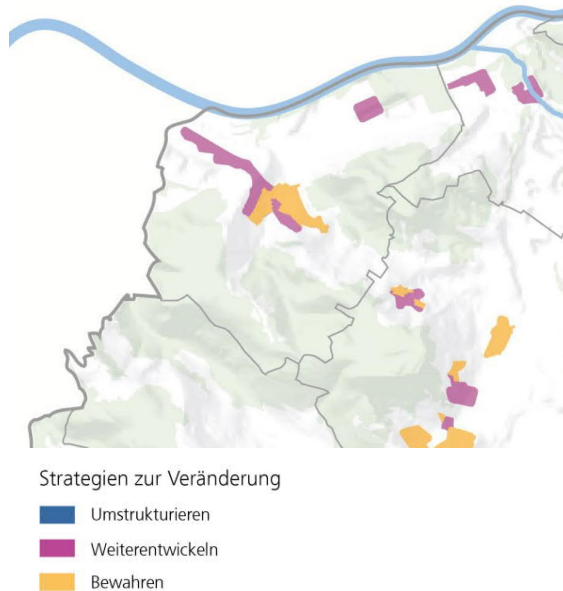
Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Bauzonen, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen unabhängig ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Abgrenzungslinie erschlossen werden, solange die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur in der ersten Nachtstunde überschritten werden. Die Lage der Abgrenzungslinie ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgesetzt.

Der Grossteil des Siedlungsgebietes in Weiach befindet sich ausserhalb der Abgrenzungslinie. Für die Revision bedeutet dies, dass die Abgrenzungslinie zwar zu berücksichtigen ist, aber die Planungsmöglichkeiten nicht wesentlich einschränkt, falls keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan

Strategien



Strategien zur Veränderung (Quelle: Richtplantext Regionaler Richtplan s. 10)

Um die Ziele aus dem Raumordnungskonzept zu erreichen, werden in Weiach die Strategien „Bewahren“ und „Weiterentwickeln“ verfolgt.

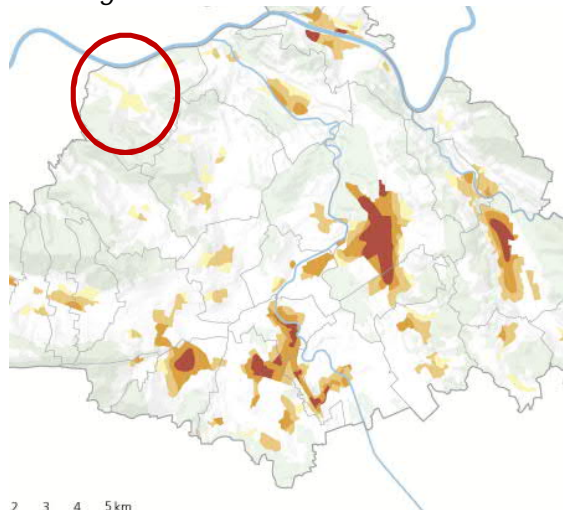
Bewahren:

Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitativ hochwertigen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglagen) erhalten bleiben.

Weiterentwickeln:

Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Bau- und Zonenordnung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden.

Nutzungsdichte und bauliche Dichte



Verortung Nutzungsdichte und bauliche Dichte, Weiach eingezeichnet (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

Für das Gemeindegebiet Weiach wird eine Nutzungsdichte sehr geringen Dichte vorgegeben. Dies bedeutet weniger als 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar. Auch betreffend baulicher Dichte werden Vorgaben gemacht. So soll am Südosthang ab Dorfkern nicht mehr als 2 Vollgeschosse erstellt werden. Die minimale Ausnutzungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz Art. 49a dürfen in diesen Gebieten ausdrücklich unterschritten werden.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung sollte darauf ausgerichtet sein, die geringe Nutzungs- und Baudichte zu bewahren und eine massvolle Entwicklung zu ermöglichen.

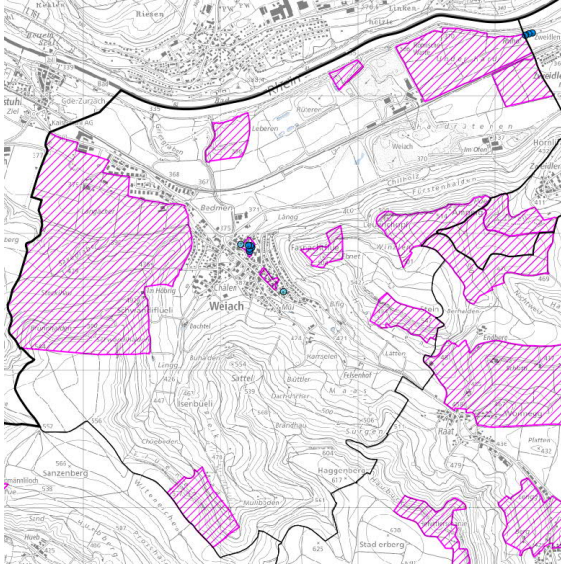
Landschaft

Der Aussichtspunkt «Leuenchopf» gilt als regional bedeutender Standort mit einer attraktiven Aussicht auf die Landschaft. Die Aussicht ist weder durch bauliche Massnahmen noch durch Vegetation zu beeinträchtigen.

Verkehr

Die Stadlerstrasse soll durch eine siedlungsverträgliche Gestaltung und punktuelle Verbesserungen der Querungsmöglichkeiten besser ins Ortsbild integriert werden.

Denkmalschutzinventar und archäologische Zonen



Denkmalschutz und archäologische Zonen (Quelle: maps.zh.ch)

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Inventarobjekte von kantonaler und regionaler Bedeutung, darunter die reformierte Kirche, die ehemalige Pfarrscheune (heute Kirchgemeindehaus), das ehemalige Waschhaus und das Pfarrhaus, die alle kantonale Bedeutung haben, sowie das Ortsmuseum, das von regionaler Bedeutung ist.

Weiter sind in Weiach mehrere archäologische Zonen ausgeschieden. Wird in diesen Bereich gebaut, sind umfangreiche Abklärungen notwendig, da dort archäologische Funde vermutet werden. Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Weiach wurde an der Gemeindeversammlung am 18. März 1982 festgesetzt. Mit dem Beschluss am 29. September 1982 wurde der Gesamtplan vom Regierungsrat genehmigt. Der Richtplan ist in die Jahre gekommen und kann heute nicht mehr aktiv angewendet werden. Der kommunale Verkehrsrichtplan wird in einem separaten Verfahren revidiert.

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde am 23. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 28. Januar 2016 vom Regierungsrat genehmigt. Die Bau- und Zonenordnung besteht aus der Bauordnung der Gemeinde Weiach sowie dem dazugehörigen Zonenplan und Kernzonenplan.

Gestaltungspläne

Im Gemeindegebiet befinden sich fünf rechtskräftige Gestaltungspläne:

- Kantonaler Gestaltungsplan Inertstoffdeponie Hardrütene (BDV Nr. 153)
- Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Südgrube (BDV Nr. 180/16)
- Privater Gestaltungsplan Lärmschutz Bedmen (BDV Nr. 34)
- Privater Gestaltungsplan Lärmschutz Büel (BDV Nr. 137)
- Privater Gestaltungsplan Chälen (BDV Nr. 1790/19)

Gewässerraum und Waldabstandslinie

Gewässerräume und Waldabstandslinienpläne sind in der amtlichen Vermessung nachgeführt. Im Zonenplan werden keine Vermerke über Bestand und Lage dargestellt. Die Gewässerräume im Siedlungsgebiet von Weiach wurden durch die Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 27. Februar 2020 und 18. April 2024 festgelegt. Die Waldabstandslinien wurden mit Verfügungen vom 17.12.1994 und 05.07.1995 festgelegt.

Inventar Kulturobjekte

Die Gemeinde verfügt über ein einstweiliges Inventar gemäss § 209 PBG. Das «Inventar schützenswerte Einzelobjekte, Gebäudegruppen und Kulturobjekte» wurde vom Gemeinderat am 16. Dezember 1986 erlassen und am 23. Januar 1987 bereinigt. Das Inventar ist trotz des Alters als Grundlage für den kommunalen Denkmalschutz genügend aktuell und wird von der Gemeinde aktiv genutzt. Eine Überprüfung des Inventars ist nicht geplant.

Kommunales Naturschutzinventar

Die Gemeinde Weiach besitzt ein Naturschutzinventar von kommunaler Bedeutung. Das Inventar wurde vom Gemeinderat am 25. Juni 1996 erlassen. Das Inventar gilt es zu berücksichtigen.

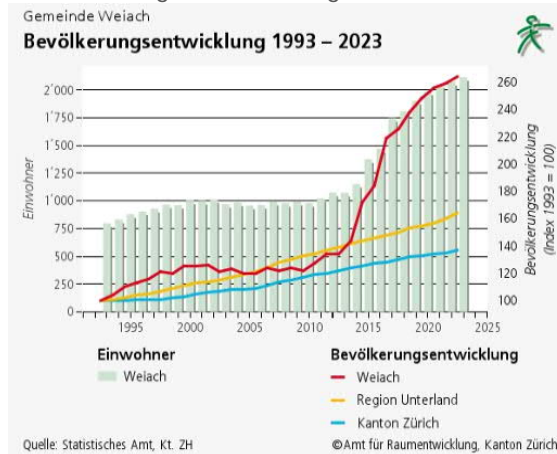
Die folgenden Objekte sind gemäss Inventar in ihrer Funktion ungeschmälert zu erhalten bzw. zweckmässig zu unterhalten:

- Nr. Objektnummer 47 (PDF 914_001), Erhalt Wiesengraben

3 Entwicklung der Gemeinde

3.1 Analyse Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

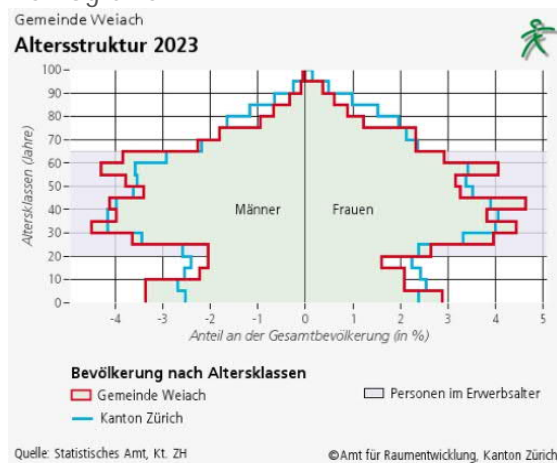


Statistisches Amt Kt. Zürich

Ende 2023 zählte die Gemeinde Weiach 2'116 Einwohner. Seit 2012 ist die Bevölkerung in der Gemeinde rasant gewachsen, weit über dem regionalen und kantonalen Durchschnitt.

Die Prognosen besagen, dass Weiach als Gemeinde im Zürcher Unterland mit dem Raumtyp Kulturlandschaft bis 2050 durchschnittlich um etwa 0,5 % pro Jahr wachsen wird, was einer Bevölkerung von ca. 2'450 Einwohnern entsprechen würde.

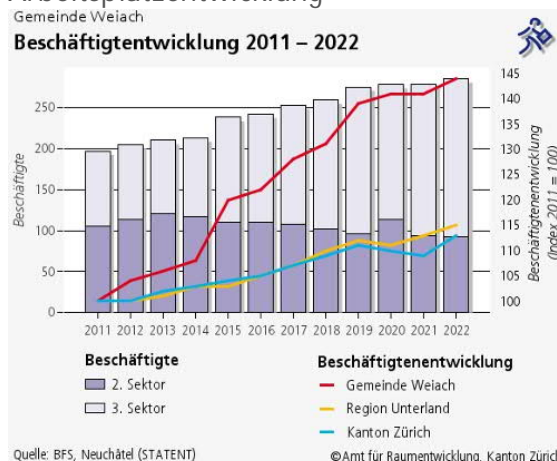
Demografie



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Alterspyramide zeigt, dass Weiach einen unterdurchschnittlichen Anteil an älteren Menschen, dafür aber überdurchschnittlich viele Personen im erwerbsfähigen Alter aufweist. Der Anteil der Kinder (0–10 Jahre) ist ebenfalls überdurchschnittlich hoch. In den nächsten 15 Jahren wird die Zahl der Rentner stark ansteigen, da viele geburtenstarke Jahrgänge in den Ruhestand gehen.

Arbeitsplatzentwicklung



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Weiach hat in den letzten Jahren, ähnlich wie die Bevölkerungsentwicklung, überdurchschnittlich stark zugenommen. Diese Dynamik ist vor allem auf das Wachstum des 3. Sektors (Dienstleistungen) zurückzuführen, der zunehmend an Bedeutung gewinnt. Im Gegensatz dazu zeigt der 2. Sektor (Industrie und Produktion) einen rückläufigen Trend, was die strukturellen Veränderungen in der lokalen Wirtschaft verdeutlicht. Im

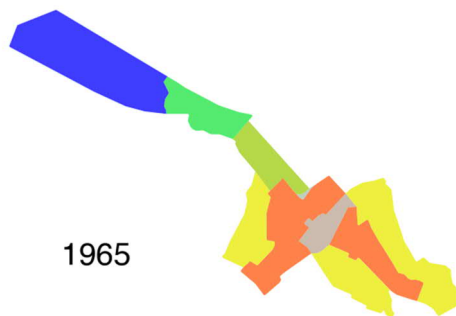
Rahmen der Revision sollten die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen auf ihre Eignung überprüft werden.

3.2 Analyse Siedlungsentwicklung



Weiach um 1880 (Quelle: map.geo.admin.ch)

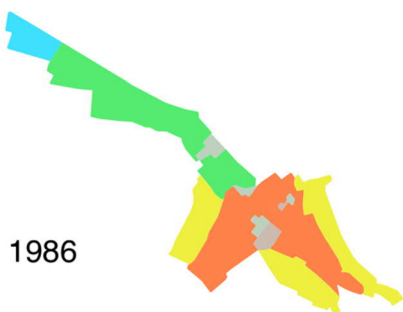
Weiach wurde erstmals 1271 urkundlich erwähnt. Das Dorf entwickelte sich, eingebettet in zwei Talsenken zwischen den Hügeln Stadlerberg und Ämpberg, entlang der Stadler- und Chälenstrasse. Mit dem Bau der Eisenbahn und des Bahnhofs auf Weiacher Gemeindegebiet, jedoch zwischen den Dörfern Kaiserstuhl und Weiach, wurde in den 1870er-Jahren der Grundstein für das heutige zweipolige Dorf gelegt.



1965

Im Zonenplan von 1965 ist bereits eine zweipolige Siedlungsstruktur mit dem Kerndorf und dem Industriegebiet beim Bahnhof erkennbar. Zu diesem Zeitpunkt war der neue Ortsteil noch schwach besiedelt. Die Schaffung einer Zone für öffentliche Bauten legte jedoch schon damals die Grundlage für eine zukünftige Dorfmitte mit öffentlichen Nutzungen.

Zonenplan 1965 (Dorftransformationen Ortsbauliche Entwicklung ländlicher Siedlungsstrukturen im Umbruch - am Beispiel zweipoliger Dörfer)



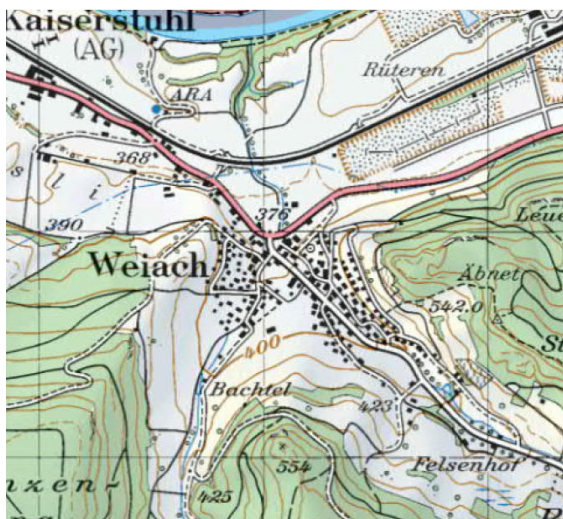
1986

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| Zentrumszonen | Wohnzonen (dreigeschossig) |
| Zonen für öffentliche Bauten | Mischzonen |
| Freiraumzonen | Arbeitszonen (Gewerbe) |
| Wohnzonen (zweigeschossig) | Arbeitszonen (Industrie) |
| | Reservenzonen |

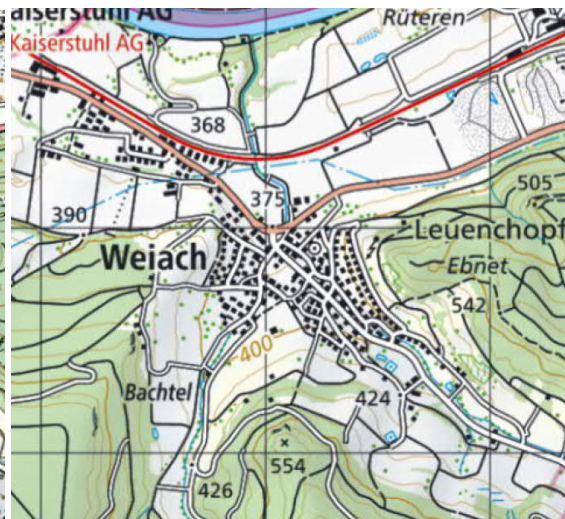
Der Zonenplan von 1986 entspricht in seinen Grundzügen weitgehend dem heutigen Stand. Mit der Umzonung des Industriegebiets in eine «Mischzone» wurden die Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen, das jedoch aufgrund fehlender Erschliessungsanlagen nur spärlich bebaut war. Gleichzeitig wurde durch die Einführung einer kommunalen Landwirtschaftszone eine klare Grenze zwischen dem Kerndorf und neuem Ortsteil definiert. Zudem strukturierte der Plan von 1986 die Dorfmitte mit Zonen für öffentliche Bauten und Freiraumzonen, welche bis 2016 noch erweitert wurden.

