

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Synoptische Darstellung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Links: Gültige BZO in der Fassung 1997 letzte Teilrevision: 26. September 2006	Mitte: Beantragte neue BZO	Rechts: <i>Bemerkungen</i>
--	-------------------------------	-------------------------------

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Anita Brechbühl

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Die Gemeinde Meilen erlässt, gestützt auf § 45 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Die Gemeinde Meilen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO; SRM 700.1).	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung ¹ Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Begleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. ² Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen. ³ Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein oder zieht namentlich bei Fragen des Denkmal- und Ortsbildschutzes Fachexperten bei. Die Baubehörde zieht die Fachkommission insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei.	<i>Im neuen Art. 1 wird die ortsbauliche Grundhaltung verankert. Sie basiert auf den Planungsgrundsätzen, wie sie im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft für die fünf typischen Raumschichten von Meilen verankert sind. Die wichtigsten Grundsätze sind (Auszug REK):</i> <i>1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.</i> <i>2. Die fünf definierten Raumschichten von Meilen werden differenziert weiterentwickelt.</i> <i>3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.</i> <i>4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.</i> <i>5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.</i>

Gültige Fassung					Neue Fassung				Bemerkungen
I. ZONENORDNUNG					II. ZONENORDNUNG (ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE)				
A. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE									
Art. 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Gewerbeanteil (GA), Empfindlichkeitsstufe (ES)					Art. 2 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)				
¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.					¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.				
Bauzone	Zone	BZ	GA	ES	Bauzonen	Zone	BZ	ES	<i>In der Spalte GA (Gewerbeanteil) wird in der gültigen BZO auf den Gewerbebonus hingewiesen. Dieser Verweis ist nicht erforderlich und wird aufgehoben.</i>
Kernzone A	KA 4.5	4.5	+0.28	III	Kernzone 2-geschossig	K2	-	III	
Kernzone A südlich der Seestr.	KAS 2.0	2.0		III	Kernzone 3-geschossig	K3	-	III	
Kernzone B	KB 2.8	2.8		III	Kernzone Weiler	KW	-	III	
Kernzone B südlich der Seestr.	KBS 2.0	2.0		III					
Kernzone C	KC 2.8	2.8		III					
					Quartiererhaltungszone	QEZ	-	II/III	
Zentrumszone 3.2	Z 3.2	3.2		III	Zentrumszone 3.2	Z 3.2	3.2	III	
Zentrumszone 5.0	Z 5.0	5.0		III	Zentrumszone 4.5	Z 4.5	4.5	III	
Wohnzone 1.0	W 1.0	1.0		II	Wohnzone 1.0	W 1.0	1.0	II	
Wohnzone 1.4	W 1.4	1.4		II	Wohnzone 1.4	W 1.4	1.4	II	
Wohnzone 1.8	W 1.8	1.8		II	Wohnzone 1.8	W 1.8	1.8	II	
Wohnzone 2.2 oberhalb der Bahnlinie	W 2.2	2.2		II	Wohnzone 2.2	W 2.2	2.2	II	
Wohnzone 2.4 unterhalb der Bahnlinie	W 2.4	2.4		II	Wohnzone 2.4	W 2.4	2.4	II	
Wohnzone 2.6	W 2.6	2.6		II	Wohnzone 2.6	W 2.6	2.6	II	

