



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Fassung für die Informationsveranstaltung am 19. März 2025

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Art. 1	Zoneneinteilung	4	Art. 26	Technische Auf- und Anbauten	27
Art. 2	Massgebende Grundlagen	5	Art. 27	Erweiterung der Bewilligungspflicht	27
Art. 3	Gestaltungspläne	6	Art. 28	Erleichterungen	28
			Art. 29	Unentgeltliche Beratung	28
2.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7			
Art. 4	Geltungsbereich	7	3.3	Gestaltungsvorschriften Kernzone 1	29
Art. 5	Geschlossene Überbauung	7	Art. 30	Gebietscharakter und Schutzziele Kernzone 1 Ossingen	29
Art. 6	Attikageschoss	8	Art. 31	Gebietscharakter und Schutzziele Kernzone 1 Hausen	30
Art. 7	Arealüberbauung	8	Art. 32	Zusatzvorschriften Gestaltung	31
Art. 8	Abgrabungen, Aufschüttungen	9	Art. 33	Zusatzvorschriften Dachgestaltung	32
Art. 9	Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten	10	Art. 34	Zusatzvorschriften Umgebungsgestaltung	33
Art. 10	Baumschutz	10			
Art. 11	Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	11	3.4	Gestaltungsvorschriften Kernzone 2	34
Art. 12	Pflichtparkplätze	12	Art. 35	Gebietscharakter und Schutzziele Kernzone 2 Ossingen	34
Art. 13	Fahrräder und Kinderwagen	13	Art. 36	Zusatzvorschriften Gestaltung	34
Art. 14	Abfallentsorgung	14			
Art. 15	Modell	15			
			4.	WOHNZONEN	35
3.	KERNZONEN	16	Art. 37	Grundmasse	35
3.1	Zweck	16	Art. 38	Abstände	35
Art. 16	Zweck und Gestaltung	16	Art. 39	Dachgestaltung	36
			Art. 40	Nutzweise	37
3.2	Allgemeine Vorschriften für die Kernzonen 1 und 2	17			
Art. 17	Nutzweise	18	5.	GEWERBEZONE	37
Art. 18	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	19	Art. 41	Grundmasse	37
Art. 19	Stellung	21	Art. 42	Nutzweise	38
Art. 20	Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten	21			
Art. 21	Grundmasse	22	6.	ÖFFENTLICHE ZONEN	38
Art. 22	Umgebungsgestaltung	23	Art. 43	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	38
Art. 23	Dachgeschoss	24			
Art. 24	Dachgestaltung	24	7.	ERHOLUNGSZONE	39
Art. 25	Balkone, Lauben	27	Art. 44	Erholungszone	39

Ortsplanungsrevision, Rüschlikon
Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

8. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH	39
Art. 45 Erhebung einer Mehrwertabgabe	39
Art. 46 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	40
9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
Art. 47 Inkrafttreten	40

<p>Links: Gültige BZO Stand November 2011</p>	<p>Mitte: Neue BZO Schwarz: Text übernommen aus aBZO Blau: Änderungen aufgrund IVHB Rot: Weitere Änderungen und Ergänzungen</p>	<p>Rechts: <i>Kommentarspalte</i></p>
---	---	---

Auftraggeberin

Gemeinde Ossingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Nadja Colombini

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise																																	
	Die Gemeinde Ossingen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Redaktionelle Anpassung des bestehenden Ingresses.																																	
<p>1. ZONEN UND ZONENPLAN</p> <p>Art. 1 Zonen</p> <p>Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:</p> <p>1. Bauzonen</p> <p>a) Kernzonen</p> <p>- kantonal schutzwürdiges Ortsbild K1 ES III</p> <p>- kommunal schutzwürdiges Ortsbild K2 ES III</p> <p>b) Wohnzone</p> <p>- eingeschossige Wohnzone W1/25 ES II</p> <p>- zweigeschossige Wohnzone W2/40 ES II</p> <p>- zweigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig WG2/40 ES III</p> <p>- dreigeschossige Wohnzone W3/55 ES II</p> <p>- dreigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig WG3/55 ES III</p> <p>Gewerbe G ES III</p>	<p>1. ZONENORDNUNG</p> <p>Art. 1 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet Ossingen wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Zonenbezeichnung</th> <th>Empfindlichkeitsstufe (ES)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Kernzonen:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kantonal schutzwürdiges Ortsbild</td> <td>K1</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- kommunal schutzwürdiges Ortsbild</td> <td>K2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>2. Wohnzonen:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1/25</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2/40</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig</td> <td>WG2/40</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3/55</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig</td> <td>WG3/55</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>3. Gewerbezone</td> <td>G</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Zonenbezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Kernzonen:			- kantonal schutzwürdiges Ortsbild	K1	III	- kommunal schutzwürdiges Ortsbild	K2	III	2. Wohnzonen:			- eingeschossige Wohnzone	W1/25	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II	- zweigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2/40	III	- dreigeschossige Wohnzone	W3/55	II	- dreigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig	WG3/55	III	3. Gewerbezone	G	III	<p>Art. 1 entspricht grundsätzlich der alten Bau- und Zonenordnung (aBZO) und weist nur kleinere redaktionelle Anpassungen in der Überschrift der Tabelle auf.</p>
Zone	Zonenbezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)																																	
1. Kernzonen:																																			
- kantonal schutzwürdiges Ortsbild	K1	III																																	
- kommunal schutzwürdiges Ortsbild	K2	III																																	
2. Wohnzonen:																																			
- eingeschossige Wohnzone	W1/25	II																																	
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II																																	
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2/40	III																																	
- dreigeschossige Wohnzone	W3/55	II																																	
- dreigeschossige Wohnzone, mässig störendes Gewerbe zulässig	WG3/55	III																																	
3. Gewerbezone	G	III																																	

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Hinweise
		ES III				
c) Zone für öffentliche Bauten			4. Zone für öffentliche Bauten:			
- Schulareal	öB	ES II	- Schulareal	öB	II	
- Kläranlage, Bahnareal	öB	ES III	- Kläranlage, Bahnareal	öB	III	
2. Weitere Zonen		ES III	5. Erholungszone	E	III	
a) Erholungszone	E	ES III	6. Freihaltezone	F	III	
b) Freihaltezone	F	ES III	7. Reservezone	R	---	
c) Reservezone	R	---	8. Landwirtschaftszone	L	III	
d) Landwirtschaftszone	L	ES III				
Art. 2 Zonenplan			Art. 2 Massgebende Grundlagen			<i>Art. 2 nBZO entspricht grundsätzlich aBZO.</i>
¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5'000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind nicht verbindlich.			¹ Folgende Pläne sind massgebend: a. der Zonenplan im Massstab 1:5000 b. die Ergänzungspläne für die Kernzonen und die Waldabstandslinien			<i>Abs. 1: Es sind alle Pläne, die Bestandteil der kommunalen Nutzungspläne sind, aufzuführen. Neu werden für den Dorfkern Ossingen und für Hausen Kernzonenpläne erlassen. Im Gebiet Niederwiesen und in Hausen existieren Waldabstandslinienpläne.</i>
			² Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.			<i>Abs. 2: Umformulierung von Art. 2 Abs. 1 aBZO. Bezugnahme auf den Zonenplan und die Kernzonenpläne.</i>
<i>Rangordnung von Plänen</i>			— Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.			<i>Art. 2 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos gestrichen, weil er lediglich informativen Charakter hat.</i>
² Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.						