Zonenplan 1986 (Dorftransformationen Ortsbauliche Entwicklung ländlicher Siedlungsstrukturen im Umbruch - am Beispiel zweipoliger Dörfer)

Bis in die 2000er-Jahre hinein entwickelte sich Weiach vor allem rund um das Kerndorf, begleitet von zahlreichen Quartierplanverfahren. Erst nach dem Jahr 2000, nach einer längeren Phase planerischer Blockierungen, entstand schliesslich ein neues Wohngebiet, das heute beinahe so viele Einwohner zählt wie das Kerndorf selbst.



Weiach um 2000 (Quelle: map.geo.admin.ch)



Weiach 2021 (Quelle: map.geo.admin.ch)

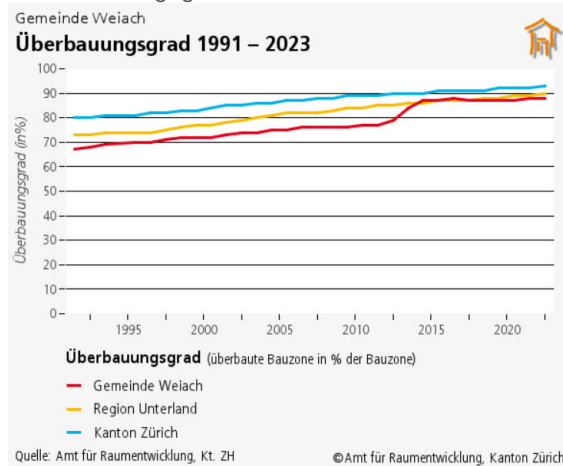
Bauzonenentwicklung



Statistisches Amt Kt. Zürich

Zwischen 1993 und 2017 wuchs die überbaute Fläche der Bauzonen kontinuierlich, stagniert jedoch seit 2017. Im Jahr 2023 waren noch 11,2 % der Bauzonen unüberbaut. Der jährliche Bauzonenverbrauch schwankt stark, was auf eine ungleichmässige Bautätigkeit hinweist. Besonders in den Jahren 2013–2015 gab es einen markanten Anstieg im Bauzonenverbrauch.

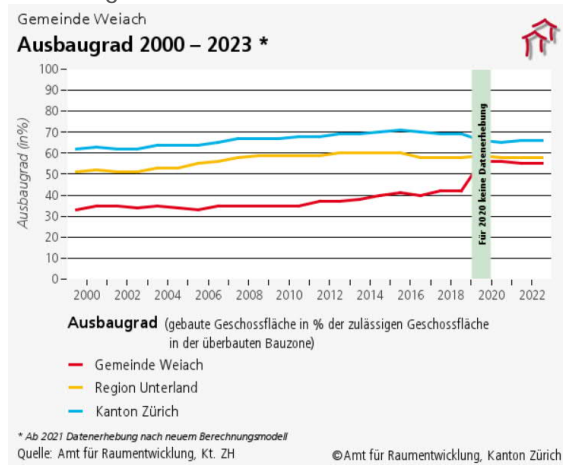
Überbauungsgrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Der Überbauungsgrad der vorhandenen Bauzonen nimmt seit Beginn der Messung stetig zu. Weiach liegt leicht unter dem Durchschnitt von Region und Kanton. Die Gemeinde verfügt noch über Bauzonenreserven, deren Herausforderung darin besteht, sie sinnvoll zu mobilisieren.

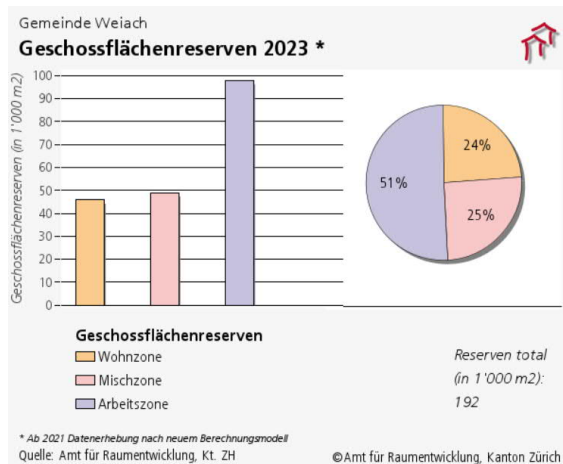
Ausbaugrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Über viele Jahr stagnierte der Ausbaugrad in der Gemeinde. 2018 stieg er dann markant an und stagniert seither auf einem Niveau, das leicht unter dem Durchschnitt der Region liegt.

Geschossflächenreserven



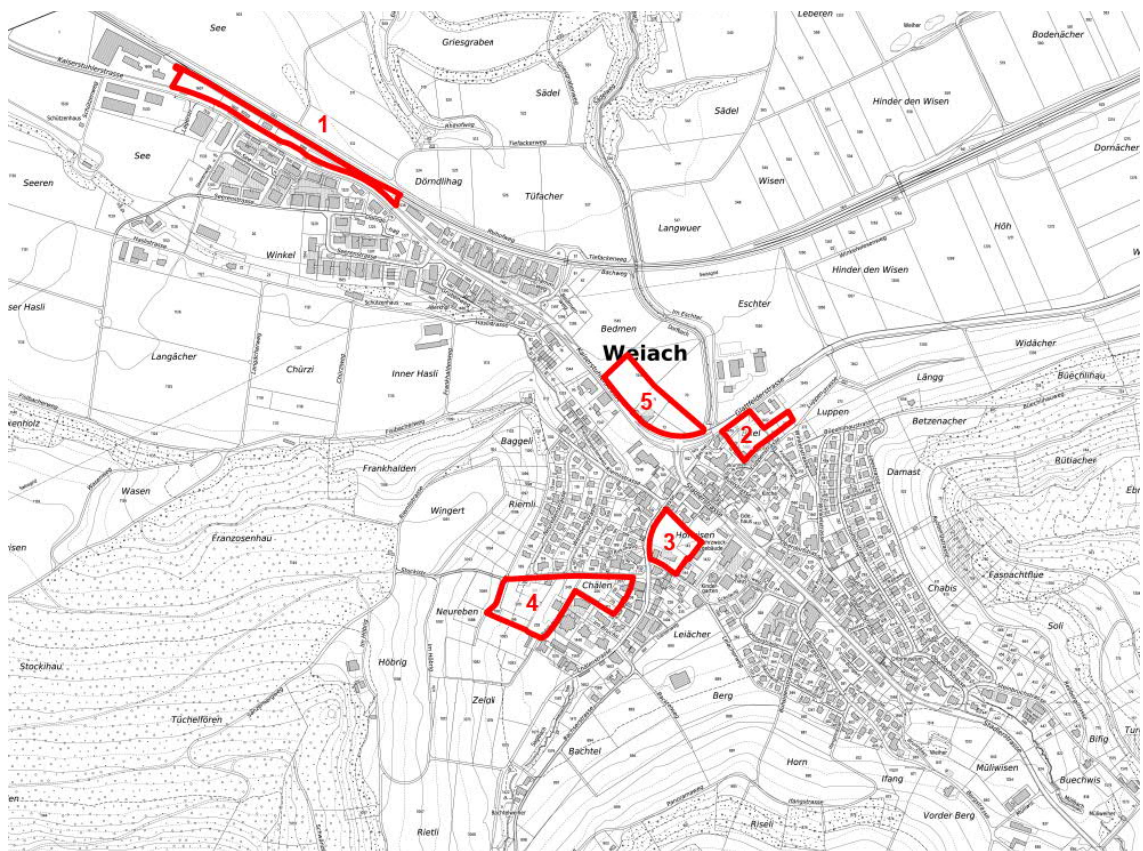
Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Geschossflächenreserven beziehen sich auf die noch ungenutzten Baupotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen. Sie konzentrieren sich überwiegend in den Arbeitszonen. Im Jahr 2023 betragen diese dort nahezu 100'000 m². In den Mischzonen, wie der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone, sowie in der reinen Wohnzone liegen die Reserven bei etwa der Hälfte dieses Werts.

3.3 Siedlungsentwicklungskonzept

Die Gemeinde wurde in den vergangenen 10 bis 15 Jahren von einem starken Bevölkerungswachstum «überrannt». In der laufenden Revision der BZO bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, darauf zu reagieren. Zwar sind noch Reserven vorhanden, doch Ab- und Auszonungen sind politisch nicht durchsetzbar. Deshalb sollen klare Schwerpunkte definiert, zeitlich abgestimmt und strategisch gesteuert werden.

Die Gemeinde möchte die Siedlungsentwicklung mitgestalten, um die Bevölkerungsentwicklung, die Auslastung von Verwaltung und Behörden sowie die Qualität der Bebauung, einschliesslich der künftigen Nutzerinnen und Nutzer der letzten Baulandreserven, gezielt lenken zu können. Für die Zukunft ergeben sich in Weiach 5 Entwicklungsgebiete:



Entwicklungsgebiete in Weiach (Quelle: Eigene Darstellung)

Aufgrund der Lage im Ort sieht der Gemeinderat eine Entwicklung wie folgt:

1. Etappe 2027 – 2030

Bahnhofsareal (1)	
Etappe	2027 – 2030
Fläche	9610 m ²
Bauzone	WG2 und G
Potential	Ca. 80 – 110 Einwohner und Beschäftigte
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Bahnhofsareal nutzbar machen – Neu-Weiach ortsbaulich sinnvoll ergänzen
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Lärm – Schmale Parzellen – SBB
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsplanpflicht in der BZO sichern – Nur bei Nachfrage und Bedarf aktiv an Planungsprozess teilnehmen – Bedürfnisklärung, Definition Rahmenbedingungen – Variantenstudium, Richtprojekt, Gestaltungsplan

2. Etappe 2030 – 2035

Büel (2)	
Etappe	2030 – 2035
Fläche	5'175 m ²
Bauzone	Kernzone
Potential	ca. 50 – 70 Einwohner und Beschäftigte
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzonengerechte Erweiterung Ortskern – Adressierung Gemeinde Ortseingang – Guter Umgang historische Bausubstanz, z.T. Schutzobjekte
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Findung Gesamtlösung mit Grundeigentümer – Erschliessung – Ggf. Aufhebung QP – Erhaltung und zweckmässige Umnutzung Kulturobjekte
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> – kooperativer Planungsprozess mit Grundeigentümer – Bedürfnisklärung, Definition Rahmenbedingungen – Variantenstudium – Variante Planungsrechtlich sichern. Ggf. Gestaltungsplan

Chälenstrasse Nordwest / Hofwiesen (3)

Etappe	2030 – 2035
Fläche	6'628 m ²
Bauzone	Kernzone
Potential	Ca. 60 – 90 Einwohner und Beschäftigte
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Altersgerechtes Wohnen --> MFH im Dorf --> Umzugsketten --> EFH werden frei – Ggf. Erweiterung für öffentliche Nutzungen angrenzend zu Schule – Identität im Dorfkern stärken
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Inventarisierte Gebäude – Identität erhalten
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> – Gutachten Vers.-Nr. 533 in Auftrag geben – Bedürfnisse Grundeigentümer und Bevölkerung abholen

– Variantenstudium

3. Etappe 2035 – 2040

Chälen / Neureben (4)

Etappe	2035 – 2040
Fläche	16'882 m ²
Bauzone	W1 und W2a
Potential	ca. 80 – 110 Einwohner und Beschäftigte
Ziele	<ul style="list-style-type: none">– mittel- bis langfristige EFH-Reserve– gutes Konzept Erschliessung und Bebauung– harmonischer Übergang Siedlung Landschaft
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none">– Verschiedene Grundeigentümer mit verschiedenen Interessen– Feinerschliessung muss noch geplant werden
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">– bei mehrheitlichem Bedarf von Seiten Grundeigentümer Einleitung QP– QP und GP auf Basis Richtprojekt

Bedmen (5)

Etappe	2035 – 2040
Fläche	11'263 m ²
Bauzone	WG2
Potential	ca. 100 – 130 Einwohner und Beschäftigte
Ziele	<ul style="list-style-type: none">– Alt- und Neu-Weiach Ortsbaulich verbinden– Identität schaffen (Bedmen wird das Erscheinungsbild von Weiach prägen)
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none">– Verbindung zum Dorfkern, Kantonsstrasse trennt Siedlungsgebiet– Lärm
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">– kooperativer Planungsprozess mit Grundeigentümern– Nur bei Nachfrage und Bedarf aktiv an Planungsprozess teilnehmen– Variantenstudium, Richtprojekt, Gestaltungsplan

3.4 Ausblick Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde verfügt über erhebliche Geschossflächenreserven, die sich auch in bereits bebauten Bauzonen befinden. Während einige dieser Reserven rechnerisch bestehen, sind sie in der Praxis nur schwer oder gar nicht mobilisierbar. Auf unbebauten Parzellen könnten die vorhandenen Geschossflächenreserven hingegen theoretisch sofort genutzt werden.

Laut den Daten zum Überbauungs- und Erschliessungsstand 2023 könnte in den Wohn-, Misch- und Kernzonen unmittelbar Wohnraum für rund 250 zusätzliche Einwohner geschaffen werden. In der Kategorie „baureif in fünf Jahren“ bestünde die Möglichkeit, weiteren Wohnraum für 60 zusätzliche Einwohner zu realisieren. Langfristig könnte nach entsprechender Erschliessung Wohnraum für weitere 220 zusätzliche Einwohner entstehen. Durch die gezielte Mobilisierung von Baulücken wäre somit insgesamt Wohnraum für bis zu 530 zusätzliche Einwohner möglich.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum von rund 350 Einwohnern könnte bereits durch die sofort verfügbaren und in den nächsten fünf Jahren baureifen Reserven gedeckt werden, ohne dass zusätzlicher Erschliessungsaufwand erforderlich wäre. Die bestehenden Bauzonen sind somit ausreichend dimensioniert, um den prognostizierten Wachstumsdruck aufzufangen und bieten darüber hinaus zusätzlichen Spielraum, falls das Bevölkerungswachstum die aktuellen Prognosen übersteigt.

4 Revisionsinhalte Pläne

4.1 Zonenplan

Bei der Überprüfung der aktuellen Zonengrenzen wurde festgestellt, dass die Grundzonierung den heutigen Anforderungen entspricht. Es wurden keine Änderungen an der Grundzonierung vorgenommen. Auch die bestehenden überlagernden Festlegungen entsprechen den heutigen Anforderungen.

Umzonung Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal

Das Bahnhofsgebiet ist durch schwierige Parzellenformen bzw. die Lage zwischen Staatsstrasse und Bahngeleisen geprägt und bis heute ist es in mehreren Versuchen nicht gelungen, ein bewilligungsfähiges Projekt einzureichen und zu realisieren.

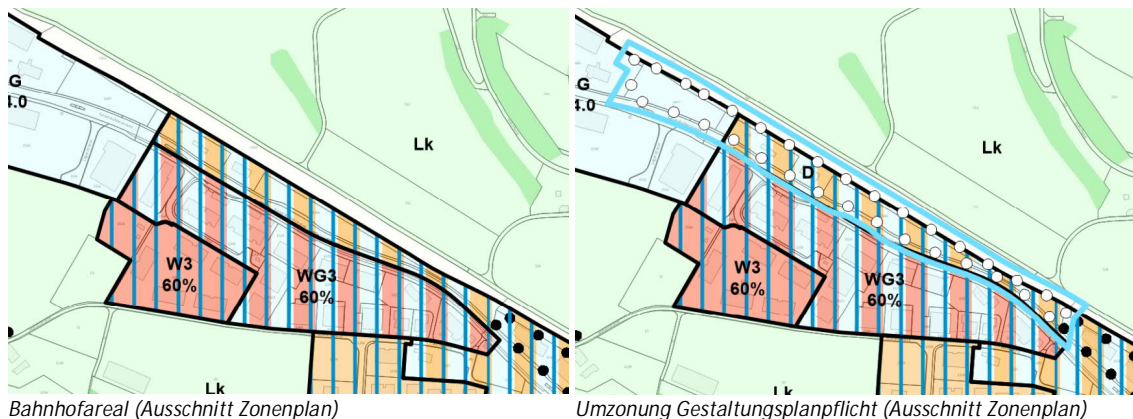
Das Bauland wird sich flächenmässig in den kommenden Jahren nicht weiter ausdehnen. Daher müssen bestehende innerörtliche Überbauungen durch eine hochwertige Quartierentwicklung besser genutzt werden. In erster Linie soll mit einem Gestaltungsplan in Abstimmung mit den verschiedenen Herausforderungen ein Projekt ermöglicht werden. Zudem soll mittels einem ortsbaulichen Gesamtkonzept für das Areal in Korrespondenz mit den benachbarten Siedlungsstrukturen die Adress- und Imagebildung der Gemeinde verbessert werden.