Gültige Fassung					Neue Fassung				Bemerkungen
Bauzone	Zone	BZ	GA	ES	Bauzonen	Zone	BZ	ES	
Wohnzone 1.4 mit Gewerbeanteil	WG 1.4	1.4	+0.28	III	Wohnzone 1.4 mit Gewerbeanteil	WG 1.4	1.4	III	
Wohnzone 2.2 mit Gewerbeanteil oberhalb der Bahnlinie	WG 2.2	2.2	+0.44	III	Wohnzone 2.2 mit Gewerbeanteil	WG 2.2	2.2	III	
Wohnzone 2.4 mit Gewerbeanteil unterhalb der Bahnlinie	WG 2.4	2.4	+0.48	III	Wohnzone 2.4 mit Gewerbeanteil	WG 2.4	2.4	III	
Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil	WG 2.8	2.8	+0.56	III	Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil	WG 2.8	2.8	III	
Industriezone 9.0	I 9.0	9.0		III	Industriezone 9.0	I 9.0	9.0	III	
Gewerbezone 2.5	G 2.5	2.5		III	Gewerbezone 2.5	G 2.5	2.5	III	
Gewerbezone 5.0	G 5.0	5.0		III	Gewerbezone 5.0	G 5.0	5.0	III	
Gewerbezone 5.0E	G 5.0E	5.0		III					
Zone für öffentliche Bauten	Oe			II/III	Zone für öffentliche Bauten	Oe		II/III	
					Weitere Zonen	Zone		ES	
Landwirtschaftszone									
Kantonale Landwirtschaftszone	L				Kantonale Landwirtschaftszone	LK		-	
					Kommunale Landwirtschaftszone	L		-	
Freihalte- und Erholungszonen									
Kantonale Freihaltezone	FR				Kantonale und regionale Freihaltezone	FK		-	
Regionale Freihaltezone	FR								
Kommunale Freihaltezone	F			-/III	Kommunale Freihaltezone	F		III	
Erholungszone Familiengartenareal	E1			III	Erholungszone Familiengartenareal	E1		III	
Erholungszone Pferdsportanlagen	E2			III	Erholungszone Pferdsportanlagen	E2		III	
					Erholungszone Ausflugsziel Luft	E3		III	
Reservezone	R				Reservezone	R		-	
² Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgelegt.					² Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgelegt.				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 2 Massgebende Pläne ¹ Folgende Pläne sind massgebend: a) Der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen; b) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für Kernzonen; c) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, den Baumschutz sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz. ² Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.	Art. 3 Massgebende Pläne ¹ Folgende Pläne sind massgebend: a) Der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen; b) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für Kernzonen; c) die Quartiererhaltungszonenpläne im Massstab 1:500 für Quartiererhaltungszonen; d) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, den Baumschutz sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz. ² Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf. ³ Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).	<i>Für die drei neuen Quartiererhaltungszonen werden Ergänzungspläne festgelegt. Sie bezeichnen die Strukturmerkmale, die in diesen Quartieren erhalten und weitergeführt werden sollen. Neu sind in einem Ergänzungsplan die schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen bezeichnet.</i> <i>Hinweis: Der Gemeinderat wird ein Rebinventar festsetzen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
II. ZONENVORSCHRIFTEN A. BAUZONEN 1. KERNZONEN	III. ZONENVORSCHRIFTEN (BAUZONEN) A. KERNZONEN Art. 4 Zweck und Anforderungen ¹ Die Kernzonen K2 und K3 bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten. ² Die Kernzonen Weiler (KW) bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität ist beizubehalten. Sie sollen ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten. ³ Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt und bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 3 Umbauten und Ersatzbauten ¹ Rot bezeichnete Gebäude dürfen nur umgebaut werden, sofern sie das herkömmlichen Erscheinungsbild und das bisherige Gebäudeprofil beibehalten. Die Baubehörde kann einen Ersatzbau bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt und kein Vorbehalt gemäss Abs. 6 besteht. ² Rot punktierte Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden, sofern sie das herkömmlichen Erscheinungsbild und das bisherige Gebäudeprofil beibehalten. Sie dürfen abgebrochen und innerhalb des alten Gebäudegrundrisses nach den Neubauvorschriften neu erstellt werden, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt. ³ Grau bezeichnete Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. ⁴ Beim Um- oder Ersatzbau können bei allen bestehenden Gebäuden aus Gründen der Hygiene, des Verkehrs und des Ortsbildes oder aufgrund von Nutzungsänderungen Abweichungen vom Gebäudeprofil oder Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt. ⁵ In der Kernzone KC 2.8 darf das Erscheinungsbild (im Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäss Art. 10) bei den mit "A" bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen nur im Erdgeschoss, bei den mit "B" bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen in allen Geschossen angemessen verändert werden.	Art. 5 Umbauten und Ersatzbauten ¹ Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt: - rot bezeichnete Gebäude - grau bezeichnete Gebäude ² Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäudevolumen sind für das Ortsbild besonders wichtig. Für Um- und Ersatzbauten gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt und das bisherige Gebäudeprofil in den Grundzügen erkennbar bleibt. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden. ³ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen. Bei grösseren Abweichungen gelten in den Kernzonen K2 und K3 die Bestimmungen für Neubauten. - -	<i>Die bisherige BZO unterscheidet zwischen einem strengerem und einem weniger strengen Volumenschutz. Dieses System wird im Rahmen der Revision vereinfacht.</i> <i>Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen bezeichnet. Für diese Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der rot punktierten Gebäude. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden, wenn dies zu einer besonders guten ortsbaulichen Lösung führt.</i> <i>Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wieder aufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.</i> <i>Hinweis: Die Abweichungsmöglichkeiten sind neu in Ziffer 2 und 3 geregelt. Die Gründe für die Abweichungen werden neu in der Wegleitung zur BZO beschrieben.</i> <i>Die Bestimmung, wonach bei einem Ersatzbau die Fassaden zu rekonstruieren sind, ist nicht mehr zeitgemäss und wird aufgehoben.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
⁶ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und der kantonalrechtliche Gewässerabstand.	⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.	<i>Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.</i> <i>Zwischen den Belangen des Gewässer- und Ortsbildschutzes ist objektbezogen eine Interessenabwägung vorzunehmen.</i>
Art. 4 Neubauten a) Zulässigkeit ¹ Neubauten und die Erweiterung bestehender Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie in Gebieten, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen, zulässig. Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchtlinien sind zu beachten. ² Besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG und unterirdische Bauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. ³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und der kantonalrechtliche Gewässerabstand.	Art. 6 Neubauten a) Zulässigkeit ¹ In den Kernzonen K2 und K3 sind Neubauten in den Gebieten zulässig, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen. ² In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig. - ³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.	<i>Die Neubauvorschriften gelten auch die für die grau bezeichneten Gebäude (vgl. Art. 5 Abs. 3).</i> <i>Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind (vgl. Erläuterungen zu Art. 4 und Art. 5 BZO).</i> <i>Die Bestimmung entfällt, da keine Baubereiche mehr festgelegt werden.</i> <i>Vgl. Erläuterung zu Art. 5 Abs. 4.</i>