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 21 Gestaltungspläne [Wohnzonen]</p> <p>¹ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen «Thalacker», «Orenberg» und «Neunfornerstrasse» besteht eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>² In allen Bereichen sind Bauten, Anlagen und Umschwung gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen, die Übergänge zu angrenzenden Quartieren sind sorgfältig zu gestalten und es ist eine hohe Wohn- und Freiraumqualität anzustreben.</p> <p>³ Im Gestaltungsplanbereich «Thalacker» ist grundsätzlich eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zur Beziehung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen.</p> <p>⁴ Im Gestaltungsplanbereich «Orenberg» ist als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Dammstrasse darf für den motorisierten Verkehr keine direkte Verbindung zur Truttikerstrasse aufweisen. Grundsätzlich ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen. Die Etappierung des Gebiets ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.</p> <p>⁵ Im Gestaltungsplanbereich «Neunfornerstrasse» hat die Haupteerschliessung der Neubauten für den motorisierten Verkehr ab der Neunfornerstrasse zu erfolgen. Es ist eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern vorzusehen. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen. Die Etappierung des Gebiets ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen. Ferner ist die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung im Gestaltungsplan sicherzustellen.</p>	<p>Art. 3 Gestaltungspläne</p> <p>¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich en «Thalacker», «Orenberg» und «Neunfornerstrasse» besteht eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>² In allen Bereichen sind Bauten, Anlagen und Umschwung gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen, die Übergänge zu angrenzenden Quartieren sind sorgfältig zu gestalten und es ist eine hohe Wohn- und Freiraumqualität anzustreben.</p> <p>² Im Gestaltungsplanbereich «Thalacker» ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde Ossingen anzuschliessen.</p> <p>⁴ Im Gestaltungsplanbereich «Orenberg» ist als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Dammstrasse darf für den motorisierten Verkehr keine direkte Verbindung zur Truttikerstrasse aufweisen. Grundsätzlich ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen. Die Etappierung des Gebiets ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.</p> <p>⁵ Im Gestaltungsplanbereich «Neunfornerstrasse» hat die Haupteerschliessung der Neubauten für den motorisierten Verkehr ab der Neunfornerstrasse zu erfolgen. Es ist eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern vorzusehen. Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen. Die Etappierung des Gebiets ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen. Ferner ist die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung im Gestaltungsplan sicherzustellen.</p>	<p><i>Die Gestaltungspläne „Orenberg“ und „Neunfornerstrasse“ (Neuwies) liegen vor. Die GP-Pflicht für diese Gebiete erübrigt sich damit.</i></p> <p><i>Art. 21 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos gestrichen.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an Gestaltungspläne sind in §83ff PBG geregelt.</i></p> <p><i>Entspricht grundsätzlich Art. 21 Abs. 3 aBZO. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht verpflichtend.</i></p> <p><i>Art. 21 Abs. 4 aBZO wird ersatzlos gestrichen und die Gestaltungsplanpflicht «Orenberg» aufgehoben, da der GP vorliegt und die Flächen bereits bebaut sind.</i></p> <p><i>Art. 21 Abs. 5 aBZO wird ersatzlos gestrichen und die Gestaltungsplanpflicht «Neunfornerstrasse» aufgehoben, da der GP vorliegt und die Flächen bereits bebaut sind.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>7. WEITERE BESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 4 Neubauten [Kernzonen]</p> <p><i>Geschlossene Bauweise</i></p> <p>³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen en einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p> <p>Art. 16 Geschlossene Bauweise [Wohnzonen]</p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p>2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</p> <p>Art. 4 Geltungsbereich</p> <p>Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Bauzonen, soweit sie nicht auf einzelne Zonen beschränkt sind oder für einzelne Zonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.</p> <p>Art. 5 Geschlossene Überbauung</p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen en einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p> <p>¹ Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn an ein Gebäude innerhalb des bestehenden Profils angebaut werden kann oder die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.</p> <p>² Die maximal zulässige Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.</p>	<p><i>Grundsätzlich entspricht Kap. 2 dem Kap. 7 «Weitere Bestimmungen» gemäss Art. 26 bis 30 aBZO. Da es sich um allgemeine Vorschriften handelt, welche in allen Zonen Anwendung finden, finden sich diese Bestimmungen nun vor den einzelnen Zonenvorschriften. Diese gestalterische Anpassung dient der besseren Übersichtlichkeit und einfacheren Handhabung der nBZO.</i></p> <p><i>Art. 4 nBZO wurde neu eingefügt und erklärt, für welche Zonen die folgenden Artikel gelten sollen.</i></p> <p><i>Art. 5 nBZO fasst die Regelungen von Art. 4 Abs. 3 und Art. 16 aBZO zusammen.</i></p> <p><i>Die besonderen Regelungen zum Zusammenbauen in den Kernzonen sind nicht erforderlich, es gelten in allen Zonen die Bestimmungen von Art. 5 nBZO.</i></p> <p><i>Art. 16 aBZO wird ausführlicher formuliert und gilt neu für alle Bauzonen. Neben redaktionellen Anpassungen wird eingefügt, dass innerhalb des bestehenden Profils angebaut werden kann.</i></p> <p><i>Es wird klargestellt, dass die maximal zulässige Gebäudelänge auch bei einem Zusammenbau gilt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 18 Attikageschoss [Wohnzonen]</p>	<p>Art. 6 Attikageschoss</p>	
<p>¹ Die Bestimmungen zum Attikageschoss gelten in der W3/55.</p>	<p>Für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist der First in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.</p>	<p><i>Dieser Artikel entspricht grundsätzlich Art. 18 aBZO. Neu sollen diese Bestimmungen in allen Zonen gelten, sofern die einzelnen Zonenvorschriften nicht etwas Anderes verlangen. Die Bestimmung ist offener formuliert und legt lediglich fest, dass die Längsseite für die Bestimmung des Dachprofils massgebend ist.</i></p>
<p>² Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses betragen.</p>	<p>²Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses betragen.</p>	<p><i>Diese Beschränkung ist mit den neuen Baubegriffen und Messweisen der IVHB nicht kompatibel und wird daher gestrichen.</i></p>
<p>³ Das Attikageschoss kann auch ausserhalb der Ebene liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen Flachdachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.</p>	<p>³Das Attikageschoss kann auch ausserhalb der Ebene liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen Flachdachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.</p>	<p><i>Diese Beschränkung ist mit den neuen Baubegriffen und Messweisen der IVHB nicht kompatibel und wird daher gestrichen.</i></p>
<p>⁴ Das Attikageschoss ist von den übrigen Geschossfassaden gestalterisch abzugrenzen.</p>	<p>⁴Das Attikageschoss ist von den übrigen Geschossfassaden gestalterisch abzugrenzen.</p>	
<p>Art. 20 Arealüberbauung [Wohnzonen]</p>	<p>Art. 7 Arealüberbauung</p>	<p><i>Dieser Artikel entspricht Art. 20 aBZO.</i></p>
<p>¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 2'500 m² umfassen.</p>	<p>¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 2'500 m² umfassen.</p>	
<p>² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.</p>	<p>² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.</p>	
<p>³ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p>	<p>³ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p>	
<p>⁴ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung.</p>	<p>⁴Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung.</p>	<p><i>Art. 20 Abs. 4 aBZO wird ersatzlos gestrichen, weil die Regelungen im übergeordneten Recht genügen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>⁵ Diese Bestimmungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</p>	<p>⁵ Diese Bestimmungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</p> <p>Art. 8 Abgrabungen, Aufschüttungen</p> <p>¹ Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Dabei darf das massgebende Terrain durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassadenlinie jedoch um höchstens 1.50 m, verändert werden. Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.</p> <p>² Für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen sind über 1.50 m Höhe hinausgehende Abgrabungen zulässig. Diese dürfen eine Breite von gesamthaft maximal 6 m nicht überschreiten.</p>	<p><i>Art. 20 Abs. 5 aBZO wird gestrichen, denn die Bestimmungen der Arealüberbauung können ohnehin in einem Gestaltungsplan festgelegt werden, dazu ist keine zusätzliche Bestimmung notwendig.</i></p> <p><i>Dieser Artikel wird neu eingefügt. Ziel dieser Bestimmung ist, den natürlichen Terrainverlauf im Grossen und Ganzen zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und auf künstlich gestaltetes Terrain ist wo möglich zu verzichten. Lediglich Art. 9 Abs. 3 aBZO machte dazu eine vage Aussage, welche nur für die Kernzonen 1 und 2 Gültigkeit hatte.</i></p> <p><i>Neu wird das zulässige Mass für Abgrabungen und Aufschüttungen auf 1.5 m begrenzt.</i></p> <p><i>Weitergehende Abgrabungen sind einzig für definierte Zugänge und Zufahrten bis zu einer Breite von gesamthaft 6 m, gemessen an der Fassadenlinie, zulässig.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>§ 238a</p> <p>II. Begrünung im Besonderen</p> <p>¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</p> <p>² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.</p> <p>⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p>Art. 9 Begrünung, Spiel- und Ruheflächen, Gärten</p> <p>In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p><i>Die aBZO äussert sich nur in Art. 17 Abs. 3 aBZO zu Begrünungen von Flachdächern in der Zone WG3/55. Weitere Bestimmungen bezüglich Spiel- und Ruheflächen sowie Gärten fehlen gänzlich. Mit Art. 9 nBZO soll die Begrünung mehr gewichtet und auch durchgesetzt werden können.</i></p> <p><i>Mit dem neuen §238a PBG zur Begrünung sind direkt vollziehbare Vorgaben zur Begrünung und Umgebungsgestaltung vorhanden. Auf ergänzende Bestimmungen in der BZO wird verzichtet.</i></p>