Mindestanforderungen

Mindestens müssen mit dem Gestaltungsplan die Art und Anordnung der Bebauung, eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung, eine angemessene Nutzungsdurchmischung mit deren Anordnung sowie eine verhältnismässige bauliche Dichte geklärt werden. Im Rahmen der Regelbauweise kann der Gemeinderat, unter Vorbehalt der ausreichenden Qualität, direkt zustimmen.

Auslösung Gestaltungsplanpflicht

In einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht kann ein Baugesuch im Grundsatz nur auf der Basis eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes bewilligt werden. Damit wird zwischen die Rahmennutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren eine weitere Planungsstufe obligatorisch eingeschoben. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete festgesetzt werden. Eine Etappierung setzt jedoch voraus, dass die mit der Gestaltungsplanpflicht bezweckten Ziele für den gesamten Perimeter nicht behindert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zustimmung des Gemeinderats zu einer befristeten Zwischennutzung auch ohne rechtsgültigen Gestaltungsplan möglich.



4.2 Kernzonenplan

Mit der letzten BZO-Revision im Jahr 2016 wurde die Kernzone auf den Dorfkern reduziert. Diese Abgrenzung entspricht weiterhin den Bedürfnissen der Gemeinde. Es wurden keine Änderungen vorgenommen. Der Kernzonenplan wurde jedoch mit den inventarisierten möglichen Schutzobjekten als Informationsinhalt ergänzt.

5 Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung

5.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision werden die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen angepasst (harmonisierte Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Die IVHB beinhaltet sowohl neue Begriffe als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen. Alle Definitionen zu den harmonisierten Begriffen sind im Leitfaden der Baudirektion des Kantons Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand 1. März 2017, ersichtlich. An dieser Stelle wird auf eine detaillierte Definition der Begriffe verzichtet und auf den Leitfaden verwiesen.

Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff der Gebäudehöhe wird in der Kernzone, der Wohnzone sowie der Wohn- und Gewerbezone durch den Begriff der Fassadenhöhe ersetzt. Die Messweise wurde zudem neu definiert. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten. Diese Erhöhung wurde im Sinne einer besseren Raumnutzung und grösseren Projektierungsfreiheit bewusst beibehalten.

Gesamthöhe

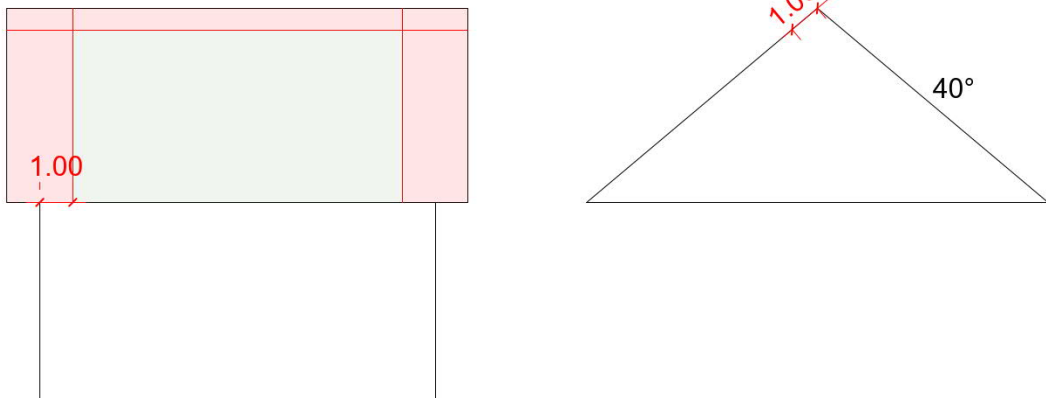
In der Industrie- und Gewerbezone werden die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe durch denjenigen der Gesamthöhe ersetzt. Die Gesamthöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten des massgebenden Terrains. Dies schafft eine flexiblere Anordnung der Volumetrie, die an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst ist.

Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der Bauordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge statt einen Drittel einnehmen. In der Wohnzone wird diese Erleichterung mit einer Ausnahme übernommen. Damit Dachgeschosse klar als solche erkennbar bleiben, wird die zulässige Länge für Dachaufbauten verringert, wenn die Traufe unterbrochen oder das Dach eingeschnitten wird. In einem solchen Fall verringert sich die zulässige Breite auf einen Drittel.

Bei der Kernzone wird das Mass von der zulässigen Dachaufbaulänge neu auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge begrenzt sowie weitere Bestimmungen zur guten Einordnung definiert. Damit soll die prägende Dachlandschaft der Ortskerne beibehalten werden.

Über alle Zonen hinweg wird zudem definiert, dass Dachaufbauten vom First sowie von der Giebelseite einen Abstand von einem Meter einhalten müssen. So wird sichergestellt, dass sich die Dachaufbauten gut ins Dachbild einfügen.



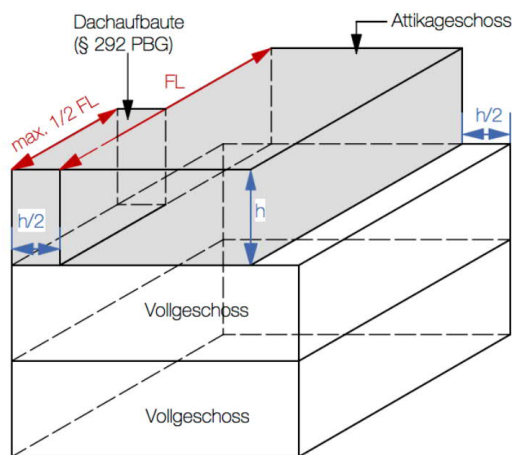
Fassadenansicht: Mögliche Fläche zur Anordnung von Dachaufbauten (grün) mindestens 1.0 m Abstand zur Giebelfassade und Hauptfirst abgesetzt 1.0 m abgesetzt zum Hauptfirsten *Seitenansicht: Mindestens 1.0 m parallel zur Dachfläche vom Hauptfirst abgesetzt*
(Quelle: Eigene Darstellung, 40° Dachneigung) (Quelle: Eigene Darstellung, 40° Dachneigung)

Attikageschoss

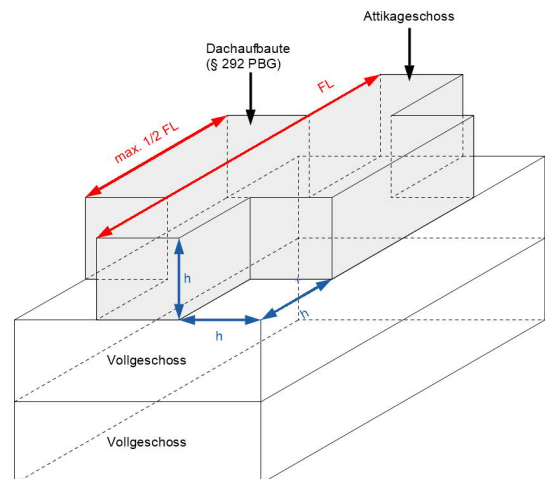
Bisher gab es für das Attikageschoss im PBG keine spezifische Regelung. Es galt als Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG und musste aufgrund dessen um das Mass seiner Mehrhöhe von der fiktiven Traufseite zurückversetzt werden. Neu wird das Attikageschoss im PBG explizit definiert und es muss nur noch um die Hälfte der Mehrhöhe zurückversetzt werden.

Zusätzlich können bei Attikageschossen, sofern keine anderslautenden Bestimmungen bestehen, Dachaufbauten bis zu einer Breite von der halben Fassadenlänge erstellt werden. In dieser Kombination treten Attikageschosse jedoch wesentlich dominanter in Erscheinung und sind nicht mehr klar von einem Vollgeschoss zu unterscheiden.

Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, die Vergrößerung der Dachaufbauten auf die halbe Fassadenlänge zuzulassen, den Rückversatz von der fiktiven Trauf- und Giebelfassade jedoch um das Mass der Mehrhöhe beizubehalten, damit die Attikageschosse von allen Blickwinkeln klar als solche erkennbar sind.



Skizze zum Attikageschoss nach harmonisierten PBG
(Quelle: SKW)



Skizze zum Attikageschoss mit der neuen BZO Weiach
(Quelle: Eigene Darstellung)

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen. Aktuell läuft eine PBG-Revision die vorsieht, dass wieder die bisherige Regelung vor Einführung der Harmonisierung angewendet werden soll.

5.2 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit der Gesetzesrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» erhalten die Gemeinden ein rechtliches Instrument, um eine klimaverträgliche Entwicklung zu fördern. Der kantonale Richtplan verlangt, dass zur Verbesserung der Siedlungsqualität auf die zunehmenden Belastungen des Klimawandels reagiert wird. Die Gemeinden haben deshalb in ihrer Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen, um ein angenehmes Lokalklima sicherzustellen.

Begrünung der Gebäudeumgebung

Das Planungs- und Baugesetz schreibt neu vor, dass in allen Zonen Vorgärten sowie geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Flächen erhalten oder herzurichten sind. Die Versiegelung nicht überbauter Grundstücksflächen ist dabei so gering wie möglich zu halten. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten, ansonsten sind angemessene Ersatz- oder Neupflanzungen vorzusehen. Diese neue Bestimmung bietet für die Gemeinde Weiach den grössten Hebel, um im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine Einzelfallbetrachtung einen Mehrwert für das Lokalklima zu schaffen.

Weiter wird in der Kernzone die Pflicht eingeführt, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, die nicht durch Bauten oder Anlagen überstellt sind, mit einer belebten Bodenschicht zu bedecken, um in der Gebäudeumgebung mehr Möglichkeiten zur Bepflanzung zu schaffen.

Bäume

Bäume leisten vielfältige ökologische und klimatische Beiträge, die mit zunehmender Grösse noch bedeutender werden. Im Rahmen eines Baugesuchs kann der Ersatz bestehender Bäume verlangt werden, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht unverhältnismässig eingeschränkt wird. Diese Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ausreichend, um den Baumbestand zu sichern. Den Schutz einzelner Bäume oder einen generellen Schutz ab einem bestimmten Stammumfang erachtet der Gemeinderat jedoch als unverhältnismässig.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen verbessern das Klima in Siedlungsgebieten, entlasten die Entwässerung, schaffen wertvolle Lebensräume und steigern zugleich den Energie- und Wärmeschutz. Die entsprechenden einzelnen Vorschriften wurden in einem neuen Artikel der Ergänzenden Bestimmungen zonenübergreifend geregelt. Neu gilt eine Begrünungspflicht für alle nicht begehbaren Teile von Flachdächern. Der Bauherrschaft bleibt dabei offen, ob sie eine intensive oder extensive Begrünung realisieren möchte. Auch in Kombination mit Solaranlagen besteht neu eine Begrünungspflicht.

Verzicht auf eine Grünflächenziffer

Auf die Einführung einer Grünflächenziffer in der Wohnzone wird verzichtet, da in den bestehenden Wohnquartieren bereits grosszügige Gartenanlagen sowie unversiegelte Grünräume vorhanden sind.

Auch in der Kernzone wird die Einführung einer Grünflächenziffer als nicht zielführend erachtet. Die Gestaltung der Freiflächen kann hier über die bestehenden Kernzonenvor-

schriften in Kombination mit den Bestimmungen des Ortsbild- und Denkmalschutzes differenzierter und situationsgerechter gesteuert werden. Zudem können gewerbliche Nutzungen in der Kernzone eine gewisse Versiegelung erforderlich machen.

Ebenso soll in der Zone für öffentliche Bauten auf die Einführung einer Grünflächenziffer verzichtet werden. Die Beurteilung der Aussenraumgestaltung und der Begrünung erfolgt projektbezogen durch die Gemeindeversammlung.

Um dennoch Extremsituationen, wie beispielsweise die vollständige Versiegelung eines Grundstücks, zu verhindern, wird die Sicherstellung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine entsprechende Praxis auf Basis von §238a PBG gewährleistet.

Siedlungsrand

Die Einführung von speziellen Bestimmungen zur Eingliederung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand wird in der ländlichen geprägten Siedlung als nicht notwendig erachtet. Zudem fehlt derzeit noch eine Rechtsgrundlage für Bestimmungen zur Sicherung der ökologischen Vielfalt innerhalb der Bauzone.

Mikroklima

Aufgrund der offenen Körnung und niedrigen Gebäude, werden die natürlichen Windströme nicht massgeblich beeinflusst.

5.3 Mehrwertabgabe

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Der Kanton Zürich hat dies mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf kantonaler Ebene umgesetzt. Die Gemeinden müssen den kommunalen Mehrwertausgleich ihrerseits bis zum 1. März 2025 in der Bau- und Zonenordnung regeln.

Hintergrund des Mehrwertausgleichs

Planerische Änderungen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können den Wert von Grundstücken deutlich erhöhen. Solche Mehrwerte entstehen, weil die Nutzbarkeit des Bodens verbessert wird und dadurch höhere Gewinne oder eine intensivere Nutzung möglich werden. Die Mehrwerte sind einzig auf staatliches Handeln zurückzuführen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von Zone für öffentliche Bauten in andere Bauzone (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)
- Aufzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)

Kommunale Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen» sofern durch den kommunalen Gestaltungsplan ein Mehrwert entsteht.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der Gemeinde stehen zwei Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung:

- Freifläche: Festlegung einer Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m²
- Abgabesatz: Festlegung eines Abgabesatzes zwischen 0 % und 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes.

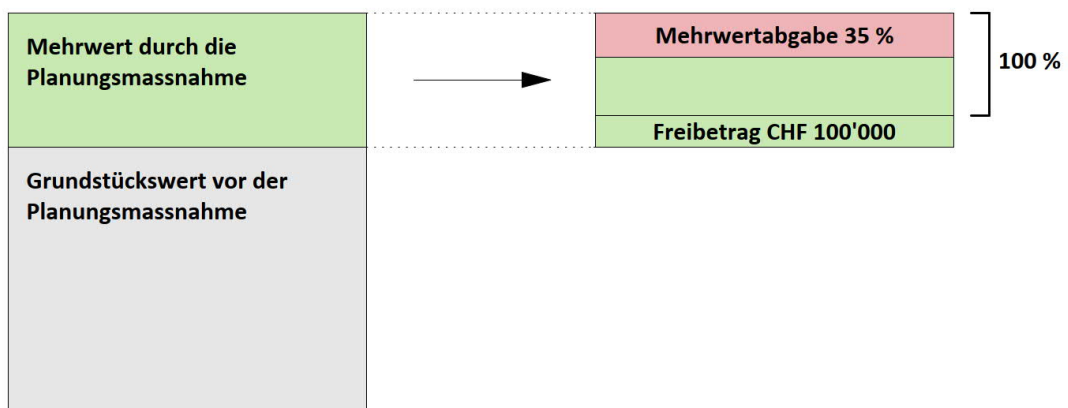
Verwendung der Einnahmen

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel sind zweckgebunden und gemäss § 23 Mehrwertausgleichsgesetz für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz zu verwenden. In § 42 Mehrwertausgleichsverordnung sind folgende Beispiele für kommunale Planungsmassnahmen nach § 23 Mehrwertausgleichsgesetz aufgelistet:

- Öffentlicher Raum: Gestaltung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder begrünten Aufenthaltsbereichen
- Erholung & Freiräume: Wege, Uferbereiche, Spielplätze, sanitärische Anlagen oder sonstige infrastrukturelle Ausstattungen von Erholungsgebieten
- Lokalklima: Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserspeicherung/-nutzung
- Mobilität: Verbesserung der Zugänglichkeit von ÖV-Haltestellen sowie Velo- und Fusswegen
- Soziale Infrastruktur: Quartier-, Jugend- und Seniorentreffs, Kinderbetreuung, andere soziale Treffpunkte
- Planungs- & Baukultur: Beteiligungsprozesse, Studienaufträge, Wettbewerbe

Entscheid Gemeinderat

In der Gemeinde Weiach gibt es aktuell keine geplanten Um- und/oder Aufzonungen, jedoch bestehen fünf grössere Entwicklungsgebiete, die zusammen ein Einwohnerpotenzial von 350 bis 500 zusätzlichen Einwohnern und Beschäftigten haben. Durch solche Entwicklungsschübe entstehen für die Gemeinde Folgekosten die durch die Allgemeinheit getragen werden. Der Gemeinderat hat sich deshalb dazu entschieden, eine Mehrwertabgabe von 35 % einzuführen, gültig ab einer Freifläche von 1'200 m². Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei Entwicklungsschüben und den daraus resultierenden Mehrwerten auch die bestehende Bevölkerung profitiert, indem zusätzliche Mittel für die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur bereitstehen.



Schematische Darstellung Mehrwertabschöpfung (eigene Darstellung)

Auswirkungen für Grundeigentümerschaften

Die vorliegende Revision hat zunächst keine direkten Auswirkungen auf bestehende Grundeigentümerschaften. Sie legt lediglich die Rahmenbedingungen fest, nach denen künftig entstehende Mehrwerte aus Auf- und Umzonungen ausgeglichen werden müssen.

Bei künftigen planerischen Mehrwerten wird die Mehrwertabgabe nicht mit Inkrafttreten des Planungsvorteils fällig. Die Abgabepflicht entsteht erst, wenn der Mehrwert im Rahmen eines Bauprojekts tatsächlich realisiert werden kann. Der massgebende Zeitpunkt für die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist die Erteilung der Baufreigabe. Ein Grundstücksverkauf führt ebenfalls nicht zur Fälligkeit der kommunalen Mehrwertabgabe.

