

## Teilrevision Nutzungsplanung (Kernzonen)

# Bau- und Zonenordnung

<p>Erste Spalte: Rechtsgültige BZO 1996</p>	<p>Zweite Spalte: Teilrevision vom 26. September 2011</p> <p>Schwarze Schrift: Keine Änderung der BZO 1996 und der Ergänzung vom 5. April 2004</p> <p>Gelb unterlegt: Vorgeschlagene Änderungen gegenüber BZO 1996 / 2004</p> <p>Die anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 beschlossenen Änderungen sind blau hervorgehoben.</p>	<p>Dritte Spalte: Erwägungen, Wegleitung</p> <p><i>Die Erwägungen aus der Entwurfsphase werden in die Wegleitung überführt.</i></p>
---	--	---

### Planungsbüro Daniel Christoffel

Architekten und Raumplaner FSU sia  
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon

Telefon 044 721 11 44

Fax 044 721 11 55

planer.dchri@bluewin.ch

### Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

31008 – 30.09.2011

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<b>1. ZONENEINTEILUNG</b>	<b>1. ZONENEINTEILUNG</b>	
<b>1.1 Bauzonen</b>	<b>1.1 Bauzonen</b>	
Kernzone	Kernzone	
Kernzone	Kernzone	
Quartiererhaltungszone „Höfli“	Quartiererhaltungszone „Höfli“	
Zentrumszone	Zentrumszone	
Wohnzone	Wohnzone	
Wohnzone	Wohnzone	
Wohnzone	Wohnzone	
Wohnzone	Wohnzone	
Wohnzone	Wohnzone	
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	
Gewerbezone	Gewerbezone	
Industriezone	Industriezone	
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten	
- Strandbad, ARA, Seewasser- pumpwerk	- Strandbad, ARA, Seewasser- pumpwerk	
- übrige Nutzungen	- übrige Nutzungen	
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten	
- Kehrrechtwerk, Werkgebäude, Bahnhofareale Uetikon und Männedorf	- Kehrrechtwerk, Werkgebäude, Bahnhofareale Uetikon und Männedorf	
- übrige Nutzungen	- übrige Nutzungen	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<b>1.2 Freihaltezone und Erholungszonen</b>	<b>1.2 Freihaltezone und Erholungszonen</b>	
Kommunale Freihaltezone F –	Kommunale Freihaltezone F –	
Erholungszone für Sportanlagen Ea –	Erholungszone für Sportanlagen Ea –	
Erholungszone für Familiengärten Eb –	Erholungszone für Familiengärten Eb –	
<b>1.3 Reservezone R –</b>	<b>1.3 Reservezone R –</b>	
<b>2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLÄNE / KERNZONENPLÄNE</b>	<b>2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLÄNE / KERNZONENPLÄNE</b>	
	<b>2.1 Massgebende Pläne</b>	
Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5000 massgebend. Die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzbereiche sind in Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 und 1:500 dargestellt. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne Massstab 1:1000 und 1:500. Die Ergänzungspläne und Kernzonenpläne gehen dem Zonenplan vor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. der Zonenplan 1:5'000</li> <li>b. die Ergänzungspläne 1:1'000 und 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für die Aussichtsschutzbereiche</li> <li>c. die Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 7 und 9 bis 11, 1:1'000 und 1:500</li> </ul>	<i>Die Kernzone Büelen, bisher Kernzonenplan Nr. 8, entfällt.</i>
	<b>2.2 Amtliche Vermessung</b>	
	Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<b>3. KERNZONEN</b>	<b>3. KERNZONEN</b>	
	<b>3.1 Zweck</b>	
	Die Kernzonen bezwecken den Erhalt und die örtlich strukturgerechte Erneuerung der jeweiligen Dorfkerne unter Einschluss der charakteristischen Strassenräume und der Umgebungsgestaltung.	<i>Auf eine Differenzierung des Zweckartikels nach K1 und K2 wird verzichtet, weil der Zweck für alle Kernzonen gleich ist.</i>
	<b>3.2 Gestaltungsgrundsätze</b>	
3.6.1 Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.	3.2.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besonders hohe Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfkerne beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Teilen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Strassenraum gut in die Siedlungsstruktur einordnen.	<p><i>Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich besonders gut in die Siedlungsstruktur einzuordnen. Dabei ist namentlich den folgenden Merkmalen gebührend Beachtung zu schenken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessungen, Raumbildung, Massstäblichkeit)</i></li> <li>• <i>Fassaden (Geschosszahl, Struktur, Gliederung, Sockel)</i></li> <li>• <i>Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Dachabschlüsse, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)</i></li> <li>• <i>Materialien und Farben (Gliederung, Kontraste)</i></li> <li>• <i>Fenster und Türen (Anordnung, Glasanteile, Proportionen)</i></li> <li>• <i>Energiegewinnungsanlagen (Integration, Farben)</i></li> </ul>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p>3.6.3 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortskernüblichen Gestaltung zugelassen werden.</p>	<p>3.2.2 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung, die Dachform, die Dach- und die Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Bauprojekte, welche die Abweichungen beanspruchen, haben die Anforderungen gemäss Ziffer 12.7.2 sinngemäss zu erfüllen. Abweichungen von den Grundmassen (Ziffern 3.4.1, 3.5.1) sowie vom Strassenabstand (Ziffer 3.8.4) sind nicht zulässig. Ergänzend finden die nachstehenden Regelungen Anwendung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei schwarz bezeichneten Gebäuden sind lediglich Abweichungen von der Dachgestaltung gestattet.</li> <li>- Bei Neubauten darf hinsichtlich der Stellung von den Bestimmungen über die Fassadenbereiche nicht abgewichen werden.</li> </ul>	