<p>Art. 29 Baumschutz</p> <p>¹ In allen Bauzonen ist der vorhandene Baumbestand möglichst zu schonen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu bevorzugen. Zu diesen Zwecken können Auflagen gemacht werden.</p>	<p>Art. 10 Baumschutz</p> <p>¹ In allen Bauzonen ist der vorhandene Baumbestand möglichst zu schonen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu bevorzugen. Zu diesen Zwecken können Auflagen gemacht werden.</p>	<p><i>Art. 10 Abs. 1 und 2 nBZO entsprechen Art. 29 aBZO mit kleineren redaktionellen Anpassungen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>² Zur optischen Abgrenzung der Kern- und Gewerbezone, entlang von Strassen und entlang der Grenze des Siedlungsgebietes kann im Baubewilligungsverfahren die Baumpflanzpflicht angeordnet werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.</p>	<p>² Zur optischen Abgrenzung der Kern- und Gewerbezone, entlang von Strassen und entlang der Grenze des Siedlungsgebietes kann im Baubewilligungsverfahren die Baumpflanzpflicht die Pflanzung von Bäumen angeordnet werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit</p>	<p><i>Die Pflicht zur Pflanzung von Bäumen stützt sich auf § 238a Abs. 3 PBG.</i></p>
<p>Art. 4 Neubauten [Kernzone]</p>	<p>Art. 11 Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen</p>	
<p><i>Abstände</i></p>	<p>¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber Strassen und Wege ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.</p>	<p><i>Diese bisher nur in den Kernzonen geltende Bestimmung soll in allen Zonen gelten. Art. 11 Abs. 1 nBZO entspricht Art. 4 Abs. 5 und Art. 15 Abs. 3 aBZO und werden so im neuen Regelwerk nur noch einmal abgebildet. Neu werden die Begriffe nach IVHB verwendet.</i></p>
<p>⁵ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.</p>	<p>² Mauern, Einfriedungen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen den Abstandsvorschriften der Verkehrserschliessungsverordnung. Sie dürfen nicht den Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.</p>	<p><i>Art. 11 Abs. 2 nBZO wird neu eingefügt und hat grundsätzlich informativen Charakter. Massgebend ist die kantonale Verkehrserschliessungsverordnung. Die Problematik und auch Fragen betreffend Mauern, Einfriedungen und Pflanzen sind alltäglich und betreffend sehr viele Grundeigentümer und Bauherrschaften. Mit dieser neuen Bestimmung wird der Wichtigkeit dieser Problematik Nachdruck verliehen.</i></p>
<p>Art. 15 Abstände</p>	<p>Unterirdische Gebäude</p>	
<p><i>Unterirdische Gebäude</i></p> <p>³ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.</p>	<p>³ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.</p>	<p><i>Wird ersetzt durch Art. 11 Abs. 1 nBZO.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
Art. 26 Fahrzeugabstellplätze	Art. 12 Pflichtparkplätze	
Wohnungen	¹ Bei Wohnungen ist pro 100 m ² massgebliche Geschossfläche (mGF) 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung bzw. 2 Fahrzeugabstellplätze pro Einfamilienhaus zu schaffen.	<i>Art. 12 nBZO entspricht dem Sinn und Zweck des bisherigen Art. 26 aBZO. Neu wird von der Regelung Anzahl Parkplätze pro Zimmer bzw. über die Grösse der Wohnung abgewichen und als Bezugsgrösse die massgebliche Geschossfläche in m² definiert</i>
¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:		
- freistehende Einfamilienhäuser	2 Plätze pro Haus	
- Reiheneinfamilienhäuser	1.5 Plätze pro Haus	
- Mehrfamilienhäuser	1 Platz pro Wohnung mit bis 4 Zimmer	
1.5 Plätze pro Wohnung mit 4 ½ Zimmer und mehr	1.5 Plätze pro Wohnung mit 4 ½ Zimmer und mehr	
² Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 5 m beträgt.	² Die massgebliche Geschossfläche bemisst sich nach § 255 PBG, einschliesslich Flächen in Unter- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten. ² Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 5 m beträgt.	<i>Gemäss § 255 Abs. 2 PBG werden alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden angerechnet. Im Unterschied zur Ausnutzungsziffer müssen bei der Berechnung der Pflichtparkplätze nutzbare Flächen in Dach- und Untergeschossen ebenfalls berücksichtigt werden.</i> <i>Die Abmessungen von Autoabstellplätzen sind in den entsprechenden Normen des VSS geregelt. Die Bestimmung wird ersetzt durch den neuen Abs. 5.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>³ Pro Reihenfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherparkplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.</p>	<p>³ Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern (Wohnhäuser mit mind. 3 Wohnungen) auf je 3 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.</p>	<p><i>Neu wird die Pflicht zur Erstellung von Besucherparkplätzen auf MFH beschränkt.</i></p>
<p>⁴ Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.</p>	<p>⁴ Pflichtparkplätze für Bewohner- und Beschäftigte sind in der Regel unterirdisch oder in Gebäuden zu organisieren. Sie sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p>	<p><i>Neu sollen versiegelte Flächen für Parkplätze, wenn immer möglich verhindert werden. Für Neubauten sind deshalb die Parkplätze im Gebäude oder unterirdisch anzuordnen.</i></p>
<p>Andere Grundstücknutzungen</p> <p>⁵ In allen anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen».</p>	<p>⁵ Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p>⁶ Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.</p>	<p><i>Abs. 4 entspricht im Grundsatz Art. 26 Abs. 5 aBZO und stützt sich neu nicht auf kommunale Erlasse, sondern auf Normen des VSS.</i></p> <p><i>Bei anderen Nutzungen wird mit Abs. 5 die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Ermittlung der Anzahl Parkplätze geschaffen. Als Vorgabe dient die kantonale Wegleitung.</i></p>
<p>Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze</p> <p>⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten genügend überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze vorzusehen.</p>	<p>Art. 13 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>¹ Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Zweiräder (VP) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: 1 VP pro Zimmer - für Verkaufsgeschäfte: 1 VP pro 50 m² Verkaufsfläche - für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen: 1 VP pro 100 m² mGF <p>² Mindestens 25 % der erforderlichen Zweiradabstellplätze sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen.</p>	<p><i>Art. 13 nBZO ersetzt Art. 26 Abs. 6 aBZO. Der Kanton empfiehlt die Errichtung von 1 Velo-PP pro Zimmer, sowie Vorgaben zu den Abstellplätzen festzulegen (witterungsgeschützt, nahe bei den Hauptzugängen).</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 27 Kehrriechabstellplätze</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p> <p>² Bei grösseren Überbauungen sind Unterflurcontainer zu prüfen.</p>	<p>³ Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger etc. bereitzustellen.</p> <p>Art. 14 Abfallentsorgung</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p> <p>² Bei grösseren Überbauungen sind Unterflurcontainer zu prüfen.</p>	<p><i>Art. 14 nBZO entspricht Art. 27 Abs. 1 aBZO.</i></p> <p><i>Art. 27 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos gestrichen, da der Begriff Unterflurcontainer zu spezifisch ist und von der jeweiligen Kehrriechentsorgungsfirma abhängt.</i></p>
<p>Art. 28 Energie</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass möglichst erneuerbare Energie eingesetzt und der Energiebedarf insgesamt optimiert werden können.</p> <p>² Bauherren oder Architekten wird durch den Energiebedarf der Gemeinde eine Fachberatung angeboten. Es ist bereits im frühen Projektstadium Kontakt aufzunehmen.</p> <p>³ Bauherrschaften, die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie erstellen, können eine Unterstützung beantragen.</p> <p>⁴ Sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen sind gemäss Art. 18a des Bundesgesetzes über Raumplanung zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonalen oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.</p>	<p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass möglichst erneuerbare Energie eingesetzt und der Energiebedarf insgesamt optimiert werden können.</p> <p>² Bauherren oder Architekten wird durch den Energiebedarf der Gemeinde eine Fachberatung angeboten. Es ist bereits im frühen Projektstadium Kontakt aufzunehmen.</p> <p>³ Bauherrschaften, die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie erstellen, können eine Unterstützung beantragen.</p> <p>⁴ Sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen sind gemäss Art. 18a des Bundesgesetzes über Raumplanung zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonalen oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>Wird aufgehoben. Es gilt das kantonale Energiegesetz.</i></p> <p><i>Wiederholung von übergeordnetem Recht, wird daher aufgehoben.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 30 Modell bei Baueingabe</p> <p>In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche landschaftliche Umgebung darzustellen.</p>	<p>Art. 15 Modell</p> <p>In den Kernzonen und bei Arealüberbauungen kann der Gemeindevorstand für die Beurteilung ein Modell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.</p>	<p><i>Art. 15 nBZO entspricht Art. 30 aBZO mit redaktioneller Anpassung. Die in Art. 30 aBZO festgehaltene Einschränkung der Notwendigkeit eines Modells (von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten) wird gestrichen, da ein Modell für sämtliche Bauvorhaben in den genannten Gebieten möglich sein soll.