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen	
Art. 5 b) Grundmasse					Art. 7 b) Grundmasse						
¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:					¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:						
		KA 4.5	KAS 2.0	KB 2.8			K3	K2			
Baumassenziffer	max.	4.5	2.0	2.8							
Vollgeschosszahl	max.	3*	3	2	a) Vollgeschosszahl	max.	3	2			
Dachgeschosszahl	max.	2	2	2	b) Dachgeschosszahl bei Schrägdächern	max.	2	2			
Grosser Grundabstand	mind.	5 m	5 m	7 m	c) Grosser Grundabstand	min.	5 m	7 m			
Kleiner Grundabstand	mind.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m			
Gebäudehöhe	max.	10.5* m	10.5 m	7.5 m	e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen)	max.	10.5 m	7.5 m			
Firsthöhe	max.	7 m	7 m	7 m	f) Fassadenhöhe giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss lit. g)	max.	17.5 m	14.5 m			
					g) Dachneigung (nach alter Teilung)	max.	45°	45°			
						min.	35°	35°			
					-						
* im bezeichneten Gebiet "Grund" nur 2 Vollgeschosse / Gebäudehöhe 7,5 m					² Die Gebäudelängen haben dem Charakter der jeweiligen Kernzone zu entsprechen.						
² Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist § 14 BBV II über die Abstandsverschärfung nicht anwendbar.					³ Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist § 14 der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) über die Abstandsverschärfung nicht anwendbar.						