<p>3.1.4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur gestalterischen Verbesserung</li> <li>- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes</li> <li>- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</li> </ul>	<p>3.2.3 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur gestalterischen Verbesserung</li> <li>- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes</li> <li>- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</li> </ul>	<p><i>Als geringfügige Abweichungen können solche in Betracht gezogen werden, welche im Rahmen und Umfang des Anzeigeverfahrens gemäss § 14 BBV (Bauverfahrensverordnung) gestattet sind.</i></p>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p>3.2.4 Bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung der Fassaden und die Dachform zulässig, wenn diese der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dienen. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für die in den Kernzonenplänen "schwarz" bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile, sofern ihr keine überwiegenden Interessen des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Derartige bauliche Massnahmen müssen eine besonders gute Gestaltungsqualität aufweisen.</p>	<p><i>Weitergehende Abweichungen sollen, sofern sie den Anliegen, welche sich aus dem alters- und behindertengerechten Bauen ergeben, dienen, nicht ausgeschlossen werden.</i></p>
	<p>3.2.5 Für sämtliche Bauvorhaben, ausgenommen untergeordnete und solche mit geringfügigen Abweichungen, ist mit den Baugesuchsunterlagen eine nachvollziehbare ortsbauliche Analyse einzureichen. Aus dieser muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Hochbau- und Planungsausschuss ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen. Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	<p><i>Geringfügige Abweichungen gemäss Ziff. 3.2.3 gelten als untergeordnet und erfordern kein Fachgutachten. Wichtig im Sinne der Transparenz ist die Klärung der Kostenfrage. Die räumliche Darstellung der dritten Dimension ist für eine umfassende Beurteilung hilfreich.</i></p>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p><b>3.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten</b></p>	<p><b>3.3 Umbauten und Ersatzbauten</b></p>	
<p>3.1.1 Die kubische Erscheinung der im Zonenplan oder in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues erstellt werden. Sie müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen.</p>	<p>3.3.1 Die kubische Erscheinung der in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues erstellt werden. Sie müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues unter Einschluss der Geschosszahl übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><i>In der Regel wird das Ausmass bestimmt durch die primären Abmessungen des Gebäudegrundrisses, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen.</i></p> <p><i>Unterschutzstellungen waren bisher nicht ausdrücklich vorbehalten.</i></p>
<p>3.1.2 Gebäude, deren Giebel- oder Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe, die bisherige Geschosszahl sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Fassaden übernehmen.</p>	<p><del>3.1.2</del> streichen</p>	<p><i>Auf die Festlegung von Fassadenlinien wird verzichtet.</i></p>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p>3.1.3 Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern.</p>	<p>3.3.2 Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie <b>die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern sich gut in das Ortsbild einfügen.</b></p>	<p><i>Die Übernahme der kubischen Erscheinung ist für das Ortsbild von grösserer Bedeutung als die Nachahmung des bisherigen Erscheinungsbildes.</i></p>
<p>3.1.4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur gestalterischen Verbesserung</li> <li>- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes</li> <li>- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</li> </ul>	<p>→ <b>neu in Ziffer 3.2.3</b></p>	
<p>3.1.5 Vorbehalten bleibt die Einhaltung des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes.</p>	<p>3.3.3 Vorbehalten bleibt die Einhaltung des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes.</p>	