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>2. KERNZONEN</p>	<p>3. KERNZONEN</p> <p>3.1 Zweck</p> <p>Art. 16 Zweck und Gestaltung</p> <p>¹ Die Kernzone 1 bezweckt den Schutz, die Erhaltung sowie die sorgfältige Erneuerung der Ortsbilder von Ossingen und Hausen und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung und in ihrem Zusammenwirken zu wahren bzw. aufzuwerten.</p> <p>² Die Kernzone 2 bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung, mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.</p>	<p><i>Kap. 3 «Kernzonen» nBZO ersetzt Kap. 2 «Kernzonen» aus aBZO. Grundsätzlich sollen die alten Bestimmungen erhalten bleiben, jedoch mit dem Ziel, objektorientierter Baugesuche beurteilen zu können. Vor allem die Bestimmungen betreffend Gestaltung und Einordnung beziehen sich neu auf den für die Beurteilung massgebenden Ortsteil. Auf zu detaillierte Gestaltungs- und Einordnungskriterien wurde daher verzichtet und im Sinne einer objektorientierteren Beurteilung sind teilweise Bestimmungen aus der aBZO gänzlich gestrichen worden.</i></p> <p><i>Art. 16 nBZO wird neu eingefügt und dient dem besseren Verständnis, was mit den Bestimmungen bezweckt werden soll und wo sie gelten.</i></p> <p><i>Neuer differenzierter Zweckartikel für die Kernzonen K1 und K2, gemäss Hinweis in der kantonalen Vorprüfung.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2</p> <p>Art. 3 Um- und Ersatzneubauten</p> <p>¹ Bestehende Gebäude, die sich ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>² Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung des Altbaus und des Ortsbildes dienen</p> <p>³ Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit bewilligt oder angeordnet werden.</p> <p>⁴ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.</p> <p>⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>³ Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Kernzonen. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p> <p>3.2 Allgemeine Vorschriften für die Kernzonen 1 und 2</p> <p>¹ Bestehende Gebäude, die sich ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>² Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung des Altbaus und des Ortsbildes dienen.</p> <p>³ Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit bewilligt oder angeordnet werden.</p>	<p><i>Klarstellung des Verhältnisses der Bestimmungen zum Ortsbildschutz zu den denkmalpflegerischen Schutzbestimmungen.</i></p> <p><i>Wird ersetzt durch Art. 20 Abs. 1 nBZO zu den rot bezeichneten Bauten im Kernzonenplan.</i></p> <p><i>Wird ersetzt durch Art. 20 Abs. 2 nBZO.</i></p> <p><i>Wird ersetzt durch Art. 20 Abs. 2 nBZO.</i></p> <p><i>Wird verschoben in Art. 24 nBZO.</i></p> <p><i>Art. 3 Abs. 5 aBZO wird in mit kleiner redaktioneller Anpassung in Art. 17 Abs. 3 nBZO integriert.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
Art. 4 Neubauten		
<i>Gestaltung</i>		
¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchblickung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.	¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchblickung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.	Ersatz durch die neuen allgemeinen Gestaltungsvorschriften in Art. 19 nBZO, die sowohl für Neubauten wie für Umbauten gelten.
<i>Abs. 2: Grundwerte</i>		Verschoben in Art. 22 nBZO.
<i>Abs. 3: Geschossene Bauweise:</i>		Verschoben in Art. 6 nBZO.
<i>Abstände</i>		
⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269-272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.	⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269-272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.	Unnötige Wiederholung übergeordneter Rechts.
<i>Abs. 5: Unterirdische Gebäude</i>		Verschoben in Art. 12 Abs. 1 nBZO.
<i>Strassenabstand</i>		
⁶ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.	⁶ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.	Ersatz durch Art. 20 Abs. 2 nBZO.
Art. 5 Nutzweise	Art. 17 Nutzweise	
Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.	In den Kernzonen sind Wohnungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe wie Werkstätten, Büros, Praxen, Atelier, Läden und landwirtschaftliche Betriebe zulässig.	Art. 17 nBZO entspricht grundsätzlich Art. 5 aBZO mit der Verschärfung, dass neu höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Die Aufzählung über mögliches Gewerbe wurde i.S. einer nicht abschliessenden Aufzählung erweitert.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 6 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>¹ Die Gestaltung hat dem Gebäudetypen zu entsprechen. Dabei ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinne der Gestaltungsvorschriften zulässig.</p> <p>² Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem durch den Gemeinderat eingesetzten Fachgremium als gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.</p>	<p>Art. 18 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p> <p>¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen.</p> <p>² Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter im Sinne der zonenspezifischen Schutzziele gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bei nicht mit Bauten überstellten Flächen sind dabei insbesondere eine gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften gelten für sämtliche Bauprojekte in den Kernzonen.</i></p> <p><i>Abs. 1: Neue Einordnungsbestimmung, welche Art. 6 Abs. 1 aBZO ersetzt.</i></p> <p><i>Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Der Hinweis, dass der typische Gebietscharakter zu wahren ist soll dazu führen, dass gemäss den Schutzziele in Art. 30 und 31 nBZO (Kernzone 1) bzw. Art. 34 nBZO (Kernzone 2) eine Abwägung und Beurteilung erfolgt.</i></p> <p><i>Verschoben in Art. 27 nBZO.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
Art. 7 Fassaden		
<i>Fenster</i>		
1 Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit einer Sprosseneinteilung zu versehen. Grundsätzlich sind Sprossen aussenliegend anzubringen. Die Grösse und Verteilung der Fenster hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.	¹ Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit einer Sprosseneinteilung zu versehen. Grundsätzlich sind Sprossen aussenliegend anzubringen. Die Grösse und Verteilung der Fenster hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.	<i>Diese Detailbestimmungen werden gestrichen. Die Befensterung wie auch die Fassadengestaltung sollen sich an den allgemeinen Gestaltungsvorschriften in Art. 18 nBZO orientieren und im Einzelfall festgelegt werden.</i>
2 Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen kann verzichtet werden. Diese Erleichterung gilt nur für, sofern sie dem Gebäudecharakter entspricht und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnet.	² Bei neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen kann verzichtet werden. Diese Erleichterung gilt nur für, sofern sie dem Gebäudecharakter entspricht und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnet.	
3 Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.	³ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.	
<i>Farbgebung</i>		
4 Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in rot bis rotbraun zu halten oder in natur zu belassen. Brettverschalungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.	⁴ Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in rot bis rotbraun zu halten oder in natur zu belassen. Brettverschalungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 8 Dächer</p> <p>Energiegewinnungsanlagen</p> <p>⁵ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im erforderlichen Umfang auch andere als herkömmliche Materialien zulässig. Sie haben sich gut in die Umgebung einzufügen und dürfen weder stark reflektieren noch grellfarbig sein.</p>	<p>³ Energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen; sie sind aber so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>Art. 19 Stellung</p> <p>¹ Sind im Kernzonenplan prägende Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.</p> <p>Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationalen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>² Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Art. 20 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.</p>	<p><i>Abs. 3 entspricht Art. 8 Abs. 5 aBZO jedoch mit redaktionellen Anpassungen. Neben Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie werden auch energetische Massnahmen aufgeführt und damit eine gewisse Lockerung in Bezug auf die Gestaltung zugestanden. Auch diesbezüglich wird auf den typischen Gebietscharakter verwiesen der massgebend für die Beurteilung sein soll.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den prägenden Fassaden in den Kernzonenplänen.</i></p> <p><i>Ersetzt Art. 4 Abs. 6 aBZO.</i></p> <p><i>Regelung für die im Kernzonenplan rot bezeichneten, für das Ortsbild wichtigen Gebäude bzw. Gebäudeteile.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 4 Neubauten</p> <p><i>Grundwerte</i></p> <p>² Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe 8.1 m.</p>	<p>² Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p> <p>Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.</p> <p>³ Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder gemäss Art. 21 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p> <p>Art. 21 Grundmasse</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse max. 2 • Dachgeschosse max. 1 • Fassadenhöhe 8.3 m • Gebäudelänge max. 30.00 m 	<p><i>Festlegung der zulässigen Abweichungen von den Erhaltungsgrundsätzen in Abs. 1.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung, die sich am Grundsatz von Art. 3 Abs. 1 aBZO orientiert.</i></p> <p><i>Für die übrigen bestehende Gebäude in den Kernzonen besteht Wahlfreiheit: Entweder Umbau bzw. Ersatz nach den Vorgaben von Abs. 1 oder Neubau nach den Grundmassen für Neubauten.</i></p> <p><i>Art. 21 nBZO entspricht Art. 4 Abs. 2 aBZO. Gemäss IVHB ist die Fassadenhöhe zwingend festzulegen. 8.3 m entspricht der Höhe in der Zone W2. Neu wird die Gebäudelänge auf 30 m beschränkt.</i></p> <p><i>Grenzabstand: Es gilt der kantonale Mindestgrenzabstand von 3.5 m (§ 270 PBG).</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Hinweise