5.4 Wesentliche Änderungen einzelner Vorschriften

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen erläutert. In der synoptischen Darstellung der Bauordnung wurde zu jedem Artikel die entsprechende Erläuterung abgehandelt. Im Detail ist somit auf diese Ausführung hinzuweisen.

Kernzone

- Die gültigen Kernzonenvorschriften wurden generell und konkret anhand der Musterbestimmungen vom Amt für Raumentwicklung vom 20.02.2024 überprüft (vgl. Anhang «Vergleich Regelungen Kernzone»).
- Art. 5, Zweck: Der Zweckartikel wird zur besseren Verständlichkeit in der Anwendung mit der Absicht der Kernzonenvorschriften in Bezug auf das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude ergänzt. Zudem wird § 2 Abs. 2 BVV spezifisch für die Kernzone konkretisiert.
- Art. 6, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Kernzone die die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Durch die veränderte Messweise können Gebäude neu 50 cm höher werden. Da in der Kernzone auf eine Ausnützungsziffer verzichtet wird, wird die Dichte der Baukörper durch die Grundmasse sowie durch deren Gestaltung und Einordnung definiert. Damit durch das Näherbaurecht keine zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten entstehen, soll bei dessen Beanspruchung ein Nachweis erbracht werden, dass daraus kein Vorteil resultiert.
- Art. 7, Nutzweise: Art. 35 aBZO wird in die Kernzonenvorschriften verschoben. Die Nutzungen in der Kernzone werden weiterhin auf nicht verkehrsintensive Nutzungen beschränkt, um das bestehende Dorfbild zu wahren. Der Zusatz der Gütergrossverteilung wird gestrichen, da eine solche Nutzung in der Kernzone ohnehin nicht zonenkonform ist. In den übrigen Zonen wird die Nutzung nur noch anhand der Zonenkonformität beschränkt, wodurch der planungsrechtliche Rahmen für eine verbesserte Versorgungsqualität und die Entstehung sozialer Treffpunkte geschaffen wird.
- Art. 9, Fassadengestaltung: In der Praxis hat sich gezeigt, dass der Artikel ergänzt werden muss, um verständlich zu machen, welche Elemente für eine herkömmliche, kernzonengerechte Gestaltung zu berücksichtigen sind. Die genauere Beschreibung der ortsüblichen Elemente wird in der Vollzugshilfe weiter erläutert.
- Art. 10, Dachform und Dacheindeckung: Die Kombination von Ziegeldächer mit Solaranlagen ergibt oft ungenügende Lösungen bezüglich ruhiger und guter Dachgestal-

tung. Deshalb wird in Kombination mit Solaranlagen die gestalterischen Möglichkeiten bewusst geöffnet, um Lösungen zu ermöglichen, die die Vorschrift «gute Gesamtwirkung» einhalten.

- Art. 11, Dachaufbauten und Dachfenster: Durch die Harmonisierung wären neu bis zu $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge für Dachaufbauten zulässig, während in der bisherigen BZO kein spezifisches Mass definiert war (Vollzugshilfe: in der Regel $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge). Die Lockerung der Vorschriften erfolgt mit Blick auf eine verbesserte Belichtung und damit bessere Ausnützung der Dachräume. In der Kernzone jedoch erscheint ein Anteil von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge als zu grosszügig, da er die Erscheinung des Ortskerns stark beeinträchtigen und einen zu starken Kontrast zu den ortsüblichen Gebäuden bilden würde.

Überdachte Dacheinschnitte wurden baurechtlich bisher nicht als Dachaufbauten gewertet. Neu wird dies geändert: Durch die seitliche Schliessung und Anpassung an die Gestaltung von Dachaufbauten sollen sie in ihrer Erscheinung Dachaufbauten angenähert werden. Damit wird die Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten klar verhindert, gleichzeitig bleibt jedoch der Handlungsspielraum erhalten, um Dacheinschnitte zur besseren Nutzung von Dachgeschossen bei Bedarf zu realisieren.

- Art. 12, Umgebungsgestaltung: Der Artikel wird umformuliert, damit die Absicht des Artikels besser verständlich ist. Der Fokus liegt auf der Setzung selbst und nicht wie sich das Terrain nach der Setzung verändern soll. Die Umschreibung der Umgebung war bis anhin nur in der Vollzugshilfe genauer geregelt. Dieser Umstand hat sich in der Praxiserfahrung als zu offen erwiesen. Der Artikel wird mit einer Beschreibung ergänzt und einer Auflistung der Elemente die für eine herkömmliche ortstypische Erscheinung von Bedeutung sind. Genauere Umschreibungen der einzelnen Elemente werden in der Vollzugshilfe erläutert.
- Art. 14, Weitere Elemente: Der Artikel ergänzt, um alle möglichen Formen abzudecken.

Wohnzone W und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG

- Art. 15, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass wird die Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Durch die veränderte Messweise können Gebäude neu 50 cm höher werden. Giebelseitig bei Satteldächern und bei Attika auf der Fassadenbündigen Seite erhöht sich die Fassadenhöhe gemäss § 280 PBG.

Die Bestimmungen zum anrechenbaren Untergeschoss werden im Hinblick auf die Wohnhygiene verschärft. Neu muss die Belichtung mehrheitlich über dem massgebenden Terrain nachgewiesen werden. Damit sollen künstliche Wannens zur Belichtung verhindert werden.

Aufgrund der geänderten Messweise von Brüstungen bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht, wenn eine solche erstellt und nicht zurückversetzt wird.

- Art. 17 Schrägdach: Da Materialisierungsvorschriften ausserhalb der Kernzone nicht mehr zulässig sind, werden sie gestrichen. Vorschriften zur Dachbegrünung werden neu in den ergänzenden Vorschriften geregelt. Die Vorschrift zu den Dachaufbauten wird ebenfalls gestrichen. Dachaufbauten dürfen somit gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Ergänzt wird zudem der Zusatz, dass bei Klein- und Anbauten auch Flachdächer möglich sind.
- Art. 18 Flachdach: Durch die zusätzliche Absturzsicherung sowie die übliche Möblierung und Ausstattung einer Terrasse entstünde eine wahrnehmbare Mehrhöhe sowie

eine ungewohnte Nutzung über den Dächern und die Fläche stünde nicht mehr für die Dachbegrünung zur Verfügung. Wird kein Attika erstellt ist mindestens 50 % der Dachfläche gemäss Art. 34 zu begrünen.

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen müssen Attikageschosse nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dadurch tritt dieses wesentlich dominanter in Erscheinung. Die heutige Erscheinung soll jedoch erhalten bleiben.

Gewerbezone G und Industriezone I

- Art. 19, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass wird die Gesamthöhe gewählt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bisher gab es in der Gewerbezone G und Industriezone I jeweils eine Gebäudehöhe und eine Firsthöhe was indirekt eine Satteldachform begünstigte. Neu kann innerhalb dieser Höhe in Zusammenhang mit der Baumassenziffer das Volumen frei angeordnet werden.
In der Gewerbezone wurde die Gesamthöhe auf die Nachbarzonen abgestimmt. Bei maximaler Höhenausschöpfung ist in der Gewerbezone neu in der Erscheinung ein halbes Geschoss mehr möglich als im Bestand der benachbarten WG3. Gegenüber der heutigen Regelung mit Gebäudehöhe und Firsthöhe entspricht die Gesamthöhe von 14.5 m demselben Bauvolumen, jedoch in Flachdachausführung. So wird sichergestellt, dass sich die Höhenstruktur der Gewerbezone jener der benachbarten Wohn- und Gewerbezone angleicht und ein homogenes Erscheinungsbild entsteht.
- Alt Art. 19 Dachgestaltung: Das Begrünen von Flachdächern und die Kombination mit Solaranlagen werden neu in den Ergänzenden Vorschriften geregelt.
- Die Vorschrift bezüglich Dachbegrünung wurde neu in die ergänzenden Vorschriften verschoben.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Art. 21, Grundmasse: In der Zone für öffentliche Bauten soll zukünftig auf die konkreten Grundmasse-Vorschriften verzichtet werden und auf die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften hingewiesen. Das Vorschreiben von konkreten Grundmassen in der Zone für öffentliche Bauten öB ist nicht zweckmässig und verhindert oder erschwert den Neu-/Ausbau von allfälligen Infrastrukturanlagen. Allfällige Bauprojekte in dieser Zone werden ohnehin aufgrund der Submissionsverordnung über einen Wettbewerb entwickelt und entsprechend der Gemeindeordnung zur Kreditfreigabe der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Freihaltezone F

- Die Vorschrift wird gestrichen da sie neben Querverweise keinen eigenen Inhalt hat.

Landwirtschaftszone lw/lwK

- Die Vorschrift wird gestrichen da sie neben Querverweise keinen eigenen Inhalt hat.

Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 26, Strassenabstand: Die Vorschrift wurde auf die Begriffe der Harmonisierung angepasst.

Gemäss der heutigen Bewilligungspraxis wurden «standortgebundene» Gebäude für Velo- und Autoabstellplätze, mit einem Strassenabstand von 0.5 m bewilligt. Diese Bewilligungspraxis wird nun als Vorschrift ergänzt mit klar definierten Aussenmasse.

- Art. 27, Wegabstand: Aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts besteht keine Pflicht mehr, über öffentliche, nicht durch Baulinien gesicherte Wege hinweg einen Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück einzuhalten. Um die bisherige Praxis dennoch für Spezialfälle mit besonders schmalen Wegen aufrechtzuerhalten, wird die frühere Rechtsauffassung durch diese Vorschrift gezielt gesichert. Damit soll verhindert werden, dass enge Wege vollständig umbaut werden und so ortsbauliche unbefriedigende Situationen oder negative Auswirkungen auf Belichtung und Abstandssituationen entstehen.
- Art. 29, Terrainveränderung: Die Vorschrift wurde harmonisiert und ergänzt. Neue Abgrabungen und Aufschüttungen sollen sich an die Nachbarparzellen anpassen, um ein homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen und Konflikte zu vermeiden.
- Art. 30 Dachaufbauten: Dachaufbauten sollen einen sichtbaren Abstand zur fiktiven Giebelfassade und zum First haben damit eine ruhige Dachgestaltung sichergestellt werden kann. Der Hauptfirst soll klar als solches erkennbar sein.
- Alt Art. 31, Besondere Gebäude: Der Artikel wurde gestrichen, da sein einziger Inhalt, die Flächenbeschränkung von besonderen Gebäuden, durch die Harmonisierung und die neuen Begriffe überholt ist. Klein- und Anbauten sind per Definition nun auf 50 m² beschränkt.
- Art. 31, Dachbegrünung: Das Thema Dachbegrünung wird neu nicht mehr zonenweise, sondern in den ergänzenden Vorschriften geregelt. Die nicht als Terrasse genutzten Bereiche der Flachdächer sollen begrünt werden, um einen Beitrag zur Hitzeminderung im Siedlungsraum zu leisten. Diese Vorschrift lässt sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu.

Dachbegrünungen und Solaranlagen lassen sich kombinieren, indem die Solaranlagen aufgeständert werden. Die fachgerechte Kombination hat einen Synergieeffekt: Die beschatteten Bereiche bringen Vorteile für die Begrünung, zugleich erhöht die Kühlung durch die Verdunstung der Bepflanzung die Leistungsfähigkeit der Solarpaneele.

- Art. 34, Kinderspiel- und Ruheflächen: Die Vorschrift wurde angepasst, sodass neu ab 5 Wohneinheiten Kinderspiel- und Ruheflächen erstellt werden müssen und nicht erst bei mehr als 5. Die Praxis hat gezeigt, dass der Bedarf bereits ab dieser Grösse besteht.
- Alt Art. 35, Nutzungen mit Publikumsverkehr: Der Artikel wird in die Kernzonenvorschriften verschoben (Art 7).
- Art. 35, Containerabstellplätze: Die Vorschrift wurde angepasst, sodass neu ab 5 Wohneinheiten Containerabstellplätze erstellt werden müssen und nicht erst bei mehr als 5. Die Praxis hat gezeigt, dass der Bedarf bereits ab dieser Grösse besteht.
- Art. 36, Mehrwertausgleich: Der kommunale Mehrwertausgleich wird eingeführt.

Sondernutzungsplanung

- Art. 37 Gestaltungsplanpflicht: Der Artikel wird mit den Zielen für das neue Gestaltungsplanpflichtgebiet D für das Bahnhofsquartier ergänzt.

6 Auswirkungen der Revision

6.1 Zielüberprüfung

Planungsziele	Massnahme
Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe, Klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.	Die Bau- und Zonenordnung wird auf die neuen Baubegriffe angepasst. Ebenfalls wurde überprüft ob weitere Anpassungen nötig sind. Der kommunale Mehrwertausgleich wird eingeführt.
Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.	Die Bauvorschriften wurden auf Anwendungs- und Auslegungsprobleme, welche sich aus Erfahrungswerte aus den letzten Jahren im Vollzug ergeben haben überprüft und angepasst.

Ziele nach Zonen	Massnahme
<p>Kernzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben. – Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Es wird zudem überprüft, ob zusätzlich wichtige Freiräume definiert werden sollen. – Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen. – Die Kernzonenvorschriften und die Vollzugshilfe sind aufeinander abzustimmen und die Verbindlichkeiten klar zu regeln. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Kernzonenvorschriften wurden anhand der Erfahrungen aus 10 Jahren Vollzug geschärft. Die wichtigen Elemente der Umgebungsgestaltung und der Fassadengestaltung sind nun klar aufgezählt und um Einklang mit der Vollzugshilfe sind die herkömmlichen ortsüblichen Elemente beschrieben. – Die Kernzonenpläne wurden auf ihre Aktualität überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass keine Anpassungen erforderlich sind. Ergänzt werden lediglich die inventarisierten Gebäude als zusätzlicher Informationsinhalt. Die Definition bestimmter Freiräume wurde als nicht notwendig erachtet. – Die Kernzonenvorschriften sollen weiterhin sicherstellen, dass das herkömmliche Erscheinungsbild erhalten bleibt. Durch die Lockerung der Vorschriften bezüglich Dachaufbauten wird eine zeitgemässe Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht. – Die Vollzugshilfe wird im Nachgang zur Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung an die neuen Vorschriften angepasst, damit sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der BZO vorliegt.
<p>Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnzonen W1, W2a, W2b, W3 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren 	<ul style="list-style-type: none"> – An den Wohnzonen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten unverändert erhalten bleiben. Die Reserven in den Einfamilienhausquartieren zeigen das Wohnformen zum Mehrgenerationenwohnen nach wie vor vorhanden sind. – Die Verschärfung der Nutzbarkeit der Untergeschosse stellt eine ausreichende Belichtung über dem massgebenden Terrain sicher und gewährleistet damit eine hohe Wohnhygiene – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren.

Wohn- und Gewerbebezonen

- Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.
- An den Wohnzonen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten unverändert erhalten bleiben. Die Reserven in den Einfamilienhausquartieren zeigen das Wohnformen zum Mehrgenerationenwohnen nach wie vor vorhanden sind.
- Die Verschärfung der Nutzbarkeit der Untergeschosse stellt eine ausreichende Belichtung über dem massgebenden Terrain sicher und gewährleistet damit eine hohe Wohnhygiene
- Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren.

Gewerbe- und Industriezone

- Die Gewerbe- und Industriezone soll ein bedarfsgerechtes Versorgungsangebot sicherstellen und zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde beitragen.
- Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe und ermöglicht eine wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde.
- Mit der Streichung der maximalen Nutzungsfläche bei Nutzungen mit Publikumsverkehr entstehen in Zukunft Möglichkeiten, in der Gewerbe- und Industriezone neue Nutzungen zu schaffen, die einen Mehrwert für die Gemeinde haben können. Somit wird dem Trend in Weiach eines immer stärker werdenden Dienstleistungssektors Rechnung getragen.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen sind für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen und deren baulichen Erfordernisse an geeigneten Lagen zu sichern und bei Bedarf zu erweitern.
- Die bestehenden Flächen reichen aus um den zukünftigen Bedarf zu decken.

Freihaltezone

- Die Freihaltezone sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.
- Die Freihaltezone sind weiterhin an ihrer bestehenden Lage zweckmässig und mussten nicht angepasst werden.

Erholungszone

- Die Erholungszone für einen Begegnungs- und Spielplatz ist auf deren Lage, Grösse und Zweck zu überprüfen und bei Bedarf zu erweitern.
- Die Erholungszone entsprechen den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde

Die vom Planungsausschuss definierten Planungsziele können im Rahmen des Möglichen mit der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

6.2 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Änderungen in der Zonierung sind keine vorgesehen. Die vorliegende Revision stimmt mit den übergeordneten Festlegungen und Vorgaben der Richtplanungen überein.

6.3 Siedlungsentwicklung

Eignung der Nutzungszuordnung und Verfügbarkeit Bauland

Die Eignung der verschiedenen Nutzungszonen wurde im Rahmen der Revision überprüft und hinsichtlich Grössen und Anordnung als zweckmässig beurteilt. Es sind genügend Flächen für öffentliche Bauten vorhanden.

Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wird keine wesentliche Kapazitätserhöhung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen. Durch das gleichbleibende Potential der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Verkehrsentwicklung gewährleistet.

Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Im Zuge der Revision werden in den Wohn- und Mischzonen keine Einzonungen vorgenommen. Dadurch wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Die Qualität wird durch die präzisierenden Vorschriften für die Umgebung und den Erhalt des Ortsbildes gestärkt.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In der Gemeinde Weiach wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung kein zusätzliches Entwicklungspotenzial geschaffen. Der Verkehr ist heute schon auf die Siedlung gut abgestimmt, weshalb dies auch weiterhin so bestehen bleiben wird. Das kommunale Verkehrsnetz ist ausreichend ausgebaut. Grössere Entwicklungsgebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt die unter anderem auch eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung zum Ziel haben.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Die Gemeinde ist im letzten Jahrzehnt stark gewachsen. Die verbleibenden Entwicklungsgebiete sind alle mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für die Zukunft möchte die Gemeinde die Siedlungsentwicklung mitgestalten, um die Bevölkerungsentwicklung, die Auslastung von Verwaltung und Behörden sowie die Qualität der Bebauung, einschliesslich der künftigen Nutzerinnen und Nutzer der letzten Baulandreserven, gezielt lenken zu können.

Im Bestand ergeben sich durch die gelockerten Vorschriften zu den Dachaufbauten neue Möglichkeiten, die Reserven in bestehenden Volumen zu mobilisieren. Auch die Möglichkeit zur Erhöhung der Nutzungsdichte durch Einliegerwohnungen in den Einfamilienhausquartieren ist mit der BZO weiterhin gegeben. Ein Grossteil der Parzellen ist noch nicht vollständig ausgenutzt. Hier besteht für die Gemeinde jedoch kein Bedarf die inneren Reserven aktiv zu mobilisieren. Zudem gibt es im Kanton Zürich noch keine wirksame rechtliche Grundlage dafür.

Überkommunale abgestimmte Siedlungskapazität

Gemäss regionalem Richtplan liegt Weiach in den Raumtypen «erneuerte ländliche Räume» und «Landschaft im Umbruch» mit einer geringen Dichte als Zielbild. Dies bedeutet eine Nutzungsdichte von < 50 Einwohner/Beschäftigte pro Hektare. Die Gemeinde Weiach entspricht dem Zielbild bereits heute. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsdichte ist aufgrund der Nutzungsplanung nicht anzunehmen. Die Siedlungskapazität ist somit überkommunal abgestimmt.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung genügt grundsätzlich für die nächste Planungsperiode den gesetzlichen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung. Da keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen werden, genügen die vorliegenden Erschliessungsanlagen den Anforderungen. Der kommunale Richtplan Verkehr stammt aus dem Jahr 1982 und wird im Anschluss an die BZO überarbeitet.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt GWP stammt von 2012 und 2018 zuletzt überprüft und aktualisiert worden. Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Weiach ist aufgrund der regen Bautätigkeit, in den letzten Jahren, markant und mehr als im GWP prognostiziert gestiegen. Aus der Analyse der Wasserbilanz ging hervor, dass trotz höherer Einwohnerzahl, der Wasserverbrauch nicht wesentlich von den prognostizierten Verbrauchszahlen abweicht.

Derzeit läuft ein Planungsprozess, um das zweite Standbein für die Wasserversorgung Weiach von Kaiserstuhl sicherzustellen.

Bei konsequenter Umsetzung der massgeblichen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren genügt die Erschliessung den Anforderungen für die nächste Planungsperiode.

Einordnung in die Landschaft

Durch die Revision wird die Einordnung in die Landschaft sichergestellt. Am empfindlichen Siedlungsrand wird weiterhin eine niedrige Dichte und geringe Höhe angestrebt. Die Struktur soll durch die entsprechenden Zonenvorschriften erhalten bleiben.

Ortsbild, Natur- und Heimatschutz

Der mit dem aktuellen Denkmalschutzinventar abgeglichene Kernzonenplan sorgt für mehr Planungs- und Vollzugssicherheit und stellt zusammen mit den Kernzonenvorschriften den Erhalt des Ortsbilds sicher.

Die Dokumentation der Bewilligungspraxis nach Art. 1 Abs. 2 «Bauen in der Kernzone» wird entsprechend den vorliegenden Änderungen angepasst und steht Gemeinderat und Verwaltung als Vollzugshilfe sowie Grundeigentümer, Architekten, Investoren und Bauherren als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Schulraumplanung

Das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre sowie die Schulbesuche von Kindern aus Kaiserstuhl und Fisibach führen in Weiach aktuell zu einem zunehmenden Mangel an Schulraum, der sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen könnte. Am 8. März 2026 wird die Gemeinde über die Auflösung des regionalen Schulabkommens abstimmen, das aufgrund hoher ungedeckter Kosten infrage gestellt wird.

Im Juni 2023 wurde über ein Ausbauprojekt abgestimmt. Die Abstimmung wurde jedoch vom Bundesgericht für ungültig erklärt. Bis zur Urnenabstimmung im Jahr 2026 sowie dem Abschluss der laufenden Legislaturperiode wird das Ausbauprojekt nicht weiter vorangetrieben. Über das weitere Vorgehen wird im Rahmen der nächsten Legislaturperiode entschieden. Der Raumbedarf ist mit der bestehenden Zone für öffentliche Bauten gedeckt.

Die Sekundarschule ist ein Zusammenschluss mit Stadel, Neerach und Bachs und befindet sich in Stadel. Derzeit laufen Planungen für eine Erweiterung.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Arbeitsplatzkapazität in den Wohn- und Gewerbebezonen und in der Kernzone bleibt unverändert. Nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Wohnzonen bleiben gemäss übergeordneter Gesetzgebung weiterhin zulässig. Durch das Wegfallen der Beschränkungen für Nutzungen mit Publikumsverkehr ergeben sich neue Möglichkeiten insbesondere in der Gewerbezone. Die Aufhebung dieser Beschränkung tritt auch in Rechnung das in den letzten Jahren der Dienstleistungssektor in Weiach immer mehr an Bedeutung gewinnt.

6.4 Weitere übergeordnete Bestimmungen

Lärm

Die grösste Lärmbelastung in der Gemeinde ist dem Strassen- und Bahnverkehr zuzuordnen. Überwiegend auf den Hauptachsen ist eine erhöhte Lärmbelastung festzustellen. Durch die BZO-Revision ist jedoch nicht von einer Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Die Planungswerte werden eingehalten und es sind auch keine weiteren Erschliessungen und Einzonungen von unerschlossenem Gebiet vorgesehen.

Luft- und Geruchsemissionen

In Weiach gibt es keine luftverschmutzenden Betriebe. Es sind auch keine schädlichen oder störenden Luft- oder Geruchsemissionen bekannt.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden. Im Einzelfall wird die nichtionisierende Strahlung im Baubewilligungsverfahren abgehandelt.

Energie

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden.

Störfallversorgung

Das Gemeindegebiet schneidet die Konsultationsbereiche folgender störfallrelevanten Linienquellen:

- Erdgashochdruckleitung (Abstandsbereich 300 m, 70bar Druck, 28 Zoll Durchmesser)
- Eisenbahnlinie (Abstandsbereich 100 m, bis 1.2 Mio. Jahrestonnagen an Gefahrstoffen)
- Kaiserstuhler-/ Glattfelderstrasse (Abstandsbereich 50 m, knapp 10'000 Fz/d, hoher Anteil Schwerverkehr von 8%)

Massgebend für die Nutzungsplanung ist vor allem die Erdgashochdruckleitung, in dessen Konsultationsbereich raumplanerische Änderungen fallen. Entwicklungsgebiete in diesem Bereich sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, sodass die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens thematisiert und ggf. spezifiziert werden müssen. Die übrigen Gebiete erfahren durch die Revision keine Mehrausnutzung.

Denkmalpflege und Archäologie

Im Planungsgebiet befinden sich Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (eingestuft in Kantonal und Regional). Bei allfälligen Bauvorhaben an den inventarisierten Objekten oder in deren Umgebungsbereich, ist die kantonale Denkmalpflege miteinzubeziehen. Zudem sind archäologische Zonen im Gemeindegebiet vorhanden. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der archäologischen Zone sind der Kantonsarchäologie vorgängig

zu melden.

Abfälle

Weiach hat eine Wertstoffsammelstelle an der Kaiserstuhlerstrasse. Dieser erfüllt die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde und ist ausreichend.

Belastete Standorte

Belastete Standorte sind innerhalb der Bauzone vorhanden. Akuter Handlungsbedarf besteht zurzeit keiner. Die Sanierung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss den gesetzlichen Grundlagen.

Neobiota

Akuter Handlungsbedarf besteht zurzeit keiner. Weitere Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bei Bedarf behoben.

Boden

Innerhalb der Bauzone sind Gebiete in ehemaligen Rebbauflächen, Flächen entlang der Kantonsstrasse sowie einzelne Korrosionsschutzobjekte im Prüferimeter für Bodenverschiebungen verzeichnet. Die Kontrolle der Verschiebung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Natur und Landschaft

Die Revision der Nutzungsplanung betrifft die bestehenden Schutzgebiete nicht. Die bestehenden Freihaltezonen sind sinnvoll angeordnet und bleiben ungeschmälert erhalten. In der Kernzone wird vorgeschrieben, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Des Weiteren setzt sich der Gemeinderat für eine nachhaltige Begrünung einheimischer Pflanzen und vielfältige Lebensräume ein.

Wald

Die Waldgrenzen in der Gemeinde Weiach sind rechtskräftig statisch festgesetzt. Die Waldabstandslinien sind vollständig ausgeschieden. Sie sind nicht Bestandteil der Revision.

Wassernutzung/Gewässerschutz

Die Gewässerräume in Weiach wurden im Siedlungsgebiet bereits festgelegt und sind nicht Bestandteil dieser Revision.

Hochwasserschutz

Starkniederschläge in den vergangenen Jahren zeigten, dass Oberflächenabflüsse ein ernstzunehmendes Gefährdungspotential für das Siedlungsgebiet darstellen. Bauliche Massnahmen werden nebst einem jährlichen Gewässerunterhalt laufend umgesetzt. Mit dem Rückhaltebecken beim Sagibach und der Vergrösserung der Eindolung in der Chälenstrasse wurde die Belastung durch Hochwasser behoben. Im Übrigen erfolgt der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren gemäss Bauverfahrensverordnung. Es sind mit der vorliegenden Revision keine Nutzungsänderungen oder -intensivierungen in Gebieten mit einer Gefährdung vorgenommen.

Fruchtfolgefleichen (FFF)

Die Revision der Nutzungsplanung tangiert keine Fruchtfolgefleichen.

Gewässerschutzbereich

Ein grosser Teil der Gemeinde Weiach befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u dient dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In diesem Gebiet sind bei der Erstellung von Anlagen den Umständen entsprechende Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen.

7 Mitwirkung

7.1 Bevölkerung

Planungsausschuss

Die Überarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erarbeitete ein Planungsausschuss. Er besteht aus einem Gemeinderatsmitglied, dem Bausekretär und dem Planerteam. Im Ausschuss wurden basierend auf der vorhandenen Vorlage neue Ziele definiert und die Revision überarbeitet.

Information der Bevölkerung

Im Zuge der Publikation wird die Bevölkerung mittels Gemeindeblatt über den Zwischenstand der Revision informiert. Darin wird auch Raum für Gespräche und Fragestunden angeboten.

7.2 Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde am 15.12.2025 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom XX.XX.2026 bis zum XX.XX.2026. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht liegt mit Datum vom XX.XX.2026 vor und ist zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes, den Ergänzungsplänen und der Bau- und Zonenordnung zur Kenntnis zu nehmen.

Anhörung Nachbargemeinden und Planungsgruppe

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden Fisibach, Zurzach, Hohentengen am Hochrhein (D), Glattfelden, Stadel und Bachs, wurden zur Anhörung eingeladen.

7.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindegespräch ARE

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt eine Beratung ihrerseits, damit die Anforderungen an die Nutzungspläne in der Gemeinde frühzeitig bekannt sind. Dadurch können die Planungsarbeiten auf kommunaler Ebene gezielt angegangen werden.

Die Gemeinde Weiach nahm diese Möglichkeit am 10. Juli 2025 wahr und hielt ein Gemeindegespräch mit Amt für Raumentwicklung vor Ort in Weiach ab. Neben der einem Ortsrundgang wurden erste Grundüberlegungen und Planungsziele diskutiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) am XX.XX.202X zur Vorprüfung eingereicht.

8 Planungsablauf

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiach wurde gemäss nachfolgendem Planungsablauf gesamthaft revidiert.

Planungsablauf	
Startsitzung Teilrevision	März 2025
Gemeindeggespräch	10. Juli 2025
Entwurf Planungsunterlagen	März 2025 – Dezember 2025
Lesung Planungsausschuss und Gemeinderat mit anschliessender Anpassungen	01. Dezember 2025
Verabschiedung Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung und öffentliche Auflage und Anhörung	15. Dezember 2025
Kantonale Vorprüfung	
Anhörung und öffentliche Auflage	
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input kant. Vorprüfung / öffentliche Auflage)	
Verabschiedung Gemeinderat z.H. GV	
Termin Festsetzung durch GV	September 2026
Genehmigung Baudirektion, Publikation	
Rekursfrist 30 Tage, Inkraftsetzung	

Anhang

Anhang 1: Vergleich Regelungen Kernzone



Revision Bau- und Zonenordnung Vergleich Regelungen Kernzone

Thema	Musterbestimmungen	BZO 16	Vollzugshilfe Kernzone	Fazit
Zweck	<p>Variante 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung / Wahrung der typischen / charakteristischen Bebauungs- und Aussenraumstruktur und dessen sorgfältige Ergänzung mit Bauten und Anlagen</p>	<p>Art. 5 Abs. 1: Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.</p> <p>Abs. 2: Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>	<p>Bei der Beurteilung von Bauvorhaben aufgrund von Art. 5 «Zweck» BZO in Verbindung mit § 238 Abs. 2 PBG sind grundsätzlich zwei Aspekte zu berücksichtigen: Einerseits haben Bauten und Anlagen für sich gut gestaltet zu sein, andererseits hat die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung denselben Anforderungen zu genügen. Zwischen diesen Teilaspekten besteht selbstverständlich ein enger Zusammenhang. Schlussendlich ist immer die Gesamtwirkung massgebend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Vollzugshilfe erläutert die Vorschrift verständlich, ohne neue Inhalte einzuführen. – Der BZO-Artikel entspricht inhaltlich den Musterbestimmungen und ist sehr ausführlich. – Kein Handlungsbedarf
	<p>Variante 2 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der Identität des Ortsbildes / Wahrung des Gebietscharakters und</p>	–	–	

	die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauungs- und Aussenraumstruktur.		
Ortsbildbeschreibung	[Beschrieb der wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente]	Art. 2 Abs. 2: Die Wahrung der Eigenart und Identität von Weiach als ländliches Dorf ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext des Zürcher Unterlandes unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten des Ortsbildes, des Dorfcharakters und der baulich-konstruktiven Eigenheiten von Weiach angestrebt.	<ul style="list-style-type: none"> – Der Ortsbildbeschreibung befindet sich im Zweck-Artikel der gesamten BZO, nicht in den Kernzonenvorschriften. – Vorteil: Der Ortsbildbeschreibung kann auch für andere Zonen anwendbar gemacht werden. – Ggf. könnte die Vollzugshilfe mit einem Ortsbildbeschreibung ergänzt werden. → Kein Handlungsbedarf
Anforderungen	1.1 Bauliche Veränderungen in der Kernzone sollen bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstruktur leisten.	Art. 5 Abs. 2: Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.	<ul style="list-style-type: none"> – Heute gibt es keinen separaten Artikel zu den Anforderungen. Mit Blick auf die Musterbestimmungen sind entsprechende Inhalte im Artikel 5 (Zweckartikel) bereits enthalten bzw. damit vermischt. – Ein zusätzlicher Artikel mit spezifischeren Anforderungen ist nicht erforderlich, da diese bei den jeweiligen Themen vertieft behandelt werden können. Andernfalls käme es zu inhaltlichen Wiederholungen. → Kein Handlungsbedarf
	1.2 Gebäude sind so zu gestalten, dass wesentliche Elemente der charakteristischen Fassadengliederung, wie Fensterformate, Einfassungen, Beschattungselemente, Materialien und Farben berücksichtigt werden. Dachaufbauten und Belichtungselemente ordnen sich ruhig in die Dachlandschaft ein.	–	
	1.3 Mit der Umgebungsgestaltung ist si-	Art. 5 Abs. 1: Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten	

cherzustellen, dass Bezug genommen wird auf die jeweiligen Gebäudetypologien und ortstypischen Elemente der Umgebung. Im Bereich des Siedlungsrandes ist das Terrain fließend und die Bepflanzung offen zu gestalten.

werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.

Ergänzung:
2.1

Die/Der Zweckbestimmung / Ortsbildbeschreibung / Anforderungen ist/sind für die Beurteilung von Bauvorhaben richtungsweisend.

–

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben aufgrund von Art. 5 «Zweck» BZO in Verbindung mit § 238 Abs. 2 PBG sind grundsätzlich zwei Aspekte zu berücksichtigen: Einerseits haben Bauten und Anlagen für sich gut gestaltet zu sein, andererseits hat die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung denselben Anforderungen zu genügen. Zwischen diesen Teilaspekten besteht selbstverständlich ein enger Zusammenhang. Schlussendlich ist immer die Gesamtwirkung massgebend.