Geltende Regelungen			Teilrevision vom 26. September 2011			Erwägungen, Wegleitung
<b>3.2 Neubauten und entsprechende Umbauten in der K1</b>			<b>3.4 Neubauten und entsprechende Umbauten in der K1</b>			
3.2.1 Sofern nicht Ziffer 3.1 zur Anwendung gelangt, gelten die in den Kernzonenplänen eingetragenen Grundmasse.			<del>3.2.1 streichen</del>			<i>Entfällt, da in den Kernzonenplänen der K1 keine Grundmasse mehr eingetragen sind.</i>
3.2.2 Für die in den Kernzonenplänen schraffierten Zonenteile gelten zusätzlich folgende Grundmasse:			3.4.1 <del>Für die in den Kernzonenplänen schraffierten Zonenteile</del> Sofern nicht Ziffer 3.3 zur Anwendung gelangt, gelten <del>zusätzlich</del> die folgenden Grundmasse:			
anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	
			<b>Vollgeschosse</b>	<b>max.</b>	<b>2*</b>	<i>Vollgeschosszahl bisher im Kernzonenplan festgelegt</i>
anrechenbares Untergeschoss	max.	1	anrechenbares Untergeschoss	max.	1**	
Grundabstand	min.	3.5 m	<b>Grenzabstand</b>	min.	3.5 m	<i>Die Bezeichnung „Grenzabstand“ bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie abschliessend; ein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag fällt ausser Ansatz.</i>
			<b>Gebäudehöhe</b>	<b>max.</b>	<b>7.5 m</b>	<i>Entspricht demselben Mass wie in K2</i>
			<b>Gesamthöhe</b>	<b>max.</b>	<b>12.5 m</b>	<i>Entspricht demselben Mass wie in K2</i>

Geltende Regelungen			Teilrevision vom 26. September 2011			Erwägungen, Wegleitung
Gebäudelänge	max.	30.0 m	Gebäudelänge: Kernzone Dorf Kernzone Langacker***	max.	30.0 m	Die Bezeichnung der Kernzone Blatten / Surenbach wird auf diejenige im Kernzonenplan abgestimmt.
			Kernzone Blatten / Surenbach Kernzone Langenbaum Kernzone Sonnenfeld	max.	22.0 m	
			Gebäudetiefe	max.	14.0 m	
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
			* In den im Kernzonenplan Dorf speziell bezeichneten Bereichen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt dort 10.5 m und die Gesamthöhe maximal 15.5 m.			In diesen Bereichen bestehen heute mehrere dreigeschossige Bauten.
			** Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn es aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und wenn für dessen Belichtung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.			
			*** In der Kernzone Langacker gilt bergseitig der alten Landstrasse eine Gebäudelänge von maximal 22.0 m.			Die Analyse hat gezeigt, dass eine Gebäudelänge von 22.0 m die obere Grenze darstellt.

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p>Der Grundabstand erhöht sich auf der Hauptwohnseite um 3 m, wenn das Erdgeschoss vollumfänglich oder teilweise dem Wohnen dient.</p>	<p><b>streichen</b></p>	<p><i>Der grössere Grundabstand bei Wohnnutzung im Erdgeschoss stellt eine verdeckte Gewerbeprivilegierung dar. Bei einer Gewerbenutzung im Bereich des Erdgeschosses ergeht daraus keine verbesserte Wohnhygiene für die Wohnungen in den oberen Geschossen.</i></p>
<p>Die in den Kernzonenplänen eingetragene Baumassenziffer darf um max. 0.3 erhöht werden, sofern das Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt wird.</p>	<p><b>streichen</b></p>	<p><i>Entfällt, da in der Kernzone K1 keine Baumassenziffer mehr zur Anwendung gelangt.</i></p>
	<p><b>3.4.2</b> Innerhalb den in den Kernzonenplänen mit Baubegrenzungslinien bezeichneten Bereichen für eingeschossige Anbauten gilt eine grösste Höhe von 4.0 m für Flachdächer bzw. 5.0 m für Schrägdächer.</p>	<p><i>Für eine Festlegung im Kernzonenplan ist folgerichtig eine Bestimmung in der Bau- und Zonenordnung aufzuführen. Für eingeschossige Anbauten hat eine solche bisher gefehlt.</i></p>
<p>3.2.3 Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.</p>	<p><del>3.2.3</del> <b>streichen</b></p>	<p><i>Entfällt, da in der K1 keine Baumassenziffer mehr gilt und die bauliche Dichte über die primären Baubestimmungen geregelt werden.</i></p>