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 6 c) Abweichungen von den Geschosszahlen und Gebäudehöhen ¹ In den im Kernzonenplan besonders bezeichneten Gebieten oder Baubereichen gelten gegenüber der Bau- und Zonenordnung abweichende Geschosszahlen. ² Im Gebiet "Kirchgasse" richtet sich die Höhe von Neubauten nach der mittleren Traufhöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; gleiche Traufhöhen sind untersagt. ³ In den Kernzonen KA 4.5 und KB 2.8 ist an Hanglagen zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss zulässig. ⁴ Unter den Voraussetzungen von Abs. 3 sowie Art. 36 ist in der Kernzone KB 2.8 bei zwei Vollgeschossen talseits eine Gebäudehöhe von 9 m zulässig.	Art. 8 c) Abweichungen von den Geschosszahlen und Fassadenhöhen - Im Gebiet «Kirchgasse» richtet sich die Höhe von Neu- und Ersatzbauten nach der mittleren Traufhöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; gleiche Traufhöhen sind untersagt. - -	<i>Redaktionelle Änderung</i> <i>Entfällt, da keine Baubereiche mehr in den Kernzonenplänen bezeichnet sind.</i> <i>Präzisierung.</i> <i>Die Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben. Anstelle eines Vollgeschosses kann weiterhin ein anrechenbares UG realisiert werden.</i> <i>Die Bestimmung wird im Interesse der ortsbaulichen Integration ersatzlos aufgehoben.</i>
Art. 7 d) Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.	Art. 9 d) Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.	<i>Keine Änderung.</i>
Art. 8 e) Grundabstände ¹ Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. In den andern Fällen gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	Art. 10 e) Grundabstand ¹ Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. In den anderen Fällen gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	<i>Keine Änderung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 9 f) Grenzbau Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung nur zulässig, wenn die Überbaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt wird.	- -	<i>Der Grenzbau ist neu nur mit Zustimmung des Nachbarn erlaubt. Daher wird Art. 9 ersatzlos aufgehoben.</i>
Art. 10 Nutzweise ¹ In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig. ² In den schraffierten Baubereichen oder Gebäudeteilen ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.	Art. 11 Nutzweise ¹ In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig. ² In den mit einem «G» bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind in den zu den Strassen und Plätzen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen beziehungsweise in den Eingangsgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zulässig. ³ In den Kernzonen «Burg» und «Toggwil» können Fahrzeugabstellplätze der gewerblichen Nutzung angerechnet werden.	<i>Keine Änderung.</i> <i>In den Kernzonen Dorf, Burg und Toggwil werden die Gebäude bezeichnet, deren Erdgeschosse weiterhin gewerblich zu nutzen sind und damit einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums leisten sollen. In der Kernzone Dorf sind auch Hochparterre-Lösungen (Gebäude mit Sockelgeschoss) möglich.</i> <i>In den Weilern Burg und Toggwil besteht bereits heute für diese Gebäude eine Gewerbeverpflichtung. Sie betrifft jedoch das gesamte Volumen. Die Nutzungsvorgabe wird in diesen beiden Weilern gelockert und auf die den Strassen und Plätzen zugewandten Räume in den Erdgeschossen beschränkt.</i>
Art. 11 Abbrüche Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung des Neubaus oder des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	Art. 12 Abbrüche Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung des Neubaus oder des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	<i>Keine Änderung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 12 Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen ¹ Bei neuzeitlichen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen ist bezüglich Einordnung und Gestaltung dem Massstab und der Eigenart des Ortsbildes sowie der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen. ² Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw., ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen. ³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.	Art. 13 Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen ¹ Bei zeitgenössischen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen ist bezüglich Einordnung, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Eigenart des jeweiligen Ortsbildes besonders Rechnung zu tragen. ² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassaden sind aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Stellung von besonderer Bedeutung, was bei Ersatz- und Umbauten zu berücksichtigen ist. Die Fassadeinstellung ist bei Ersatzbauten zu übernehmen. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes ist. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden. ³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw., ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen. ⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde. ⁵ Die in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Die Baubehörde kann flächengleiche Arrondierungen bewilligen. Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.0 m sein. ⁶ Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräume sind als Bestandteil der Kernzone zu gestalten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden.	