– Es braucht keine Ergänzung, dass die Zweckbestimmungen für die Beurteilung richtungsweisend sind. Ein solcher Artikel wäre lediglich für das bessere Verständnis gedacht. Eine solche Hilfestellung gehört jedoch in die Vollzugshilfe – und dort liegt bereits eine ausführliche und ausreichende Erklärung zur Bedeutung des Zweckartikels (Art.5) für die Beurteilung vor.
→ Kein Handlungsbedarf

2.2
Das Ortsbild darf auch durch Nutzungsänderungen, Umgebungs- oder Unterhaltsarbeiten, für die keine baurechtliche Bewilligung notwendig ist, nicht beeinträchtigt werden.

Art. 5

1. Mit den Kernzonenvorschriften sollen die Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung erhalten werden. Sie schaffen die Voraussetzungen, den Dorfkern zu nutzen und angemessen zu entwickeln, sofern Neu-, Um- und Ersatzbauten hohe architektonische und ortsbauliche Massstäbe erfüllen.
2. Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

–

– Durch die Formulierung «alle Bauvorhaben» wurden viele der genannten Punkte bereits indirekt mitabgedeckt. Mit der Ergänzung eines expliziten Absatzes könnte jedoch eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, um bei Bedarf gegen unerwünschte negative Auswirkungen von Unterhaltsarbeiten oder nicht gewollten Emissionen aktiv werden zu können.
– §2 Abs. 2 BVV wird so für die Kernzone konkretisiert: «Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der

		3. Das Ortsbild darf auch durch Nutzungsänderungen, Umgebungs- oder Unterhaltsarbeiten, für die keine baurechtliche Bewilligung notwendig ist, nicht beeinträchtigt werden.		Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten» → Handlungsbedarf
Nutzweise	In der Kernzone sind ____ zulässig.	Art. 7 Abs. 1: Neben dem Wohnen und der Landwirtschaft sind in der Kernzone höchstens mässig störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen. Art. 7 Abs. 2: Bei nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienenden Gebäuden muss mindestens ein Drittel der Nutzfläche zu Wohnzwecken verwendet werden	<ul style="list-style-type: none"> – Erläuterung der möglichen Nutzungen – Nutzweise = gesamte Fläche inkl. UG + DG – Berechnung der anrechenbaren Flächen für Wohn- und Arbeitsräume wie AZ 	→ Kein Handlungsbedarf
Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild	1.1 Erhaltung Profil- und Erscheinungsbild / Variante mit Kernzonenplan Die im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> – Volumetrie mit Gebäudelänge, -breite, First- und Traufhöhe – und Dachneigung; – Stellung und Höhenlage; – Orientierung (First- und Trauflinie; Adressierung); – Geschossigkeit; – Fassadenlinie; – eingezeichnete, besondere Dachformen; – wesentliche Fassadengliederung und -materialisierung. 	Art. 8 Abs.2: Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.	<ul style="list-style-type: none"> – Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils ist zentral. – Dafür dürfen Grundmassen und kantonale Mindestabstände in der Kernzone überschritten werden. – Erfordert massgeschneiderte Lösungen für die engen, gewachsenen Strukturen. – Geringfügige Abweichungen sind gemäss Art. 8 Abs. 4 BZO im Interesse von Wohnhygiene, Ortsbildschutz oder Verkehrssicherheit möglich oder notwendig. – Öffentliches Recht (z. B. Brandschutz) bleibt stets vorbehalten. 	→ Kein Handlungsbedarf

1.2 Variante Erhaltung Profil, abgeändertes Erscheinungsbild
Die im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile können innerhalb des bestehenden Bauvolumens ersetzt werden.
 Dachform, First- und Trauflinie, Adressierung, Fassadenhierarchie und Gliederung müssen sich in den wesentlichen Zügen am Bestand orientieren

– Keine Aussagen im Kernzonenplan

–

→ Kein Handlungsbedarf

1.3 Variante Übrige Gebäude
Die im Kernzonenplan als XY bezeichneten / Die übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden. Sie dürfen gemäss Art. XY neu aufgebaut werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 8 Abs. 1: Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 6, umgebaut oder wieder aufgebaut werden.

Art. 4 Abs. 3: Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.

Art. 8 Abs. 4: Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt werden oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

- Messbare Vorschriften (Art. 6 «Grundmasse für Neubauten» BZO bzw. kantonale Mindestabstandsvorschriften) sind für solche Vorhaben unbeachtlich. Hingegen sind die ästhetischen Anforderungen vollumfänglich zu erfüllen;
- Abweichungen sind zur Verbesserung der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit möglich oder allenfalls sogar erforderlich;
- Alle Projekte haben überdies die Art. 5 -14 BZO und gegebenenfalls die weiterführenden Bestimmungen unter Art. 27 - 37 BZO zu berücksichtigen.

Bei den übrigen Gebäuden, die nicht im Kernzonenplan bezeichnet sind, besteht ein Wahlrecht zugunsten der Bauherrschaft: Entweder kann nach den Neubaubestimmungen gebaut oder das bisherige Gebäudeprofil beibehalten werden.
 Mit Art. 4 Abs. 3 und Art. 8 Abs. 4 bestehen bereits Möglichkeiten, im Interesse des Ortsbildes Einfluss zu nehmen.
 → Kein Handlungsbedarf

Ergänzung 2.1
 Für Dachaufbauten gelten die Neubauvorschriften gemäss Art. XY.

–

–

→ Kein Handlungsbedarf

<p>Abweichung</p>	<p>Variante 1 Beim Ersatz- und Umbau können bei im Kernzonenplan XY bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile / unter Vorbehalt der Einhaltung der Grundmasse / geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die <input type="checkbox"/> bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] <input type="checkbox"/> Stellung; <input type="checkbox"/> Dachgestaltung; <input type="checkbox"/> Fassadengestaltung; <input type="checkbox"/> Adressierung. <input type="checkbox"/> [...].</p>	<p>Art. 4 Abs. 3: Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.</p> <p>Art. 8 Abs. 4: Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt werden oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von Kernzonenvorschriften und Vollzugshilfe sind nur möglich, wenn dadurch nachweislich gesamtgesellschaftlich eine bessere Lösung geschaffen wird. Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone geeignete Fachleute bei. - Im Rahmen der Interessenabwägung ist auch eine Abweichung vom herkömmlichen Erscheinungsbild möglich, falls dies insgesamt zu einer architektonisch und gestalterischen besseren Lösung führt. Neben den ästhetischen Anforderungen sind die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Die örtliche Baubehörde hat bei Bedarf die nötigen Projektanpassungen zu verlangen 	<p>→ Kein Handlungsbedarf</p>
	<p>Variante 2 Bei XY bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile können unter den gleichen Voraussetzungen wie Abs. 1 Abweichungen von den Bestimmungen über die <input type="checkbox"/> sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung / und Profil bewilligt werden.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] <input type="checkbox"/> Dachgestaltung; <input type="checkbox"/> Fassadengestaltung;</p>	<p>- Keine Aussagen im Kernzonenplan</p>	<p>-</p>	<p>→ Kein Handlungsbedarf</p>

_ Adressierung;

_ [...].

Variante 3

Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein durch die örtliche Baubehörde einzuholendes Fachgutachten bei im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen / bei einem Ersatzbau gemäss Art. XY begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die bewilligt werden.

[Auswahl / zu regelnde Elemente]

_ Bauvolumen;

_ Fassadengestaltung;

_ Dachgestaltung;

_ weiteren Grundmassbestimmungen.

Art. 4

1. Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben geeignete Fachleute bei. Dies erfolgt insbesondere bei:
 - a) Bauvorhaben in der Kernzone;
 - b) Neubauten und erheblichen Umbauten oder Umnutzungen im Berührungsbereich mit schützenswerten Objekten;
 - c) Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Bauprojekte ab 3'000 m² Grundfläche sowie an solche, die Ausnahmen infolge besserer Gestaltung beanspruchen.
2. Bauherren und Architekten wird in der Kernzone seitens der Baubehörde eine fachliche Beratung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.
3. Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.

– Abweichungen von Kernzonenvorschriften und Vollzugshilfe sind nur möglich, wenn dadurch nachweislich gesamtheitlich eine bessere Lösung geschaffen wird. Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone geeignete Fachleute bei.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist auch eine Abweichung vom herkömmlichen Erscheinungsbild möglich, falls dies insgesamt zu einer architektonisch und gestalterischen besseren Lösung führt. Neben den ästhetischen Anforderungen sind die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Die örtliche Baubehörde hat bei Bedarf die nötigen Projektanpassungen zu verlangen

- Die Möglichkeit, ein Fachgutachten zu erstellen, um eine besonders gute Lösung bewilligen zu können, besteht mit den heutigen Vorschriften bereits.
 - Es besteht kein Bedarf, präzise festzulegen, wovon genau abgewichen werden kann. Dies lässt sich im Einzelfall besser beurteilen
- Kein Handlungsbedarf

Ergänzung 1

Abweichungen oder Verbesserungen können durch die örtliche Baubehörde angeordnet werden, sofern daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht und dies verhältnismässig ist.

Art. 4 Abs. 3: Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.

Art. 8 Abs. 4: Geringfügige Abweichungen vom heutigen Gebäudeprofil können bewilligt werden

→ Kein Handlungsbedarf

			oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt		
	Ergänzung 1.1 Die Grenzabstände gemäss Art. XY sind einzuhalten.				– Die Grenzabstände bei den Ausnahmemöglichkeiten auszuklammern, würde den Handlungsspielraum für eine gute Lösung einschränken → Kein Handlungsbedarf
Umnutzung von Ökonomiebauten	1.1 Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden dürfen bis zu 80 % des bestehenden Bauvolumens für Wohnen oder Gewerbe umgenutzt werden.	–		–	– Die BZO und die Vollzugshilfe macht dazu keine konkreten Aussagen. Es wird für die Weiterentwicklung des Dorfes nicht als sinnvoll erachtet, die Nutzung einzuschränken. → Kein Handlungsbedarf
	Ergänzungen 2.1 Sämtliche dem Wohnen oder Gewerbe zugehörigen Ausrüstungen und Ausstattungen sind im bestehenden Bauvolumen zu integrieren, soweit dies zweckmässig ist.	–		–	→ Kein Handlungsbedarf
	2.2 Die Gliederung der ortstypischen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn-, Tenn- und Ökonomieeteil) ist beizubehalten.	–		–	Bei inventarisierten und geschützten Bauten wird die ursprüngliche Gliederung im Rahmen denkmalpflegerischer Abklärungen erhalten, sofern sie als schützenswert gilt. Eine generelle Ausweitung auf alle Ökonomiebauten würde jedoch die Kreativität in der Kern-

				zone einschränken. Die gute Gestaltung und Einordnung jedes Bauvorhabens bleibt Voraussetzung bei jedem BBV. → Kein Handlungsbedarf
Grundmasse	<p>1.1 Für Neu- und Anbauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. Vollgeschosse; - max. anrechenbares Untergeschoss; - max. Dachgeschoss(e); - max. Fassadenhöhe (traufseitig / giebelseitig); - max. Gesamthöhe; - max. Gebäudelänge / Gebäudebreite - Grund- / Grenzabstand. 	<p>Art. 6 Grundmasse für Neubauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse max. 2 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 1 - Anrechenbare Untergeschosse max. 1 - Gebäudelänge max. 30 m - Gebäudehöhe max. 7.50 m - Traufseitige Fassadenhöhe max. 7.50 m - Giebelseitige Fassadenhöhe max. 14.50 m - Grosser Grenzabstand min. 6 m - Kleiner Grenzabstand min. 4 m - Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger minimaler Grenzabstand von 4 m. 	<p>Die ortsbildgerechte Gestaltung hat Vorrang vor der maximal möglichen Ausnützung einer Liegenschaft. Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob die geplante Bau-masse, d.h. das in Erscheinung tretende Bauvolumen, ortsbaulich bzw. landschaftlich vertretbar ist. Die Grundmasse für Neubauten (Art. 6 BZO) bieten für die Projektierung von Neubauten eine Orientierungshilfe. Je nach Ausgangslage (Lage im Ort, Parzellengrösse, bauliche Umgebung, etc.) dürfen diese Grundmasse nicht vollständig beansprucht werden.</p>	<p>→ Höhen an Harmonisierung anpassen</p>
	<p>2.1 Die Mantelflächen / Gebäudelängen und -breiten haben sich auf ein ortsbliches Mass zu beschränken.</p>	-	-	<p>- Wird mit Art. 5 indirekt geregelt → Kein Handlungsbedarf</p>
	<p>2.2 Neubauten und -anbauten haben sich bezüglich Stellung und Höhenlage in die bestehende Struktur ein-zufügen / an der Struktur in der Um-ggebung zu orientieren.</p>	<p>Art. 5 Abs. 2: Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p>	-	<p>- Die heutigen Vorschriften unterscheiden nicht zwischen Neubau und Umbau. Alle müssen sich gut einordnen. → Kein Handlungsbedarf</p>
	<p>2.3</p>	-	-	<p>- Wird mit Art. 5 indirekt geregelt → Kein Handlungsbedarf</p>

	Die geschlossene Überbauung ist insgesamt bis zur zulässigen Gebäudelänge von XY m gestattet, sofern angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden. Es ist eine örtstypische / charakteristische Gliederung zu achten.			
	<p>Ergänzungen</p> <p>3.1 Bei der Beanspruchung von Näherbaurechten oder beim Bauen bis an / auf die Strassengrenze ist mittels Referenzobjekt nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücksnutzung nicht höher ist als mittels Bauprojekt nach den ordentlichen Bauvorschriften.</p>	<p>Art. 4 Abs. 3: Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.</p> <p>Art. 6 Abs. 3 Bei der Beanspruchung von Näherbaurechten oder beim Bauen bis an die Strassengrenze ist mittels Referenzobjekt nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücksnutzung nicht höher ist als mittels Bauprojekt nach den ordentlichen Bauvorschriften.</p>	–	<p>– Heute besteht mit Art. 4 Abs. 3 die Möglichkeit, im Interesse des Ortsbildschutzes Bedingungen wie ein Referenzprojekt festzulegen. Eine ergänzende Vorschrift könnte jedoch die Akzeptanz erhöhen, ein solches Referenzprojekt auszuarbeiten, da von Anfang an klar wäre, dass ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist. → Handlungsbedarf</p>
	3.2 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht anwendbar.	–	–	– 3.2 Braucht es laut GVZ nicht → Kein Handlungsbedarf
	3.3 Im zweiten Dachgeschoss sind einzig Nutzungen für Wohnen und Arbeiten zulässig, welche mit (Wohn-)Nutzungen im ersten Dachgeschoss direkt verbunden sind.	–	–	→ Kein Handlungsbedarf
Baubereiche	1.1 Neubauten / und Anbauten sind innerhalb der im Kernzonenplan festgelegten Baubereiche zu erstellen.	–	–	<p>– Heute gibt es im Kernzonenplan keine definierten Baubereiche</p> <p>– Könnte man einführen wäre aber ein Eingriff ins Grundeigentum und die Stellung der</p>

				Baukörper lässt sich mit anderen Bauvorschriften bereits heute beeinflussen → Kein Handlungsbedarf
	Ergänzungen 2.1 Die Fassade von Gebäuden ist im gesamten Abschnitt auf die Baureichslinie / Fassadenlinie zu setzen.	-	-	→ Kein Handlungsbedarf
	2.2 Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II sowie (Umschreibung Ausstattungen und Ausrüstungen) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	-	-	→ Kein Handlungsbedarf
Stellung von Neu- und Neubauten	1.1 Das Bauen bis an / auf die Strassengrenze kann erlaubt oder angeordnet werden, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	Art. 4 Abs. 3: Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit Ausnahmen bewilligen oder Bedingungen, Auflagen und Befristungen verfügen, wenn dadurch gesamtheitlich eine bessere Lösung entsteht.	<ul style="list-style-type: none"> - Messbare Vorschriften (Art. 6 «Grundmasse für Neubauten» BZO bzw. kantonale Mindestabstandsvorschriften) sind für solche Vorhaben unbeachtlich. Hingegen sind die ästhetischen Anforderungen vollumfänglich zu erfüllen; - Das nicht Vorhandensein einer Begrenzung der Ausnützung bzw. einer Ausnützungsziffer bedeutet, dass sich das Bauvorhaben in erster Linie in Bezug auf «Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen» - (Art. 5 Abs. 2 BZO) hat. Die ortsbildgerechte Gestaltung hat 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 4 Abs. 3 können Ausnahmen bewilligt oder angeordnet werden, wenn bessere Lösung entsteht. - Die Vollzugshilfe ist in diesem Bereich zudem sehr umfangreich. → Kein Handlungsbedarf

			Vorrang vor der maximal möglichen Ausnutzung einer Liegenschaft.	
	2.1 Bei der Anordnung von Neu- und Neubauten ist auf die ortstypische / charakteristische Gliederung und Bebauungsstruktur der Altbauten in der näheren Umgebung Bezug nehmen.	Art. 5 Abs. 2: Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen: sie haben die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.	-	→ Kein Handlungsbedarf
	2.2 Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II sind strassenabgewandt / oder in der zweiten Bautiefe zu erstellen.	-	-	- wird nicht explizit geregelt, kann aber über Gestaltung und Einordnung gefordert werden. → Kein Handlungsbedarf
Freiräume	1.1 Die im Kernzonenplan festgelegten Freiräume samt ihren wesentlichen Einzelementen dürfen ____. - nicht mit Gebäuden und Gebäudeteilen überstellt / unterbaut werden; - nicht mit Parkieranlagen oder Autoabstellplätzen / nur mit einzelnen Fahrzeugabstellplätzen mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht; überstellt werden; - einzig mit Gartenhäusern und Schöpfen gemäss § - 18 BBV II / befestigten Gartensitzplätzen / aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen überstellt werden.	-	-	- Der Kernzonenplan hat heute keine Aussagen zu Freiräumen → Kein Handlungsbedarf
Dachgestaltung - Grundsatz	1.1	Art. 10	Dachgestaltung	→ Kein Handlungsbedarf

Dächer von Hauptgebäuden sind als ruhige Dachflächen auszugestalten und haben die ortstypischen Merkmale zu berücksichtigen. Als ortstypische Merkmale gelten insbesondere:

- Dachneigung (Mass) und Form;
- Dacheindeckung / Materialisierung (Umschreibung);
- Dachvorsprünge und Dachränder (Umschreibung);
- Anzahl, Lage und Verhältnis von Dachaufbauten zur Dachfläche (Umschreibung).