Art. 9 Umgebung

Terrainhöhe

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

Gestaltung

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Garagen, Autoabstellplätze

⁴ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.

Reklamen

⁵ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.

Art. 22 Umgebungsgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden. Dabei sind die jeweiligen Schutzziele zu wahren.

² Wird die erlaubte Zahl der Vollgeschosse erreicht, ist ein anrechenbares Untergeschoss nur gestattet, wenn dazu keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen erforderlich sind. Eigenständige Wohnungen sind im Untergeschoss nicht zulässig.

Gestaltung

~~² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.~~

~~³ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.~~

Garagen, Autoabstellplätze

~~⁴ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.~~

Reklamen

~~⁵ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.~~

Art. 22 nBZO wird neu eingefügt und legt qualitative Anforderungen an Terrainveränderungen fest. Dabei wird auf die zonen-spezifischen Schutzziele verwiesen, welche massgebend für mögliche Abgrabungen und Aufschüttungen in den Kernzonen sind

Im Untergeschoss sollen einzig einzelne Wohnräume, Bastelräume etc. in Ergänzung zu den Wohnungen in den anderen Geschossen zulässig sein.

Diese Bestimmungen werden durch die generellen Gestaltungsanforderungen in Art. 18 nBZO ersetzt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 3 Um- und Ersatzneubauten</p> <p>⁴ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.</p> <p>Art. 8 Dächer</p> <p><i>Dachneigung</i></p> <p>¹ Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 35° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet. Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von max. 5.0 m sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p><i>Andere Dachformen</i></p> <p>² Auf Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet.</p> <p><i>Terrassen</i></p> <p>³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrasse gestaltete Flachdächer zulässig.</p> <p><i>Bedachungsmaterial</i></p> <p>⁴ Die Dächer sind mit Ton-Ziegeln in ortsüblicher Farbe und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biber-schwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 23 Dachgeschoss</p> <p>Bei bestehenden Gebäuden darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss unter Einhaltung der Vorschriften von Art. 24 ausgebaut werden.</p> <p>Art. 24 Dachgestaltung</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.</p> <p>² Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und maximal 43° zulässig. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschiebling) gestattet. Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von max. 5.0 m sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>³ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie den Anforderungen von Art. 18 Abs. 2 entsprechen.</p> <p>³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrasse gestaltete Flachdächer zulässig.</p>	<p><i>Art. 23 nBZO entspricht Art. 3 Abs. 4 aBZO mit der Lockerung, dass das zweite Dachgeschoss nicht zwingend über die Giebelseite zu belichten ist. Möglich sind andere Belichtungsflächen gemäss Art. 24 Abs. 5 und 6 nBZO, jedoch immer unter der Berücksichtigung des Gebietscharakters.</i></p> <p><i>Art. 23 nBZO ersetzt Art. 8 aBZO und wird vereinfacht.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den in den Kernzonenplänen eingetragenen Firstrichtungen.</i></p> <p><i>Abs. 1 entspricht Art. 8 Abs. 1 aBZO, jedoch wurde der Zusatz für Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Höhe von 5 m gestrichen. Gemäss Abs. 2 sind auf Klein- und Anbauten auch andere Dachformen möglich, sofern sie dem Gebietscharakter entsprechen.</i></p> <p><i>Generell werden neu für Klein- und Anbauten andere Dachformen (auch Flachdächer) zugelassen.</i></p> <p><i>Solche Terrassen auf eingeschossigen Flachdachbauten sind in den Kernzonen gestalterisch problematisch und werden daher gestrichen.</i></p> <p><i>Vershoben zu den Gestaltungsvorschriften der Kernzone 1 (Art. 33 nBZO).</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p><i>Energiegewinnungsanlagen</i></p> <p>⁵ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im erforderlichen Umfang auch andere als herkömmliche Materialien zulässig. Sie haben sich gut in die Umgebung einzufügen und dürfen weder stark reflektieren noch grellfarbig sein.</p>	<p><i>Energiegewinnungsanlagen</i></p> <p>⁵ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im erforderlichen Umfang auch andere als herkömmliche Materialien zulässig. Sie haben sich gut in die Umgebung einzufügen und dürfen weder stark reflektieren noch grellfarbig sein</p>	<p><i>Durch übergeordnetes Recht (Art. 18a RPG) geregelt.</i></p>
<p><i>Dachvorsprünge</i></p> <p>⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>		<p><i>Versoben zu den Gestaltungsvorschriften der Kernzone 1 (Art. 33 nBZO).</i></p>
<p><i>Dachaufbauten</i></p> <p>⁷ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.</p>	<p>⁴ Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich sehr gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>	<p><i>Abs. 4 ersetzt Art. 8 Abs. 7, 8 und 9 aBZO. Mit der Formulierung «sehr gut» gelten höchste Anforderungen an Dachaufbauten und Dachflächenfenster. Diese stehen anstelle der ausführlichen Bestimmungen in Art. 8 Abs. 7 bis 9 aBZO. Werden Dachaufbauten und Dachflächenfenster nach den entsprechenden Einordnungskriterien der jeweiligen Gebietscharaktere beurteilt, sind weitergehende Bestimmungen überflüssig und allenfalls für den Einzelfall sogar hinderlich, wenn eine spezifische Lösung zum Ziel führen würde.</i></p>
<p>⁸ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schlepptgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach.</p>	<p>⁵ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p>	<p><i>Abs. 5 entspricht im Grundsatz Art. 8 Abs. 8 aBZO (erster Teil des ersten Satzes). Auf weitere Gestaltungsbestimmungen wird bewusst verzichtet, da diese übergeordnet geregelt sind.</i></p>
<p>⁹ Je Dachfläche sind nur Dachaufbauten von gleicher Form zulässig.</p>	<p>⁹ Je Dachfläche sind nur Dachaufbauten von gleicher Form zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p><i>Dachflächenfenster</i></p> <p>¹⁰ Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen.</p> <p>¹¹ Dachflächenfenster dürfen pro Fenster eine Glasfläche von 0.45 m² nicht überschreiten.</p> <p>¹² Andere Belichtungsflächen im Dach können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.</p> <p>¹³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet</p>	<p>⁶ Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.45 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Diese sind in die Dachfläche einzulassen. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2% der Dachfläche betragen.</p> <p>⁷ Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster erlaubt. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf im zweiten Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.</p> <p>⁸ Andere Belichtungsflächen im Dach können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.</p> <p>¹³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet</p>	<p><i>Abs. 6 entspricht Art. 8 Abs. 10 und 11 aBZO mit folgenden Anpassungen: Weglassen der hochrechteckigen Form (geregelt über Gestaltungsbestimmungen), Zusatz, dass max. 2% der Dachfläche als Dachflächenfenster erstellt werden können. Damit soll der Begriff «Einzelne» verdeutlicht bzw. mit einer Masszahl verbindlich beschränkt werden.</i></p> <p><i>Abs. 7 wird neu eingefügt bzw. dient als Ergänzung zu Art. 3 Abs. 4 aBZO. Gemäss alter Bestimmung ist das 2. DG nur über die Giebelseite zu beleuchten. Mit Abs. 8 sollen neue Möglichkeiten geschaffen werden, wie die grossen und heute mehrheitlich ungenutzten Dachgeschosse i.S. der inneren Verdichtung besser genutzt werden können. Weiterhin soll der Firstbereich einer Dachfläche so weit wie möglich unverändert bleiben und damit der heute noch intakten Dachlandschaft der Kernzone entsprechen.</i></p> <p><i>Abs. 8 entspricht Art. 8 Abs. 12 aBZO. Denkbar sind bspw. horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel etc.</i></p> <p><i>Verschiebung zu den Gestaltungsbestimmungen der Kernzone 1 (Art. 33 Abs. 3 nBZO) bzw. der Kernzone 2.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 12 Fassaden [Kernzone 1]</p> <p><i>Balkone</i></p> <p>⁴ Balkone sind in der Regel als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p> <p>⁵ Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.</p>	<p>Art. 25 Balkone, Lauben</p> <p>Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung herausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.</p> <p>Art. 26 Technische Auf- und Anbauten</p> <p>Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sowie freistehende technische Bauten sind möglichst unauffällig zu gestalten.</p>	<p><i>Die Bestimmungen von Art. 12 Abs. 4 und 5 aBZO, welche bisher nur für die Kernzone 1 galten, sollen neu generell für die Kernzonen gelten.</i></p> <p><i>Die Formulierung wird angepasst.</i></p>
<p>Art. 10 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Art. 27 Erweiterung der Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch von Gebäuden und Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Schutzziele und benachbarte Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden oder die Erstellung eines baurechtlich bewilligten Projektes gesichert ist.</p>	<p><i>Art. 27 nBZO ersetzt bzw. ergänzt Art. 10 aBZO.</i></p> <p><i>Abs. 1 wird neu eingefügt und verdeutlicht, dass in den Kernzonen auch Fassadenveränderungen bewilligungspflichtig sind.</i></p> <p><i>Abs. 2 hingegen entspricht grundsätzlich der alten Bestimmung, einerseits mit redaktioneller Anpassung sowie dem Hinweis auf die zonenspezifischen Schutzziele, welche i.S. des Einordnungskriteriums zu beachten sind.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 11 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen</p> <p>Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.</p>	<p>Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.</p>	<p><i>Streichen, das missverständlich. Renovationen im Sinne von Art. 27 Abs. 1 nBZO sind bewilligungspflichtig.</i></p>