Geltende Regelungen			Teilrevision vom 26. September 2011			Erwägungen, Wegleitung
<b>3.3 Neubauten und entsprechende Umbauten in der K2</b>			<b>3.5 Neubauten und entsprechende Umbauten in der K2</b>			
3.3.1 Sofern nicht Ziffer 3.1 zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:			3.5.1 Sofern nicht Ziffer 3.3 zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:			
Baumassenziffer für Hauptgebäude			Baumassenziffer für Hauptgebäude:			
Kernzone Allenberg Kernzone Büelen Kernzone Schellen Kernzone Hasenacker Kernzone Hofen	max.	2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Kernzone Allenberg <del>Kernzone Büelen</del> Kernzone Hasenacker Kernzone Hofen Kernzone Schellen	max.	2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<i>Die Kernzone Büelen wird aufgehoben.</i>
Kernzone Uf Dorf	max.	2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Kernzone <del>Auf</del> Dorf	max.	2.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<i>Die Bezeichnung der Kernzone Auf Dorf wird auf diejenige im Kernzonenplan abgestimmt.</i>
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
			<del>Vollgeschosse</del>	max.	2	
			<del>Dachgeschoss</del>	max.	1	
			<del>anrechenbares Untergeschoss</del>	max.	1*	
Grundabstand	min.	3.5 m	<del>Grenzabstand</del>	min.	3.5 m	<i>Die Bezeichnung „Grenzabstand“ bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie abschliessend, ein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag fällt ausser Ansatz.</i>
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	Gebäudehöhe	max.	7.5 m	
Gesamthöhe	max.	12.5 m	Gesamthöhe	max.	12.5 m	