1. Die Dachform und Neigung soll mit derjenigen der benachbarten herkömmlichen Bausubstanz harmonisch in Einklang stehen
2. In der Kernzone sind grundsätzlich Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 50° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.
3. Die Hauptfirstrichtung von Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird
4. Schrägdächer sind mit matten Tonziegeln ortstüblicher Form und Farbe einzudecken
5. Bei untergeordneten Gebäuden sind Flachdächer möglich. Bauvorhaben mit einem Flachdach haben sich gut in die umliegende Bausubstanz einzuordnen. Die gute Einordnung wird gemäss Artikel 4 beurteilt.

Art. 11

Dachaufbauten, Dachfenster sowie Lichtbänder haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche und in die Dachlandschaft einzufügen

- Dachform und Neigung sollen sich grundsätzlich an der benachbarten herkömmlichen Bausubstanz orientieren (Ausnahme: Ersatzbau gemäss Art. 8).
- Die ortsbildgerechte Gestaltung hat Vorrang vor der maximal möglichen Ausnutzung des Dachraumes, wobei ein ansprechendes Dachgeschoss grundsätzlich möglich ist.
- Übliche Mindestmasse: Traufseitige Dachvorsprünge von mindestens 60 cm und giebelseitige von mindestens 30 cm; Trauf- und Ortgesimse sollen schlank gestaltet sein.
- Bei landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden (max. Höhe 6 m) sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig.

Flachdach:

- Gebäude mit Flachdach sind möglich, müssen jedoch von untergeordneter Bedeutung sein und sich gut in das Ortsbild einfügen.
- Flachdächer sollen eine Ausnahme bleiben und keinesfalls zur Regel werden.
- Die Baubehörde entscheidet anhand von Plänen, Beschrieben und einer Begehung vor Ort, ob ein Gebäude als „untergeordnet“ eingestuft wird und

			<p>somit ein Flachdach berechtigt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es besteht kein Anspruch auf eine Bewilligung für ein Gebäude mit Flachdach. – Der Verzicht auf ein Dachgeschoss (Attikageschoss) fördert eine gute Einordnung. – Untergeordnete Gebäude sind beispielsweise kleinere An- und Neubauten – unabhängig von deren Nutzung – sowie besondere Gebäude im Sinne von Art. 34 BZO. 	
Variante 1.2 (Haupt-)Gebäude haben Schrägdächer mit ortstypischer / gleichschenkliger Neigung zwischen 38 – 43° aufzuweisen, soweit nicht bestehende / ortstypische Dachformen übernommen werden. Die Dachneigung kann mit ortsüblichen Aufschieblingen reduziert werden.	Art. 10 Abs. 2 In der Kernzone sind grundsätzlich Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung von 30° bis 50° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet	– Ortsüblich sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 50°.	→ Kein Handlungsbedarf	
Variante 1.3 Kernzonenplan Dachform und -neigung von Hauptgebäuden, Materialisierung sowie Hauptfirstrichtungen müssen mit den im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäuden / prägenden Gebäuden der näheren Umgebung harmonisieren.	– Keine Aussagen im Kernzonenplan	– Dachform und Neigung sollen sich grundsätzlich an der benachbarten herkömmlichen Bausubstanz orientieren (Ausnahme: Ersatzbau gemäss Art. 8)	Es besteht kein Bedarf im Kernzonenplan explizit Gebäude festzulegen. Die bestehende Vorschrift ist umfassender und lässt im Baubewilligungsverfahren mehr Handlungsspielraum. → Kein Handlungsbedarf	
Variante 2.1 Festlegungen Dachformen sowie Ausschluss von Dachaufbauten in Kernzonenplan Die massgebenden Firstrichtungen und weiteren prägenden Elemente	– Keine Aussagen im Kernzonenplan Art. 10 Abs. 3	–	Heute gibt es dazu keine Einträge im Kernzonenplan. Die Vorschrift ist offener formuliert. → Kein Handlungsbedarf	

der Dachgestaltung gemäss Kernzonenplan sind verbindlich.	Die Hauptfirstrichtung von Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.		
2.2 Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig.	– Keine Aussagen im Kernzonenplan	–	→ Kein Handlungsbedarf
Weitere Elemente 3.1 Dächer und Dachaufbauten sind in den ortsüblichen Materialien (Umschreibung) auszuführen.	Art. 10 Abs. 4 Schrägdächer sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster sowie Lichtbänder haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche und in die Dachlandschaft einzufügen	– Alt- und Neubauten sollen ausschliesslich mit naturbelassenen Tonziegeln gedeckt werden, die über gute Verwitterungseigenschaften verfügen. – Helle und grossflächige Ziegel sind historisch nicht ortsüblich. – Für Gebäude mit erhöhten Ansprüchen an die Einordnung in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz oder für kleinere Gebäude können beispielsweise Biber- oder Casta-Ziegel verwendet werden. – Bei Gebäuden mit grossen Dachflächen, wie Scheunen, grösseren Remisen oder Ökonomiegebäuden, sind auch Muldenschiebeziegel (z. B. Typ MS 95) zulässig.	Ist in Art 10 und 11 geregelt. Zudem ergänzt die Vollzugshilfe mit konkreten Angaben. → Kein Handlungsbedarf
3.2 Ortsgang und Traufgesimse sind schlank auszubilden.		–	Kann man indirekt über die Bewertung der Gestaltung und Einordnung regeln. → In die Vollzugshilfe aufnehmen.
3.3	Art. 10 Abs. 4	–	Die Kombination von Ziegeldächern mit Solaranlagen ergibt oft

	Dächer von Hauptgebäuden sind mit üblichen Tonziegeln einzudecken. Werden Solaranlagen erstellt, sind auch andere Dachmaterialien (Umschreibung) zulässig.	Schrägdächer von Hauptbauten sind mit matten Tonziegeln ortsüblicher Form einzudecken. Werden Solaranlagen erstellt, sind zwecks guter Gestaltung auch andere Dachmaterialien zulässig.		ungenügende Lösungen bezüglich ruhiger und guter Dachgestaltung. → Handlungsbedarf
Dachgestaltung – Dachaufbauten und –einschnitte und Dachflächenfenster	1.1 Dachaufbauten / Dachflächenfenster dienen der Belichtung und Belüftung des [ersten] Dachgeschosses und müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.	Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Lichtbänder haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche und in die Dachlandschaft einzufügen – müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.	– Hinsichtlich Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche und die Dachlandschaft zu integrieren	– Umschreiben zum besseren Verständnis. Wir übernehmen den Zweck nicht, da man sonst verhindern würde, dass Dachaufbauten ohne Fenster weiterhin möglich sind. → Handlungsbedarf
	1.2 Die örtliche Baubehörde kann weitere Elemente zur Belichtung Dachgeschosse wie (Umschreibung) zulassen, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.	–	–	Es ist nicht nötig Ausnahmen zu formulieren → Kein Handlungsbedarf
	Variante Dachaufbauten 2.1 Dachaufbauten sind in der Regel als ___ auszubilden. – Schleppegauben; – Giebelgauben / -lukarnen; – stehende Gauben.	–	– Giebellukarne, Schleppegauben oder Ochsenauge	–
	2.2 Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 / 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie sind in der Regel als Giebelgauben / Schleppegauben / stehende Gauben auszugestalten.	Art. 11 Abs. 2 Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszugestalten.	– Nur Dachaufbauten im 1 DG – Max. 1/3 ¼ der betreffenden Fassadenlänge – Ca. 1m Abstand von Gebäudefassade, damit die Dachfläche deutlich um die Dachaufbaute ragt und optisch die Dachaufbaute auf dem Gebäude steht.	Achtung: in Harmonisierung neu ½ Dachaufbauten möglich, faktisch ein zusätzliches Geschoss. Würde Erscheinung von Gebäuden in der Kernzone massiv verändern. → Handlungsbedarf → Vollzugshilfe anpassen

2.3

Dachaufbauten sind wie folgt auszuführen:

- Gesamtbreite in Bezug auf die betreffende Fassadenlänge (Umschreibung);
- maximale Höhe und Breite der Front (Umschreibung);
- keine Verglasungen der Seitenwände;
- kleines Vordach bei geschleppten Gauben (Umschreibung)
- Die Trauflinie des Daches darf nicht durchbrochen werden (Umschreibung).

Art. 11 Abs. 3

Dachaufbauten sind wie folgt auszuführen:

Die maximale Frontfläche von Giebellukarnen beträgt 2.50 m².

Ochsenaugen sind bis zu einer Glasfläche von 0.50 m² Glasfläche zulässig.

Die maximale Höhe von SchlepPGAuben beträgt 0.80 m, ihre maximale Breite 2.50 m.

SchlepPGAuben und Giebellukarnen dürfen bei entsprechender Gestaltung auch ohne Fenster ausgeführt werden.

Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

Art. 11 Abs. 2

Dachaufbauten sind wie folgt auszuführen:

- Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur in Form von Giebellukarnen, SchlepPGAuben oder Ochsenaugen zulässig. Die Breite der Aufbauten darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- Dachaufbauten müssen mind. einen Abstand von 1.0 m zur giebelseitigen Fassadenflucht und zur Firstlinie einhalten.

Die maximale Frontfläche von Giebellukarnen beträgt ca. 2.50 m²

Ochsenaugen sind bis zu einer Grösse von ca. 0.50 m² Glasfläche zulässig

Das Dach von SchlepPGAuben oder der First von Giebellukarnen muss sich klar vom First des Hauptdaches absetzen, in der Dachfläche gemessen, bis ca. 1 m

unter die Firstlinie die maximale Höhe von SchlepPGAuben beträgt ca. 0.80 m, gemessen vom Ziegelanschluss bis unterkant

Dachvorsprung, die maximale Breite ca. 2.50 m

SchlepPGAuben und Giebellukarnen dürfen bei entsprechend guter Gestaltung aber mit «fehlenden» Fenstern ausgeführt werden

Trauflinie darf nicht unterbrochen werden

Trauflinie darf nicht unterbrochen werden

- Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.

- Ochsenaugen sind bis zu einer Glasfläche von 0.50 m² Glasfläche zulässig.

- Die maximale Fronthöhe von SchlepPGAuben und Giebellukarnen beträgt 1.00 m.

- Die maximale Frontfläche von Giebellukarnen beträgt 2.50 m² (ohne Giebefeld).


- SchlepPGAuben und Giebellukarnen dürfen bei entsprechender Gestaltung auch ohne Fenster ausgeführt werden.

Aufgrund der negativen Erfahrungen im BBV der vergangen 10 Jahren schlagen wir vor, konkrete Angaben zur Geometrie von Dachaufbauten in die BZO einfügen.

- Handlungsbedarf
- Vollzugshilfe anpassen

<p>2.4 Dachaufbauten sind mit der Gliederung der darunterliegenden Fassade abzustimmen.</p>	<p>–</p>	<p>–</p>	<p>Indirekt ist das bereits festgeschrieben. Dachaufbauten müssen sich – wie alle Elemente – aufgrund der generell geforderten guten Einordnung und Gestaltung mit der Fassade abgestimmt werden. → kein Handlungsbedarf</p>
<p>Variante Dacheinschnitte 3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 11 Abs. 3 Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich geschlossen zu halten. Sie gelten damit als Dachaufbauten. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten</p>	<p>– Offene Dacheinschnitte und Fassadenbündige oder nur geringe Kehrfirsten sind nicht zulässig</p>	<p>Im Sinne einer positiven Formulierung, könnte die Aussage der Vollzugshilfe auch direkt in der BZO geregelt werden. → Handlungsbedarf</p>
<p>3.2 Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich geschlossen zu halten. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten</p>	<p>–</p>	<p>–</p>	<p>Hat man mit 1.1 schon geregelt → kein Handlungsbedarf</p>
<p>Variante Dachflächenfenster 4.1 Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung erforderlich ist.</p>	<p>Art. 11: Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Lichtbänder haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche und in die Dachlandschaft einzufügen. müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.</p>	<p>– Dachflächenfenster und Lichtbänder sollen sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche und Dachlandschaft einfügen. – Dimensionierung und Gestaltung erfolgen in Abstimmung mit Fassadengestaltung, Gebäudeform und der Materialisierung des Daches. – Um unauffällig zu wirken, sollten Dachflächenfenster in der Regel einen grösseren Abstand zum nächsten Fenster oder Dachaufbau aufweisen.</p>	<p>Keine Aussagen dazu das sie nur zulässig sind, wenn für die Belichtung zwingend erforderlich, aber auch ziemlich logisch. → Vollzugshilfe ergänzen</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Bei Gebäuden von besonderer Bedeutung sollen Lichtbänder und Dachfenster vorzugsweise an der dem Strassen- oder Hauptfassadenseite abgewandten Seite platziert werden. - Lichtbänder sind möglichst im First- oder Traufbereich anzuordnen und werden von der Baubehörde im Einzelfall geprüft. 	
4.2	Dachflächenfenster sind stehend mit einem Lichtmass von max. XY m ² auszuführen.	-	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich sind nur einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0,5 m² zulässig – wobei der Begriff "einzelne" im Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu beurteilen ist. - Drei nebeneinander angeordnete Dachflächenfenster gelten als Reihe und widersprechen damit dem Begriff "einzelne". 	Keine Aussagen zur Form Vollzugshilfe mindestens mit der Form ergänzen → Vorschriften ergänzen, wenn Vollzugshilfe wegfallen würde
4.3	Dachflächenfenster dürfen eine maximale Breite von XY m und Höhe von XY m aufweisen.	-	-	Wird mit 4.2 auch indirekt geregelt → Kein Handlungsbedarf
4.4	Im zweiten Dachgeschoss ist bei den im Kernzonenplan bezeichneten Dachflächen eine Belichtung zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Dachlandschaft einordnet.	- Keine Aussagen im Kernzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> - Lichtbänder sind möglichst im First- oder Traufbereich anzuordnen und werden von der Baubehörde im Einzelfall geprüft. 	Die Vollzugshilfe schafft handlungsspielraum → Vorschriften ergänzen, wenn Vollzugshilfe wegfallen würde
4.5	Sofern Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen erstellt werden, kann die örtliche Baubehörde abweichende Masse zulassen.	-	-	Abweichungen gemäss Art. 11 möglich. → Kein Handlungsbedarf

	4.6 Dachgeschosse sind möglichst giebelseitig zu belichten.	–	– Die Belichtung des Dachraumes sollte hauptsächlich über die Giebelfassade erfolgen.	→ Vorschriften ergänzen wenn Vollzugshilfe wegfallen würde
	Ergänzungen Beschattungselemente 5.1 Beschattungselemente bei Dachflächenfenstern sind bündig mit der Dachhaut anzubringen.	–	–	Heute Keine Aussagen
Dachgestaltung – Kamine und technische bedingte Aufbauten	1.1 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind sorgfältig mit der Dachfläche abzustimmen. Technisch bedingte Aufbauten sind soweit möglich in die Dachfläche zu integrieren.	Art. 14: Weitere Elemente 1. In der Kernzone sind Aussenantennen, Satellitenschüsseln usw. nur gestattet, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturschutzes überwiegt. 2. Kamine und weitere technisch bedingte Aufbauten sind sorgfältig mit der Dachfläche abzustimmen. Technisch bedingte Aufbauten sind soweit möglich in die Dachfläche zu integrieren.	–	Artikel zu den Aussenantennen sollte ergänzt werden um alle möglichen Formen abzudecken. Solaranlagen werden abschliessend durch Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. → Handlungsbedarf 
	2.1 Liftbauten dürfen die Dachhaut nicht durchstossen.	–	–	Durch die Gestaltungsvorschriften kann man das bereits unterbinden. Dafür braucht es keinen separaten Artikel. → Kein Handlungsbedarf
Fassadengestaltung – Grundsatz	1.1 Die Fassadengestaltung hat die / sich an der ortstypische(n) Gliederung und Merkmale der Bauten der Umgebung zu berücksichtigen / zu orientieren. Als ortstypische Merkmale gelten insbesondere: – Gliederung (Umschreibung); – Materialisierung (Umschreibung); – Fenster (Umschreibung);	Art. 9: Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden haben Die Fassadengestaltung hat sich an der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu orientieren. Dies betrifft insbesondere folgende Elemente: – Gliederung; – Materialisierung; – Fenster; – Türen und Tore; – Fenster- und Türefassungen;	– Beim einzelnen Vorhaben sind insbesondere die Proportionierung der Fassadenteile, der architektonische Ausdruck sowie die gestalterische Durchbildung im Detail (z. B. Dachabschlüsse, Fensterteilung und -einfassungen) von besonderer Bedeutung.	Aufgrund der Diskussionen mit Architekten und Bauherren sollte die Vorschrift in Anlehnung an die Mustervorschrift umgeschrieben werden. Damit hat man künftig bei der Anwendung die Elemente im Gesetz benannt. Zusätzlich ist in der Vollzugshilfe zu erläutern, was unter der kleinteiligen Gliederung usw. zu verstehen ist.