<p>Art. 6 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>² Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem durch den Gemeinderat eingesetzten Fachgremium als gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.</p>	<p>Art. 28 Erleichterungen</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein vom Gemeindevorstand beauftragtes Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.</p>	<p><i>Art. 28 nBZO entspricht Art. 6 Abs. 2 aBZO mit redaktioneller Anpassung sowie einer detaillierteren Umschreibung, von welchen Bestimmungen Abweichungen bewilligt werden können (Art. 22-25 nBZO) und dass die Kosten zulasten der Bauherrschaft gehen.</i></p>
	<p>Art. 29 Unentgeltliche Beratung</p> <p>Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos.</p>	<p><i>Art. 29 nBZO wird neu eingefügt. Der Baubehörde ist es ein Anliegen, dass die Bauherrschaft bereits zu Beginn sehr gut beraten ist. Damit wird das Verfahren beschleunigt und es kann schon früh auf das Bauprojekt Einfluss genommen werden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1</p>	<p>3.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone 1</p> <p>Art. 30 Gebietscharakter und Schutzziele Kernzone 1 Ossingen</p> <p>¹ Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente des Ortskerns von Ossingen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Grosse intakte Dachflächen mit verschiedenen Firstrichtungen;b) eng aneinandergereihte Vielzweckbauten teilweise direkt an die Strasse gebaut;c) teilweise massive Kellergeschosse und Sockel;d) markante ein- und zweiläufige Treppen;e) verschiedene Brunnen an Strassenkreuzungen;f) traditionelle Baumaterialien;g) bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume) mit Bezug zur umgebenden Landschaft. <p>² Folgende Schutzziele sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.• Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.• Die im gesamten Ortsbild vorhandenen, abwechslungsreich gestalteten Platz- und Strassenräume, die schönen Umgebungsbereiche mit Nutz- und Ziergärten und die charakteristischen zusammenhängenden Grünräume zwischen den dichten Bebauungszeilen prägen das Erscheinungsbild der zum Grossteil intakten Siedlungsanlage. Die Erhaltung dieser besonderen räumlichen Qualitäten ist neben der Bewahrung der wertvollen Altbausubstanz Hauptaufgabe des Ortsbildschutzes.	<p><i>Abs. 1 fasst die wesentlichen ortsbildprägenden Elemente der Kernzone Ossingen zusammen und zeigt auf, welche Elemente Einfluss auf die Beurteilung des Bauprojektes haben.</i></p> <p><i>In den Kernzonen wird hohen Wert darauf gelegt, dass das Ortsbild gewahrt und Bauprojekte auf diese abgestimmt sind.</i></p> <p><i>Die Schutzziele leiten sich aus den Schutzzielen des KOBI für Ossingen ab und zeigen den Beurteilungsmassstab auf, an dem sich auch der Kanton orientiert.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
	<ul style="list-style-type: none">• Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.• Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden. <p>Art. 31 Gebietscharakter und Schutzziele Kernzone 1 Hausen</p> <p>¹ Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente der Siedlung Hausen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Kompakter Bebauungsgrad und im Innern der geschlossene Strassenraum;b) durch einheitlich gerichtete Firste und dunkle Ziegel geprägte Dachlandschaft;c) viele Freitreppen zu den erhöhten Hauseingängen und die unter der Fahrbahn liegenden Kellerportale;d) Mischbauten mit sichtbarem Riegelwerk;e) Brunnen an Strassenkreuzung;f) traditionelle Baumaterialien;g) Kirche mit ummauerten Friedhof, Saalbau mit Dachreiter und eingezogenem Chor. <p>² Folgende Schutzziele sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.• Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.	<p><i>Abs. 1 fasst die wesentlichen ortsbildprägenden Elemente der Kernzone Hausen zusammen und zeigt auf, welche Elemente Einfluss auf die Beurteilung des Bauprojektes haben.</i></p> <p><i>In den Kernzonen wird hohen Wert darauf gelegt, dass das Ortsbild gewahrt und Bauprojekte auf diese abgestimmt sind.</i></p> <p><i>Die Schutzziele leiten sich aus den Schutzzielen des KOB für Hausen ab und zeigen den Beurteilungsmassstab auf, an dem sich auch der Kanton orientiert.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 12 Fassaden</p> <p><i>Fenster/Türen</i></p> <p>¹ Fenster und Türen sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu versehen.</p> <p>² Es sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen, sind herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten und sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.</p> <p>³ Bei Neu-, Ersatz-, und Umbauten sind auch andere Fenster- und Türenformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. Diese Erleichterungen gelten nur, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.</p> <p><i>Balkone</i></p> <p>⁴ Balkone sind in der Regel als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen. • Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden. <p>Art. 32 Zusatzvorschriften Gestaltung</p> <p>¹ Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Aussentreppe bei traditionellen Wohnteilen und Wohnbauten sind in Holz, Stein, Sandstein oder Kunstsandstein auszuführen.</p> <p>² Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, mit Sprossen zu unterteilen. Es sind Fensterläden anzubringen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen sowie Rollläden und Storen zulässig.</p>	<p><i>Art. 32 nBZO ersetzt Art. 12 aBZO mit gewissen redaktionellen Anpassungen. Die Regelung, dass Balkone nur traufseitig als Lauben gestattet sind, wird ersatzlos gestrichen. Vielmehr wird Gewicht auf die Gestaltung gelegt, welche dem typischen Gebietscharakter zu entsprechen hat.</i></p> <p><i>Neu formuliert und zusammengefasst in Abs. 2.</i></p> <p><i>Vershoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen (Art. 26 nBZO).</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>⁵ Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen:</p> <p>Loggias</p> <p>⁶ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.</p> <p>Aussentreppen</p> <p>⁷ Bei traditionellen Wohneinheiten und Wohnbauten sind Aussentreppen in Holz, Sandstein oder Kunstsandstein auszuführen.</p>	<p>³ Bei Ersatz- und Neubauten sind Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen. Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.</p>	<p><i>Zusammengefasst in Abs. 3.</i></p> <p><i>Zusammengefasst in Abs. 3.</i></p> <p><i>Eingefügt in Abs. 1.</i></p>
<p>Art. 13 Dächer</p>	<p>Art. 33 Zusatzvorschriften Dachgestaltung</p> <p>¹ Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>² Die Dächer sind mit unglasierten, rötlich bis braunen Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigen Material einzudecken.</p> <p>Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Art. 33 Abs. 1 nBZO entspricht Art. 8 Abs. 6 aBZO. Neu soll diese Bestimmung nur noch in der Kernzone 1 gelten und wird daher nicht mehr in den allgemeinen Vorschriften der Kernzonen aufgeführt.</i></p> <p><i>Verschieben von Art. 8 Abs. 4 aBZO.</i></p> <p><i>Dachaufbauten dürfen generell die Trauf- linie nicht unterbrechen, sonst gelten sie nicht als Dachaufbauten. Diese Bestimmung wird daher gestrichen.</i></p> <p><i>Die Breite von Dachaufbauten wird neu in den allgemeinen Gestaltungsvorschriften zu den Kernzonen (Art. 24 Abs. 5 nBZO) geregelt und auf eine Drittel erhöht.</i></p> <p><i>Verschieben von den allgemeinen Gestaltungsbestimmungen (Art. 8 Abs. 13 aBZO).</i></p>
<p><i>Dachaufbauten</i> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf ¼ der dazugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.</p>		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
	<p>Art. 34 Zusatzvorschriften Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.</p> <p>² Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p> <p>⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind in ihrem Charakter einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten.</p> <p>⁵ Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrem Charakter und ihrer Materialisierung zu erhalten.</p>	<p><i>Art. 34 nBZO wird neu eingefügt und nimmt Bezug auf die Platzräume, Bäume und Brunnen, die im neuen Kernzonenplan vermerkt und zu erhalten sind.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den Platz- und Strassenräumen in den Kernzonenplänen.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den wichtigen Freiräumen im Kernzonenplan Hausen.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den im Kernzonenplan bezeichneten Bäumen.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen.</i></p> <p><i>Neue Bestimmung zu den im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
	<p>3.4 Gestaltungsvorschriften Kernzone 2</p> <p>Art. 35 Gebietscharakter und Schutzziele Kernzone 2 Ossingen</p> <p>¹ Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente der Kernzone 2 sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vielfältige ländliche geprägte Bauten in heterogener Bauweise;b) Ländliche, gut durchgrünte Umgebung mit Bezug zur umgebenden Landschaft. <p>Art. 36 Zusatzvorschriften Gestaltung</p> <p>Dacheinschnitte sind zu überdachen. Sie sind nur auf einer Dachseite gestattet. Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf maximal ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p>	<p><i>Art. 35 nBZO entspricht im Sinn und Zweck Art. 30 und Art. 31 nBZO. In der Gemeinde gibt es zwei Kernzonen 1 und 2, die sich bezüglich ihrer Schutzziele unterscheiden. Demzufolge ist es angezeigt, für diese Gebiete auch unterschiedliche Schutzziele zu formulieren um Bauprojekte differenziert beurteilen zu können.</i></p> <p><i>Art. 36 nBZO wird neu eingefügt. Entsprechend der Charakteristik der Kernzone 2 als Übergangszone zwischen der Kernzone 1 und den Wohnzonen, gelten gelockerte Bestimmungen.</i></p> <p><i>Neu sind Dacheinschnitte in der Kernzone 2 gestattet, sofern diese überdacht sind und maximal ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------