Geltende Regelungen			Teilrevision vom 26. September 2011			Erwägungen, Wegleitung	
Gebäudelänge	max.	30.0 m	Gebäudelänge:	max.	30.0 m	<i>Die Kernzone Büelen wird aufgehoben.</i>	
			Kernzone Allenberg	}	max.		27.0 m
			Kernzone Hasenacker				
			Kernzone Auf Dorf				
			Kernzone Büelen	}	max.		22.0 m
			Kernzone Hofen				
			Kernzone Schellen				
			Gebäudetiefe	max.	14.0 m		
			* Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn es aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und wenn für dessen Belichtung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.				
3.3.2	Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, frei wählbar.		<del>3.3.2 streichen</del>			<i>Entfällt, da Geschosshöhen vorgesehen sind.</i>	
3.3.3	Der Grundabstand erhöht sich auf der Hauptwohnseite um 3 m, wenn das Erdgeschoss vollumfänglich oder teilweise dem Wohnen dient.		<del>3.3.3 streichen</del>			<i>Der grössere Grundabstand bei Wohnnutzung im Erdgeschoss stellt eine verdeckte Gewerbeprivilegierung dar. Bei einer Gewerbenutzung im Bereich des Erdgeschosses ergeht daraus keine verbesserte Wohnhygiene für die Wohnungen in den oberen Geschossen.</i>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p>3.3.4 Die Baumassenziffer darf um max. 0.4 erhöht werden, sofern die Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt werden.</p>	<p><b>3.5.2</b> Die Baumassenziffer darf um max. 0.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern die Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt werden. Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden und diese im Grundbuch als Anmerkungen eintragen zu lassen, die sichern, dass während des Bestandes der baulichen Anlage das Mehrvolumen der gewerblichen Nutzweise vorbehalten bleibt.</p>	<p><i>Für die gewerbliche Nutzweise der Mehrvolumen ist eine Sicherung in der BZO aufzunehmen.</i></p>
<p>3.3.5 Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.</p>	<p><b>3.5.3</b> Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.</p>	
	<p><b>3.6 Grenzbau (K1 und K2)</b></p>	
	<p><b>3.6.1</b> Bei Um- und Ersatzbauten ist der zustimmungsfreie Grenzbau im vorhandenen Umfang gestattet.</p>	
	<p><b>3.6.2</b> Bei Neubauten ist der Grenzbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.</p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<b>3.4 Nutzweise</b>	<b>3.7 Nutzweise (K1 und K2)</b>	
In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	
<b>3.5 Stellung von Neubauten</b>	<b>3.8 Stellung von Neubauten (K1 und K2)</b>	
3.5.1 Bezeichnen die Kernzonenpläne Mantellinien oder Baubegrenzungslinien, so dürfen Neubauten mit ihren Fassaden bis auf diese Linien gebaut werden.	3.8.1 Bezeichnen die Kernzonenpläne <del>Mantellinien oder</del> Baubegrenzungslinien, so dürfen Neubauten mit ihren Fassaden bis <del>an</del> diese Linien gebaut werden.	<i>Mantellinien sind nicht mehr vorgesehen.</i>
	3.8.2 Bezeichnen die Kernzonenpläne Fassadenbereiche, so muss zumindest eine Fassade der Neubauten, unbeschrieben der Lage und Tiefe der betroffenen Grundstücke, in den entsprechenden Bereich gestellt werden.	<i>Als neues Instrument werden die Fassadenbereiche eingeführt. Diese legen mit einem definierten Spielraum von 2 m fest, wo zumindest eine Fassade eines Neubaus angeordnet werden muss. Im Unterschied zu den bisher vorhandenen Fassadenlinien ergeben sich aus den Fassadenbereichen keine Vorgaben hinsichtlich Gestaltung und dritter Dimension des Gebäudekörpers.</i>
3.5.2 Bezeichnen die Kernzonenpläne zwingende Mantellinien oder zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese einhalten. Es gilt ein Projektierungsspielraum von +/- 1 m.	<del>3.5.2 streichen</del>	<i>Zwingende Mantellinien und zwingende Baubegrenzungslinien sind nicht mehr vorgesehen.</i>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p>3.5.3 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die in den Kernzonenplänen eingezeichneten Baubegrenzungslinien oder Mantellinien ermöglicht oder durch zwingende Baubegrenzungslinien oder zwingende Mantellinien verlangt wird.</p>	<p>3.8.3 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die in den Kernzonenplänen eingezeichneten Baubegrenzungslinien <del>oder Mantellinien</del> ermöglicht oder durch <del>zwingende Baubegrenzungslinien oder zwingende Mantellinien</del> Fassadenbereiche verlangt wird.</p>	<p><i>Damit wird die Stellung von Neubauten zum öffentlichen Raum vorgegeben.</i></p>