- Türen und Tore (Umschreibung);
- Fenster- und Türeinfassungen (Umschreibung);
- Balkone und/oder Lauben (Umschreibung);
- Beschattungselemente (Umschreibung);

- Balkone und Lauben;
- Beschattungselemente.

- Hinsichtlich der ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung ist vor allem die Massstäblichkeit der Fassadengliederung zu beachten.
- Zur harmonischen Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- oder Ortsbild kann bei aussensanierungen von verputzten Fachwerkbauten die Freilegung des Riegelfachwerks angeordnet werden.

→ Handlungsbedarf

Vorschrift ergänzen
In der Vollzugshilfe sollen die genannten Elemente näher erläutert werden, damit klar wird, worauf es bei der ortsüblichen Fassadengestaltung ankommt.

Als ortstypische Merkmale gelten u.a.:

- Die kleinteilige Gliederung;
- Fenster in Form eines stehenden Rechtecks;
- Das farblich von der Fassade abgegrenzte Gewand in einem festen Material.
- Keine giebelseitig angeordneten, vorspringende Gebäudeteile.

- ...
- ...

Variante Neubauten
2.1
Bei Neubauten können die ortstypischen Merkmale der Fassadengestaltung zeitgemäss interpretiert werden.

-

-

Wenn man das neu interpretieren will, kann man dies mit den bestehenden Vorschriften umsetzen. Eine explizite Vorschrift würde jedoch vermutlich den Verhandlungsspielraum verringern, falls man der Meinung ist, dass die Gestaltung nicht zum Ortsbild passt.
→ Kein Handlungsbedarf

Ergänzung Adressierung
3.1

- Keine Aussagen im Kernzonenplan

-

→ Kein Handlungsbedarf

Die Hauseingänge sind für die im Kernzonenplan als XY bezeichneten Gebäude / im Bereich entlang der XY-Strasse anzuordnen.

Fassadengestaltung – Fenster und Beschattungselemente

1.1
Fenster haben die / sich an der ortstypische(n) Gliederung und Merkmale der Bauten zu berücksichtigen / zu orientieren und sollen in Bezug auf ihre Grösse und Proportionen in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche stehen.

Art. 9: Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden haben sich an der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu orientieren.

- Stehendes Rechteck
- Gutes Verhältnis zur Fassade
- Ortsüblich sind Fenster aus Holz oder Stein
- Kunststofffenster vermeiden
- Das Gewand muss farblich von der Fassade abgrenzen und in einem festen Material ausgeführt werden (nicht aufgemalt)

Vorschrift zu den Fenster ist im Grundsatz Fassadengestaltung enthalten. Die Vollzugshilfe muss aber angepasst werden bezüglich Material.
→ Vollzugshilfe ergänzen

Weitere Ergänzungen

2.1
Bei Neubauten / Anbauten / Umbauten sind als Beschattungselemente ___ zulässig, sofern sie sich gut einordnen.
– Fensterläden;
– Markisen;
– Rollläden.

–

- Der zulässige aussenliegende Sonnenschutz (z. B. Fensterläden, Rollläden, Markisen, aussen angebrachte Jalousien) muss im Einzelfall diskutiert und definiert werden.
- Storen sind grundsätzlich in unauffälligen, neutralen Farben (z. B. Creme oder Weiss) zu gestalten.
- Anstelle von Fenster- oder Rollläden können auch Schiebeläden aus Holz verwendet werden.

→ Vorschriften ergänzen wenn Vollzugshilfe wegfallen würde

2.2
Die örtliche Baubehörde kann für die Fensterteilung Sprossen an der Glasausenfläche anordnen.

–

- Ortsüblich sind Fenster in Holz mit Sprossenteilung und mit Einfassungen aus Holz oder Stein.
- Sprossen: Wohnteil Bauernhaus mit Sprossen, Umbau Ökonomie mit Holzfassade ohne Sprossen (Beispiele von Fassaden mit und ohne Sprossen)

Die Vollzugshilfe sollte mit Beispielen ergänzt werden, wann Sprossen nötig sind und wann nicht. Zudem müsste es einen Abschnitt geben, der die nötige Kleinteiligkeit beschreibt, damit auch z.B. ein Kunststofffenster möglich ist, sofern es die gestalte-

				<p>rische Wirkung des gesamten Baukörpers nicht negativ beeinträchtigt. → Vollzugshilfe ergänzen</p> <p>In der Vollzugshilfe soll erläutert werden, wann bei einem Gebäude Sprossen erforderlich sind und in welchen Fällen darauf verzichtet werden kann – idealerweise mit Beispielfotos. Die Materialisierung der Fenster soll offen gelassen werden, da die gestalterische Qualität im Vordergrund steht, nicht das Material. Auch dies ist in der Vollzugshilfe entsprechend zu erläutern.</p>
	<p>2.3 Grossflächige Verglasungen bei umgenutzten Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen sind mit einer offenen Holzverschalung zu versehen.</p>		<p>– Grossflächige Verglasungen bei umgenutzten Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen könnten mit einer offenen Holzverschalung versehen werden, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>Wäre sinnvoll, da so viele Diskussionen bei der Fassadengestaltung vermieden werden könnten – allenfalls mit der Ergänzung in der Vollzugshilfe, dass bei abgewandten, schlecht einsehbaren Fassaden Ausnahmen möglich sind. → In der Vollzugshilfe ergänzen</p>
Fassadengestaltung – Anbauten / vorspringende Gebäudeteile / Loggien	<p>1.1 Anbauten und vorspringende Gebäudeteile [evtl. Bezeichnung des Elements] sind in den im Kernzonenplan bezeichneten Baubereichen zulässig.</p> <p>Variante Balkone und Lauben</p> <p>1.2 Balkone / Lauben sind zulässig, sofern _</p>	<p>– Keine Baubereiche im Kernzonenplan</p> <p>–</p> <p>–</p>	<p>– In der Regel sollen Giebelseitig keine Balkone erstellt werden, – Lauben oder Loggien – nicht oder kaum vorspringender, nach der Aussenseite hin offener,</p>	<p>Man muss keine Baubereiche ausweisen, da die Vorgabe einer guten Gesamtwirkung dies bereits indirekt regelt. + Mehr Handlungsspielraum → Kein Handlungsbedarf</p> <p>→ Vollzugshilfe anpassen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind; - auf die Struktur der jeweiligen Fassade abgestimmt sind; - sich sorgfältig einordnen. 		<ul style="list-style-type: none"> - überdachter Raum im Hochparterre, Obergeschoss oder Dachgeschoss eines Hauses – sind möglich. 	
Variante Kernzonenplan 2.1	Anbauten und vorspringende Gebäudeteile [genaue Bezeichnung des Elements] sind im Bereich von im Kernzonenplan festgelegten Baubegrenzungslinien / sowie bei als XY bezeichneten Gebäuden nicht zulässig.	- Keine Baubereiche im Kernzonenplan	-	→ Kein Handlungsbedarf
2.2	<p>Anbauten und vorspringende Gebäudeteile [Bezeichnung des Elements] müssen gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Sie dürfen / müssen _____.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterhalb der Traufe zu liegen kommen; - Der Konstruktion und Struktur des Gebäudes entsprechen; - Vorgaben zu Dachform, Materialisierung, Begehbarkeit, Lage. 		<ul style="list-style-type: none"> - Anbauten und vorspringende Gebäudeteile sollten gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Sie sollen grundsätzlich unterhalb der Traufe liegen. 	<p>Heute keine Aussagen zu Anbauten in der BZO. Vorgaben zur Dachform und Materialisierung sind in der Vollzugshilfe beschrieben. Anbauten müssen sich generell gut einordnen.</p> <p>→ Vollzugshilfe ergänzen</p>
2.3	Vorspringende Gebäudeteile [genaue Bezeichnung] sind in der Regel traufseitig anzuordnen und dürfen nicht über den darüberliegenden Dachvorsprung herausragen.	-	-	<p>Im Grundsatz Fassadengestaltung und der Vollzugshilfe geregelt</p> <p>→ Kein Handlungsbedarf</p>
2.4		-	-	→ Kein Handlungsbedarf

Auf der von der Strasse abgekehrten, wenig einsehbaren Gebäudeseite dürfen zudem weitere Anbauten und vorspringende Gebäudeteile wie _____ erstellt werden.

- Balkone als eigenständige Konstruktion;
- Anbauten zur Wohnraumerweiterung;
- Wintergärten.

Variante Loggien
3.2

Loggien sind nicht zulässig. / zulässig, sofern sie die Erscheinung der Fassade nicht beeinträchtigen.

→ Kein Handlungsbedarf

Umgebung-
Grundsatz

1.1

Die ortstypische Umgebungsgestaltung und Erscheinung der Platz, Hof und Gartenstrukturen samt ihren Elementen wie _____ sind bei Veränderungen in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung der ortstypischen / charakteristischen Materialisierung und Bepflanzung weiterzuentwickeln.

- Vorplätze und Vorgartenbereiche (Umschreibung)
- Strassen und Platzräume (Umschreibung)
- Hofzufahrten (Umschreibung)
- Brunnen (Umschreibung)
- Mauern (Umschreibung)
- Einfriedigungen (Umschreibung)
- Einzelbäume und Pflanzungen (Umschreibung)

Art. 12. Abs. 2: ~~Gärten, Vorplätze und Einfriedigungen sind optisch offen und durchlässig sowie mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten.~~

Die ortstypische, kleinteilige und optisch durchlässige Umgebungsgestaltung sowie die Erscheinung der Platz-, Hof- und Gartenstrukturen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung ortstypischer Materialien und standortgerechter Pflanzen weiterzuentwickeln. Dabei gebührt folgenden Elementen besondere Aufmerksamkeit:

- Vorplätze und Vorgartenbereiche
- Strassen und Platzräume
- Hofzufahrten
- Brunnen
- Mauern
- Einfriedigungen
- Einzelbäume und Pflanzungen

- Vorgärten als zentrales Element der traditionellen Umgebungsgestaltung
- Typische Gestaltungselemente: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun Beläge aus Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung, Einzelbäume mit Baumbeet ohne Einfassung
- Parkierung soll die traditionelle Atmosphäre wenig beeinträchtigen
- Kleinteilige Gestaltung und Gliederung erhalten
- Minimierung der Versiegelung: möglichst wenige Gartenflächen in Hartflächen umwandeln

Die Vorschriften lassen viel Spielraum für Interpretationen. Die Vollzugshilfe ist zwar umfangreich, aber es wäre hilfreich, die Vorschriften dahingehend zu ergänzen, welche ortstypischen Elemente für die Bewertung der Umgebungsgestaltung wichtig sind und berücksichtigt werden müssen. So hätte man im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine klare Grundlage, auf die man sich beziehen kann.
→ Handlungsbedarf,
→ Vollzugshilfe mit guten Beispielen ergänzen

	<p>Ergänzung – prägende Einzelbäume sowie Einzelelemente im Kernzonenplan</p> <p>2.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Einzelbäume / sowie prägenden Elemente sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.</p>	<p>– Keine Bäume im Kernzonenplan</p>	<p>Bestehende prägende Bepflanzungen und markante Bäume sowie Brunnen und dergleichen sollen nach Möglichkeit erhalten werden.</p>	<p>Der neue Artikel im PBG gibt hier bereits eine direkt anwendbare gesetzliche Grundlage: §238a (Klimaangepasste Siedlungsentwicklung) (Direkt Anwendbar): ³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden. → Kein Handlungsbedarf</p>
<p>Umgebung – Übergänge / Aufschüttungen und Abgrabungen</p>	<p>1.1 Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>Variante 1.2 Gebäude sind so zu setzen, dass möglichst geringe Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain notwendig sind.</p>	<p>Art. 12 Abs. 1 In der Kernzone ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die Umgebung und der gewachsene Boden sind möglichst wenig zu verändern. Gebäude sind so zu setzen, dass möglichst geringe Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain notwendig sind.</p>	<p>– Die bestehende Umgebung und das gewachsene Terrain sollen bei einem Bauvorhaben möglichst wenig verändert werden – Gebäude sind in ortsüblicher Weise ins Terrain einzufügen.</p> <p>–</p>	<p>Aus unserer Sicht sollte der Artikel 12 mit der Mustervariante 1.2 ergänzt werden, um die Absicht des Artikels klarer zu verdeutlichen und die Anforderungen an die ortsbauliche Einordnung verbindlicher zu formulieren → Handlungsbedarf</p>
	<p>Siedlungsrand 2.1 Die Terrainausbildung, die Bebauung und die Bepflanzung sind im Bereich des Siedlungsrandes zur Landschaft fliessend und offen zu gestalten.</p>	<p>–</p>	<p>– Die Terrainausbildung, die Bebauung und die Bepflanzung sind im Bereich des Siedlungsrandes zur Landschaft möglichst fliessend und offen zu gestalten.</p>	<p>Die Vorschriften und auch die Vollzugshilfe machen keine Aussagen zum Siedlungsrand. Das ist auch nicht zwingend nötig, da über Art. 5 Abs. 2 entsprechend Einfluss genommen werden kann. → Ergänzung Vollzugshilfe</p>

	<p>Ergänzung 3.1 Aufschüttungen sind mit einer Böschung auszuführen. Die Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie zu den Strassen und Platzbereichen sind flussend zu gestalten.</p>	<p>Art. 12 Abs. 1 In der Kernzone ist bei der Umgebungsgestaltung eine sehr gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die Umgebung und der gewachsene Boden sind möglichst wenig zu verändern. Gebäude sind so zu setzen, dass möglichst geringe Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain notwendig sind.</p>	–	<p>Artikel 12 Abs 1. Regelt die Übergänge über die «sehr gute» Gesamtwirkung → Handlungsbedarf</p>
	<p>3.2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, wo sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind oder keine grundstückinternen Erschliessungsbestehen.</p>	<p>Art. 12 Abs. 5 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen grundsätzlich mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, wo sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind.</p>	–	<ul style="list-style-type: none"> – Heute Keine Aussagen – Zur Verbesserung der gestalterischen Wirkung kann es sinnvoll sein, unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten mit einer bepflanzbaren Erdschicht zu überdecken. – (Erschliessungswege sowie Spiel und Ruheflächen zählen als Anlagen) <p>→ Handlungsbedarf</p>
Autoabstellplätze / Tiefgaragenrampen	<p>1.1 Einzelne Fahrzeugabstellplätze / Besucherparkplätze müssen bezüglich Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung eingeordnet werden.</p>	<p>Art. 12 Abs. 4: Beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen, Containerabstellplätze und dergleichen ist besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	–	<p>In der Kernzone sind Containerabstellplätze, Fahrzeugabstellplätze und dergleichen besonders gut in die Umgebungsgestaltung oder in ein Gebäude zu integrieren.</p> <p>→ Kein Handlungsbedarf</p>
	<p>Tiefgaragenrampen 2.1 Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren / einzuhausen / zu überdachen.</p>	<p>Art. 12 Abs 3: Die optische Erscheinung von Rampen und Abfahrten zu Tiefgaragen muss auf das technische Minimum reduziert werden. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren</p>	–	<p>→ Kein Handlungsbedarf</p>
Abbruchbewilligung	<p>1.1 Eine Abbruchbewilligung für Gebäuden gemäss § 309 Abs. 1 lit. c PBG</p>	<p>Art. 8 Abs. 3: Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind,</p>	–	<p>Gebäude, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Projekt für</p> <p>→ Kein Handlungsbedarf</p>

<p>setzt voraus, dass die entstehende Baulücke das Ortsbild oder einzelne Schutzobjekte nicht beeinträchtigt. Die örtliche Baubehörde kann den Baubeginn eines Neubaus vorbehalten</p>	<p>wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist</p>	<p>die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt ist. – Zudem muss die Realisierung der Ersatz- oder Neubaute so gut wie möglich gesichert sein – etwa hinsichtlich Finanzierung, Ausführungsplanung und Ausschreibung von Unternehmen.</p>	
<p>Reklamenanlagen</p>	<p>Art 13: 1. Reklamenanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und zurückhaltend zu beleuchten. Die Einschaltzeiten werden von der Baubehörde festgesetzt. Animierte Reklamenanlagen (blinkende, bewegte oder rotierende Reklamenanlagen) sind nicht zulässig 2. Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig</p>	<p>–</p>	<p>→ Kein Handlungsbedarf</p>