<i>Präzisierung.</i> <i>Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen in den Kernzonenplänen bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau / Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk.</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Anstelle von Baubereichen werden neu in den Kernzonenplänen die für das Ortsbild wichtigen Freiräume bezeichnet. Diese Freiräume sind grundsätzlich zu erhalten, wobei flächengleiche Arrondierungen zugelassen werden können.</i> <i>Auch die Strassenräume und Platzbereiche sind als integraler Bestandteil der Kernzone zu gestalten.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. ⁵ Die Baubehörde zieht geeignete Fachleute für die architektonische, gestalterische und ortsbildschützende Beratung bei. Art. 13 b) Dächer ¹ Es sind nur Dächer mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig. ² In den Kernzonen KA und KAS gilt: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, kleinere Belichtungselemente und Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² (Im Licht) sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind einzelne kleinere Belichtungselemente zulässig. ³ In den Kernzonen KB und KBS gilt: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, kleinere Belichtungselemente und Dachflächenfenster sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten, kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² (Im Licht) zulässig. ⁴ In den Kernzonen KC gilt: Dachaufbauten, kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² (Im Licht) sind im ersten Dachgeschoss zulässig.	⁷ In den Kernzonen Weiler ist bei der Umnutzung oder beim Ersatz der mit einem «G» bezeichneten Gebäude der geschlossene Charakter holzverschalter Ökonomiegebäude beizubehalten. - Art. 14 b) Dächer ¹ Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit Neigungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. g) aufzuweisen. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen. ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig. In den Kernzonen «Dorf, Gebiet Kirchgasse», «Burg», «Toggwil» und «Aebleten» sind Dacheinschnitte nicht erlaubt. ³ Kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² (im Licht) sind im ersten und im zweiten Dachgeschoss zulässig. - -	<i>In den Kernzonen Weiler wird die Umnutzung bestehender Ökonomiegebäude erleichtert. Diese Bauten besitzen ein geschlossenes Fassadenbild. Ihr Charakter soll bei der Umnutzung beibehalten werden.</i> <i>Der Baumschutz wird neu in Artikel 74 geregelt.</i> <i>Dies wird neu in Artikel 1 und Art. 16 geregelt.</i> <i>Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.</i> <i>Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten werden vereinheitlicht.</i> <i>Dachaufbauten im zweiten DG sind gestalterisch problematisch, weshalb die Bestimmung ersatzlos aufgehoben wird.</i> <i>Neu in Abs. 2 geregelt. Somit dürfen in den Weilern Burg und Toggwil auch im zweiten DG einzelne kleinere Belichtungselemente erstellt werden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
⁵ Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Kernzonen KA und KAS und Dachaufbauten in der Kernzone KC dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. ⁶ Schleppgauben dürfen nicht höher als 1,0 m sein. ⁷ In den schutzwürdigen Ortsbildern von regionaler Bedeutung sind Dachantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist.	⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. - -	<i>Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 17.9.2020 die Länge der Dachaufbauten von einem Viertel auf ein Drittel erhöht. Die Bestimmung wird im Interesse einer höheren Flexibilität ersatzlos aufgehoben. Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.</i>
Art. 14 c) im Gebiet Kirchgasse ¹ Die Fassaden sollen sich durch ihre Gestaltung von denjenigen der Nachbargebäude unterscheiden. ² Beim Zusammenfassen mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass die Hausteile im Wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen. ³ Die einzelnen Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster, weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf. ⁴ Gegen die Kirchgasse gerichtete Balkone sowie Vordächer von Schaufenstern und Eingängen sind in der Regel untersagt. ⁵ Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenenergieanlagen sind nicht zulässig.	Art. 15 c) im Gebiet Kirchgasse ¹ Die Fassaden sollen sich durch ihre Gestaltung von denjenigen der Nachbargebäude unterscheiden. ² Beim Zusammenfassen mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass die Hausteile im Wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen. ³ Die einzelnen Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster, weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf. ⁴ Gegen die Kirchgasse gerichtete Balkone sowie Vordächer von Schaufenstern und Eingängen sind in der Regel untersagt.	<i>Keine Änderungen</i>
	Art. 16 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können unter Vorbehalt der Grundmasse Abweichungen von den Bestimmungen zum Volumenschutz (Art. 5 Abs. 2), den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 bis Art. 14 sowie den Kernzonenplänen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.	<i>Art. 16 gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung kann durch das Baukollegium oder durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte Fachperson erfolgen.</i>