	<p>3.8.4 Soweit keine Baulinien, Baubegrenzungslinien oder Fassadenbereiche vorhanden sind, gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m an Gemeindestrassen und -wegen sowie 6.0 m an Staatsstrassen.</p>	<p><i>Die Reduktion des Strassenabstandes von bisher 6.0 m auf 3.5 m an Gemeindestrassen ermöglicht ein besseres Eingehen auf die in Kernzonen typischen engeren räumlichen Gegebenheiten.</i></p>
<p>3.5.4 Besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG können ungeachtet der Mantellinien erstellt werden. Für die Grenzabstände gilt Ziffer 10.1.</p>	<p>3.8.5 Besondere Gebäude <del>im Sinne des § 273 PBG</del> können ungeachtet der <del>Mantellinien</del> Bestimmungen über die Stellung von Neubauten erstellt werden. Für die Grenzabstände gilt Ziffer 10.1. Vorbehalten bleiben die ordentlichen Weg- und Strassenabstände gemäss Ziffer 3.8.4. Für die Grenzabstände kommt Ziffer 11.1.2 BZO zur Anwendung.</p>	
	<p>3.8.6 Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einzubeziehen, sofern deren grösste Höhe 4.0 m übersteigt.</p>	<p><i>Die Bestimmung ermöglicht ein Zusammenbauen von niederen bzw. eingeschossigen Gebäudeteilen. Das im Ortsbild vorhandene Muster wird damit übernommen.</i></p>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p><b>3.9 Freihaltebereiche</b></p> <p>In den in den Kernzonenplänen bezeichneten Freihaltebereichen sind neben Grün- und Freiflächen lediglich besondere Gebäude, Zufahrten und offene Pflichtabstellplätze bis zur erforderlichen Anzahl (Grenzbedarf) gestattet.</p>	<p><i>Wo es die Verhältnisse zulassen und erfordern wird in Anwendung von § 238 Abs. 3 PBG mit den baurechtlichen Bewilligungen die Ausgestaltung der Freihaltebereiche im Einzelnen bestimmt.</i></p> <p><i>Die Anordnung von offenen Abstellplätzen soll bis zur erforderlichen Pflichtabstellplatzzahl gemäss den Ziffern 11.6.1 und 11.6.2 BZO auch innerhalb der ausgeschiedenen Freihaltebereiche nicht ausgeschlossen werden.</i></p>
<p><b>3.6 Gestaltung</b></p>		
<p>3.6.1 Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p>	<p>→ neue Ziffer 3.2.1</p>	
<p>3.6.2 Beispielgebend für die Gestaltung und Materialgebung der Neu-, Ersatz- und Umbauten sind die schwarz bezeichneten oder mit einer Fassadenlinie gekennzeichneten Gebäude der näheren Umgebung.</p>	<p><del>3.6.2 streichen</del></p>	
<p>3.6.3 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.</p>	<p>→ neue Ziffer 3.2.2</p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p><b>3.7 Dachgestaltung</b></p>	<p><b>3.10 Dachgestaltung (K1 und K2)</b></p>	
<p>3.7.1 Es sind nur Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei eingeschossigen Gebäudeteilen und bei besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.</p>	<p>3.10.1 Es sind nur Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei eingeschossigen Gebäudeteilen und bei besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet. Abweichungen von der Dachform sind im Rahmen und unter der Voraussetzung von Ziffer 3.2.2 gestattet.</p>	
	<p>3.10.2 Bei eingeschossigen Gebäudeteilen bis zu einer grössten Höhe von 4.0 m und bei besonderen Gebäuden entfällt das Schrägdachgebot.</p>	<p><i>Entspricht in der Wirkung dem 2. Satz der bisherigen Ziff. 3.7.1. Es wird jedoch dahingehend präzisiert, dass eingeschossige Gebäude über einer grössten Höhe von 4.0 m nicht mit einem Flachdach versehen werden können.</i></p>
<p>3.7.2 Soweit die Kernzonenpläne Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind sie einzuhalten.</p>	<p><del>3.7.2 streichen</del></p>	<p><i>Hauptfirstrichtungen sind nicht mehr vorgesehen.</i></p>
<p>3.7.3 Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Ortskernüblich sind namentlich Giebellukarnen mit 2 m<sup>2</sup> Frontfläche.</p>	<p>3.10.3 Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Ortskernüblich sind namentlich Giebellukarnen mit 2 m<sup>2</sup> Frontfläche.</p>	<p><i>Die Detailbestimmungen über die Gestaltung und die Frontfläche der Dachaufbauten werden fallengelassen.</i></p>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p>3.7.4 Bei Gebäuden in den Kernzonen Langacker und Dorf (Kernzonenpläne Nr. 1 und 2) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte bei Neubauten im ersten Dachgeschoss auf max. ¼ der Dachseitenlänge erlaubt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.</p>	<p>3.10.4 Bei Gebäuden in den Kernzonen Langacker und Dorf (Kernzonenpläne Nr. 1 und 2) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte <b>nur</b> bei Neubauten <b>und</b> im ersten Dachgeschoss auf max. ¼ der <b>betreffenden Fassadenlänge</b> erlaubt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens die Hälfte der <b>betreffenden</b> Fassadenlänge betragen.</p>	