<p>7. WOHNZONEN</p> <p>Art. 14 Grundwerte</p> <p>Es gelten folgende Massvorschriften:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1/25</th> <th>W2/40 WG2/40</th> <th>W3/55 WG3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>25 %</td> <td>40 %</td> <td>55 %</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>4.0 m</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>8.0 m</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse¹</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse¹</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> <td>40.0 m</td> <td>40.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>4.8 m</td> <td>8.1 m</td> <td>11.4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Die Anrechenbarkeit bezieht sich auf die Geschosszahl gemäss § 276 PBG und nicht auf die Ausnutzungsziffer nach § 255 PBG.</p> <p>Art. 15 Abstände</p> <p><i>Grosser Grundabstand</i></p> <p>¹ In den Zonen W3/55 und WG3/55 ist gegenüber der am meisten gegen Süden gerichteten Längsseite der grosse Grundabstand einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p><i>Besondere Gebäude</i></p> <p>² Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p>			W1/25	W2/40 WG2/40	W3/55 WG3/55	Ausnutzungsziffer	max.	25 %	40 %	55 %	Grundabstand	min.	4.0 m	5.0 m	5.0 m	Grosser Grundabstand	min.	--	--	8.0 m	Vollgeschosse	max.	1	2	3	Anrechenbare Dachgeschosse ¹	max.	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse ¹	max.	1	1	--	Gesamtlänge	max.	25.0 m	40.0 m	40.0 m	Gebäudehöhe	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m	<p>4. WOHNZONEN</p> <p>Art. 37 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1/25</th> <th>W2/40 WG2/40</th> <th>WG3/55</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>25 %</td> <td>40 %</td> <td>55 %</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>4.0 m</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>8.0 m</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse¹</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max.</td> <td>4.8 m</td> <td>8.1 m</td> <td>11.4 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>25.0 m</td> <td>40.0 m</td> <td>40.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Art. 38 Abstände</p> <p>¹ Der grosse Grenzabstand (W3/55 und WG3/55) ist gegenüber der am meisten gegen Süden gerichteten Längsseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeindevorstand die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p>² Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p>			W1/25	W2/40 WG2/40	WG3/55	Ausnutzungsziffer	max.	25 %	40 %	55 %	Grundabstand	min.	4.0 m	5.0 m	5.0 m	Grosser Grundabstand	min.	--	--	8.0 m	Vollgeschosse	max.	1	2	3	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse ¹	max.	1	1	--	Fassadenhöhe traufseitig	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m	Gebäuelänge	max.	25.0 m	40.0 m	40.0 m	<p><i>Die Ausnutzung, die Grenzabstände, die Gesamtlänge und die Geschosse werden beibehalten.</i></p> <p><i>Die Gebäudehöhe gibt es nach den IVHB nicht mehr, zwingend zu definieren ist die Fassadenhöhe. Diese ersetzt die Gebäudehöhe. Die neue Definition hat zur Folge, dass die Gebäude bei gleichen Masszahlen um etwa 30 cm höher in Erscheinung treten.</i></p> <p><i>Art. 14 aBZO hat sich bewährt, eine Anpassung ist nicht angezeigt.</i></p> <p><i>Art. 38 Abs. 1 nBZO entspricht Art. 15 Abs. 1 aBZO mit einer redaktionellen Anpassung.</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten dürfen gemäss IVHB eine Grundfläche von max. 50 m² aufweisen und dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. Die Gesamthöhe darf 4.0m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreiten.</i></p>
		W1/25	W2/40 WG2/40	W3/55 WG3/55																																																																																								
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	40 %	55 %																																																																																								
Grundabstand	min.	4.0 m	5.0 m	5.0 m																																																																																								
Grosser Grundabstand	min.	--	--	8.0 m																																																																																								
Vollgeschosse	max.	1	2	3																																																																																								
Anrechenbare Dachgeschosse ¹	max.	1	1	1																																																																																								
Anrechenbare Untergeschosse ¹	max.	1	1	--																																																																																								
Gesamtlänge	max.	25.0 m	40.0 m	40.0 m																																																																																								
Gebäudehöhe	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m																																																																																								
		W1/25	W2/40 WG2/40	WG3/55																																																																																								
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	40 %	55 %																																																																																								
Grundabstand	min.	4.0 m	5.0 m	5.0 m																																																																																								
Grosser Grundabstand	min.	--	--	8.0 m																																																																																								
Vollgeschosse	max.	1	2	3																																																																																								
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1																																																																																								
Anrechenbare Untergeschosse ¹	max.	1	1	--																																																																																								
Fassadenhöhe traufseitig	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m																																																																																								
Gebäuelänge	max.	25.0 m	40.0 m	40.0 m																																																																																								