	<p>3.10.5 Die Traufe darf weder durch Dachaufbauten noch durch Dacheinschnitte unterbrochen werden.</p>	
<p>3.7.5 Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.50 m<sup>2</sup> Glasfläche sind zulässig.</p>	<p>3.10.6 <b>In der Regel sind</b> einzelne Dachflächenfenster mit einer <b>maximalen</b> Glasfläche von <b>max. 0.50 0.60 m<sup>2</sup> Glasfläche sind</b> zulässig. <b>Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 3.2.2 BZO.</b></p>	<p><i>Die Erhöhung des Flächenmasses erscheint zweckmässig. Daraus entwickeln sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erscheinung der Dächer.</i></p>
<p><b>3.8 Umgebungsgestaltung</b></p>	<p><b>3.11 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung (K1 und K2)</b></p>	
<p>3.8.1 Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten wieder herzustellen.</p>	<p>3.11.1 Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung, <b>ist eingeschlossen die Vorgärten, sind zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten allen baulichen Massnahmen strukturgerecht</b> wieder herzustellen.</p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p><b>3.11.2</b> Für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung sind die vom Gemeinderat ausgearbeiteten Strassenraumgestaltungskonzepte wegleitend.</p>	<p>Die Gemeinde Männedorf hat wenigstens für die folgenden bezeichneten Strassenräume Gestaltungskonzepte auszuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dreinepperstrasse / Langackerstrasse</li> <li>• Dammstrasse</li> <li>• Kugelgasse sowie unterer Teil der Bahnhofstrasse</li> <li>• Brunngasse / Bahngasse</li> <li>• Alte Landstrasse / Saurenbachstrasse</li> <li>• Hasenackerstrasse</li> <li>• Schellenstrasse</li> </ul>
<p>3.8.2 Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p><b>3.11.3</b> Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Die sichtbare Gebäudehöhe darf durch Abgrabungen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen.</p>	
<p>3.8.3 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p><b>3.11.4</b> Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	
<p><b>3.9 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden</b></p>	<p><b>3.12 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden</b></p>	
<p>Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
<p><b>3.10 Abbruch</b></p> <p>Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p><b>3.13 Abbruch</b></p> <p>Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p><i>Der Schutz von Einzelobjekten bleibt vorbehalten ohne dass er explizit genannt sein muss. Der Schutz erfolgt in der Regel durch eine Verfügung oder einen Vertrag (§ 205 PBG).</i></p>
<p><b>3.11 Renovationen</b></p> <p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.</p>	<p><b>3.14 Renovationen</b></p> <p>Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.</p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p><b>3.15 Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p>3.15.1 Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind die unter Ziffer 12.7 umschriebenen Anforderungen zu erfüllen.</p>	<p>Für folgende in den Kernzone K1 oder K2 gelegenen Gebiete bzw. Teilgebiete sind Gestaltungspläne im Sinne von § 83 ff PBG aufzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neugut / Thalbrunnen (K1 Langacker, Kat. Nrn. 3191 und 3882)</li> <li>• Hofen (K2 Hofen, Kat. Nrn. 6025, 7557, 7558 und 7534)</li> <li>• Halden (K2 / W1.7, Kat. Nr. 6083)</li> <li>• Allenberg Nord (K2, Kat. Nr. 7683)</li> <li>• Allenberg Süd (K2, Kat. Nrn. 6934, 6935, 5528, 5529, 5217)</li> </ul> <p>Die gebietsspezifischen Anforderungen sind in den Ziffern 12.7.2 – <del>12.7.8</del> 12.7.9 festgehalten, weil die Gestaltungsplanpflicht teilweise auch ausserhalb der Kernzonen liegende Gebiete betrifft.</p>

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p><b>3.15.2 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung sowie die nachstehenden Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion. Folgende Erleichterungen können in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, davon ausgenommen das Gebiet Allenberg Nord, beansprucht werden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>zusätzliches Vollgeschoss bei gleichzeitigem Verzicht auf Dachgeschosse</b></li> <li>- <b>Erhöhung der Gebäudehöhe um maximal 3.0 m.</b></li> </ul> <p><b>Bei weitergehenden Abweichungen ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.</b></p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
---------------------	-------------------------------------	------------------------

<b>12. WEITERE FESTLEGUNGEN</b>	<b>12. WEITERE FESTLEGUNGEN</b>	
<b>12.1 Arealüberbauungen</b>	<b>12.1 Arealüberbauungen</b>	
12.1.1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.	12.1.1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.	
	12.1.2 <i>unverändert</i>	
12.1.3 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.	12.1.3 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.	
	12.1.4, 12.1.5 <i>unverändert</i>	
	<b>12.2 Aussichtsschutz</b>	
	<i>unverändert</i>	
	<b>12.3 Baumschutz</b>	
	<i>unverändert</i>	
	<b>12.4 Aussenantennen</b>	
	<i>unverändert</i>	
	<b>12.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien</b>	
	<i>unverändert</i>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<b>12.6 Terrassenhäuser</b>	
	<i>unverändert</i>	
	<b>12.7 Gestaltungsplanpflicht</b>	
	12.7.1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.	
	12.7.2 In allen Gebieten sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Zudem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.	
	12.7.3 Gebiet Neugut / Thalbrunnen (K1) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers. Nrn. 658 und 664 und den Grünraum Thalbrunnen</li> <li>- Baulich integrierter Lärmschutz</li> <li>- Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungslösung</li> </ul>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p><b>12.7.4 Gebiet Halden (K2 / W1.7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Vers. Nr. 817 samt Baumbestand</li> <li>- Respektierung der topografischen Verhältnisse mit Freihaltung des charakteristischen Geländerückens</li> <li>- Geländeschonende Erschliessung</li> </ul>	
	<p><b>12.7.5 Gebiet Allenberg Nord (K2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers. Nrn. 220, 365 und 882</li> <li>- Durchlässige Ausbildung des nördlichen Siedlungsrandes</li> <li>- Hochwassersicherer Ausbau sowie Revitalisierung des Saurenbachs (Öffentliches Gewässer Nr. 8)</li> <li>- Gesamthöhe Gebäude mit Schrägdächern max. 9.0 m</li> <li>- Gesamthöhe Gebäude mit Flachdächern max. 7.5 m</li> </ul>	
	<p><b>12.7.6 Gebiet Allenberg Süd (K2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers. Nrn. 79 und 82</li> <li>- Freihalten einer grösseren Rebfläche am südlichen Gebietsrand</li> <li>- Durchlässige Ausbildung des nördlichen Siedlungsrandes</li> </ul>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p>12.7.7 Gebiet Bahnhof / Mittelwies (Z)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrumsüberbauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen</li> <li>- Aufenthaltsfreundliche und nutzungsflexible öffentliche Aussenräume</li> <li>- Reduzierte Anzahl Pflichtparkplätze sowie Integration der P+R-Anlage</li> </ul>	
	<p>12.7.8 Gebiet Hofen (K2)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Naherholungsgebietes am Dorfbach (Kirchtobel) <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittels einer Grünfläche in Form eines Waldabstandes von 30 m gemessen ab der Waldgrenze</li> <li>- durch Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs, eingeschlossen die Zufahrten zu Grundstücken und Abstellplätzen, auf dem Fussweg (Wanderweg) "Kirchtobelstrasse"</li> </ul> </li> <li>- Quartierverträgliche Erschliessung und Parkierung</li> <li>- Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte</li> </ul>	
	<p>12.7.9 Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind.</p>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<p><b>12.8 Fachgremium</b></p> <p>Für die Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung <del>kann zieht</del> der Hochbau-/Planungsausschuss ein unabhängiges Fachgremium <del>bei. beziehen und zwar namentlich bei.</del> Das Fachgremium wird durch die Bewilligungsbehörde beigezogen bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle der gestalterischen Verweigerung einer Baubewilligung. Das Fachgremium beurteilt im Auftrag des Hochbau-/Planungsausschusses namentlich:</p>	<p><i>Im Protokollauszug des Hochbau/Planungsausschusses vom 27.4.2010 ist der Regelungsbedarf näher umschrieben.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauvorhaben in Kernzonen</li> <li>- Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone</li> <li>- Bauvorhaben in der Zentrumszone</li> <li>- Bauvorhaben in den Zonen für öffentliche Bauten</li> <li>- <del>der die</del> Aufstellung von Gestaltungsplänen</li> <li>- <del>der die</del> Beanspruchung von Sonderbauvorschriften</li> </ul>	

Geltende Regelungen	Teilrevision vom 26. September 2011	Erwägungen, Wegleitung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arealüberbauungen</li> <li>- grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen</li> <li>- Schutzobjekten</li> <li>- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen</li> </ul>	
	<p>Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Nur die direkt durch das Baugesuch verursachten Kosten wie Visualisierungen, Fachbeurteilungen, Modelle und dergleichen gehen zu Lasten des Bauwilligen. <del>Sämtliche Kosten für die Bereitstellung der Beurteilungsgrundlagen wie die ortsbauliche Analyse, Visualisierungen, Fachbeurteilung, Modelle und dergleichen gehen zu lasten der Bauherrschaft.</del></p>	