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Art. 16 Geschlossene Bauweise</p> <p>Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p> <p>Art. 17 Dachgestaltung</p> <p>¹ Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden, sofern sie sich gut einordnen und die grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.</p> <p>² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet sowie gut verteilt sind.</p> <p>³ In der W3/55 und WG3/55 sind Rahmen eines Gestaltungsplans Flach- oder Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.</p>	<p>³ Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ist in den Zonen W3/55 und WG3/55 auf der Haupt-Wohnseite der kleine Grenzabstand einzuhalten. Bei den übrigen Gebäudeseiten gilt der Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG.</p> <p>Art. 39 Dachgestaltung</p> <p>¹ Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 25°-45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden, sofern sie sich ansprechend einordnen. und die grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.</p> <p>² In der W3/55 und WG3/55 sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Flach- oder Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.</p> <p>³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet sowie gut verteilt sind.</p>	<p><i>Abs. 3 wird neu eingefügt. Bauten mit bis zu drei Geschossen (Zone W3) haben auch gegenüber Strassen und Wegen den kleinen Grenzabstand einzuhalten. Damit wird verhindert, dass hohe Baute z.B. 3.5 m allseitig an Wege oder Plätze gestellt werden können.</i></p> <p><i>Verschoben zu den allgemeinen Vorschriften (Art. 6 nBZO).</i></p> <p><i>Art. 39 nBZO entspricht Art. 17 aBZO.</i></p> <p><i>Der letzte Halbsatz ist nicht mit IVHB kompatibel und wird daher gestrichen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise																																																												
<p>Art. 19 Nutzweise</p> <p>¹ In der Zone W1/25 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.</p> <p>² In der Zone W2/40 und W3/55 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>³ In den Zonen WG2/40 und WG3/55 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>8. GEWERBEZONE</p> <p>Art. 22 Grundwerte</p> <p>¹ Es gelten folgende Massvorschriften:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: center;">G</th> <th></th> <th style="text-align: center;">G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: center;">5.0 m³/m²</td> <td>Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right;">max. 5.0 m³/m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="color: red;">Grenzabstand</td> <td style="text-align: right; color: red;">mind. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: center;">11.4 m</td> <td style="color: blue;">Fassadenhöhe traufseitig</td> <td style="text-align: right;">max. 11.4 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: center;">5.0 m</td> <td style="color: blue;">Fassadenhöhe giebelseitig</td> <td style="text-align: right;">max. 16.4 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="color: blue;">Fassadenhöhe Flachdachbauten</td> <td style="text-align: right;">max. 11.4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Abstände</i></p> <p>² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269-274 PBG und § 14 BBV II.</p>			G		G	Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²	Baumassenziffer	max. 5.0 m ³ /m ²				Grenzabstand	mind. 3.5 m	Gebäudehöhe	max.	11.4 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.4 m	Firsthöhe	max.	5.0 m	Fassadenhöhe giebelseitig	max. 16.4 m				Fassadenhöhe Flachdachbauten	max. 11.4 m	<p>Art. 40 Nutzweise</p> <p>¹ In der Zone W1/25, W2/40 und W3/55 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>² In den Zonen WG2/40 und WG3/55 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>5. GEWERBEZONE</p> <p>Art. 41 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: center;">G</th> <th></th> <th style="text-align: center;">G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: center;">5.0 m³/m²</td> <td>Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right;">max. 5.0 m³/m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="color: red;">Grenzabstand</td> <td style="text-align: right; color: red;">mind. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="color: blue;">Fassadenhöhe traufseitig</td> <td style="text-align: right;">max. 11.4 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="color: blue;">Fassadenhöhe giebelseitig</td> <td style="text-align: right;">max. 16.4 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="color: blue;">Fassadenhöhe Flachdachbauten</td> <td style="text-align: right;">max. 11.4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269-274 PBG und § 14 BBV II.</p>			G		G	Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²	Baumassenziffer	max. 5.0 m ³ /m ²				Grenzabstand	mind. 3.5 m				Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.4 m				Fassadenhöhe giebelseitig	max. 16.4 m				Fassadenhöhe Flachdachbauten	max. 11.4 m	<p><i>Art. 40 nBZO entspricht Art. 19 aBZO mit einer kleinen redaktionellen Anpassung.</i></p> <p><i>Art. 41 nBZO ersetzt Art. 22 aBZO.</i></p> <p><i>Die Baumassenziffer bleibt unverändert.</i></p> <p><i>Der Grenzabstand ist nach IVHB zu definieren und wird neu mit 3.5 m festgelegt. Demzufolge ist Art. 22 Abs. 2 aBZO ersatzlos zu streichen.</i></p> <p><i>Nach IVHB ist die Fassadenhöhe zu definieren. Die gewählte Fassadenhöhe entspricht grundsätzlich den bestehenden Bestimmungen, damit dürften auch Neubauten nicht von der bestehenden Praxis abweichen.</i></p>
		G		G																																																										
Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²	Baumassenziffer	max. 5.0 m ³ /m ²																																																										
			Grenzabstand	mind. 3.5 m																																																										
Gebäudehöhe	max.	11.4 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.4 m																																																										
Firsthöhe	max.	5.0 m	Fassadenhöhe giebelseitig	max. 16.4 m																																																										
			Fassadenhöhe Flachdachbauten	max. 11.4 m																																																										
		G		G																																																										
Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²	Baumassenziffer	max. 5.0 m ³ /m ²																																																										
			Grenzabstand	mind. 3.5 m																																																										
			Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.4 m																																																										
			Fassadenhöhe giebelseitig	max. 16.4 m																																																										
			Fassadenhöhe Flachdachbauten	max. 11.4 m																																																										

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p><i>Geschlossene Bauweise</i></p> <p>³ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.</p>		<p><i>Verschieben in Art. 5 nBZO wo zonenübergreifend der Grenzbau bzw. das Zusammenbauen geregelt wird.</i></p>
<p>Art. 23 Nutzweise, Einwirkungen</p> <p>¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>² Mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>	<p>Art. 42 Nutzweise</p> <p>¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig wie z.B. Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transportes sowie Reparatur- und Handwerksbetriebe.</p> <p>² Mässig störende Betriebe sind zulässig.</p>	<p><i>Art. 42 nBZO ersetzt Art. 23 aBZO. Der Grundsatz bleibt derselbe, jedoch werden die möglichen Gewerbenutzungen mit Beispielen näher umschrieben.</i></p>
<p>5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p>	<p>6. ÖFFENTLICHE ZONEN</p>	
<p>Art. 24 Grundwerte</p> <p><i>Abstände</i></p> <p>¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzusetzen.</p> <p>³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</p>	<p>Art. 43 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften sowie die des jeweiligen Gestaltungsplans. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p>² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassadenhöhe, frei wählbar.</p> <p>² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzusetzen.</p> <p>³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</p>	<p><i>Art. 43 Abs. 1 nBZO ersetzt Art. 24 Abs. 1 aBZO mit der Erweiterung, dass die kantonal-rechtlichen Massvorschriften sowie die des geltenden Gestaltungsplans angewendet werden.</i></p> <p><i>Abs. 2 wird neu eingefügt und ermöglicht einen grösseren Spielraum für Nutzungen.</i></p> <p><i>Streichung Gestaltungsplanpflicht.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>Energie</p> <p>⁴ Zur Beheizung und Wassererwärmung sind erneuerbare Energien einzusetzen und insgesamt zu optimieren.</p>	<p>⁴Zur Beheizung und Wassererwärmung sind erneuerbare Energien einzusetzen und insgesamt zu optimieren.</p>	
<p>6. ERHOLUNGSZONE</p> <p>Art. 25 Grundwerte, Nutzweise</p> <p>¹ In der Erholungszone Niederwiesen sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>² Die Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzusetzen.</p> <p>³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</p>	<p>7. ERHOLUNGSZONE</p> <p>Art. 44 Erholungszone</p> <p>In der Erholungszone Niederwiesen sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig.</p> <p>²Die weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzusetzen.</p> <p>³Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.</p>	<p><i>Art. 44 nBZO entspricht Art. 25 aBZO.</i></p> <p><i>Streichung Gestaltungsplanpflicht.</i></p>
	<p>8. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH</p> <p>Art. 45 Erhebung einer Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) 141 erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 Prozent des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p><i>Die Gemeinden haben neu den kommunalen Mehrwertausgleich in ihren BZO zu regeln. Art. 45 und 46 nBZO werden deshalb neu eingefügt. Parallel dazu ist das entsprechende Fonds-Reglement zu genehmigen, das bestimmt, wie die Einnahmen zu verwenden sind. Es ist eher unwahrscheinlich, dass in der Gemeinde Ossingen aufgrund der vorliegenden Parzellengrössen, je ein Mehrwert abzuschöpfen ist. Die Freifläche sowie die Mehrwertabgabe sind entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde angesetzt worden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Hinweise
<p>8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 31 Inkraftsetzung</p> <p>¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> <p>² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.</p> <p>Genehmigung der Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/56/2012 vom 13. April 2012. Rechtskräftig ab 21. April 2012.</p>	<p>Art. 46 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p> <p>9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 47 Inkrafttreten</p> <p>¹ Der Gemeindevorstand setzt die Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.</p> <p>² Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 23. November 2011.</p>	<p><i>Art. 47 nBZO ersetzt Art. 31 aBZO.</i></p>