B. QUARTIERERHALTUNGSZONEN

Art. 17 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» bezwecken die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.

Art. 18 Strukturmerkmale

¹ Die Quartiere zeichnen sich namentlich durch folgende Merkmale aus:

- a) «Am Tobelweg»
Einheitlich gestaltete, stark durchgrünte zweigeschossige Reihenhaussiedlung am Waldrand mit versetzten Schrägdächern und zwei parkartigen Innenhöfen
- b) «Auf der Hürnen»
Auf einem zusammenhängenden, durchlässigen Freiraum aufgefächert angeordnete zweigeschossige Reihen- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser am Waldrand mit flach geneigten Satteldächern
- c) «Bahnhofstrasse»
Entlang der Bahnhofstrasse regelmässig aufgereichte, vorwiegend würfelförmige dreigeschossige Bauten mit zahlreichen Mansardenwalmdächern

² Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind in den Ergänzungsplänen bezeichnet. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen bewilligen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 22 bewilligt werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 19 Um- und Ersatzneubauten ¹ Die bestehenden Gebäude dürfen um- und ausgebaut werden. In den im Ergänzungsplan bezeichneten Erweiterungsbereichen können zusätzliche Gebäudeteile und Anbauten grundsätzlich auf der gesamten Fassadenhöhe bewilligt werden. ² Ersatzneubauten haben sich in Massstab, Stellung und kubischer Gestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Dabei gilt: a) «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» Die Baumasse und Geschossigkeit des Gebäudebestandes dürfen unter Wahrung des Quartiercharakters massvoll erhöht werden. b) «Bahnhofstrasse» Die Bebauungsstruktur ist zu erhalten und fortzuführen. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Dem Hauptvolumen untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile sind zulässig und dürfen ausserhalb der im Ergänzungsplan bezeichneten quartierprägenden Bebauungsstrukturen angeordnet werden. ³ Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m. Art. 20 Generelle Gestaltungsanforderungen ¹ Bauvorhaben haben der Eigenart des jeweiligen Quartiercharakters besonders Rechnung zu tragen, wobei eine passende Verbindung zwischen quartierprägender und zeitgemässer Architektur zu wählen ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien, die Farbgebung und die Bepflanzung. ² Dachform und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Flachdachbauten sind zulässig: a) bei Bauten in den dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen; b) bei Anbauten und Kleinbauten; c) in der Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» und «Am Tobelweg»	<i>Die Gemeindeversammlung hat am 17.9.2020 beschlossen, Flachdachbauten auch in der Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg» zuzulassen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 21 Quartierspezifische Anforderungen ¹ Für die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» gilt: a) Der Charakter des quartierprägenden Grünraums ist zu erhalten und die entsprechenden Flächen sind wenn möglich aufzuwerten. b) Waldabstandsbereiche sind mehrheitlich extensiv zu bewirtschaften und standortgerecht zu bepflanzen. ² Für die Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» gilt: Die Gebäudeadresse ist auf die Bahnhofstrasse auszurichten. Ein angemessener Teil der Vorzone zur Bahnhofstrasse ist ortsbildgerecht zu begrünen. Art. 22 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung, die das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sowie den Festlegungen in den Quartiererhaltungszonenplänen bewilligt werden. Solche Projekte haben in den Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» eine zweckmässige Einheit zu umfassen, wenn sie von den bisherigen Strukturmerkmalen abweichen. Diese Vorhaben setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgremiums voraus.	<i>Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» umfassen Überbauungen, die auf der Basis eines überzeugenden architektonischen Entwurfs entstanden sind. Wenn die Substanz der Bauten nicht mehr genügt, soll Spielraum für die qualitätsvolle Erneuerung der Gesamtüberbauungen bestehen, die sich nicht akribisch an der heutigen Struktur ausrichten muss.</i> <i>Im Sinne von Sonderbauvorschriften gibt Art. 22 der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf die heutigen Strukturmerkmale ausgerichteten Bestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung erfolgt in der Regel durch das Baukollegium. Solche Projekte setzen ein Gesamtkonzept voraus, das vorzugsweise über ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde.</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen

2. ZENTRUMSZONEN

Art. 15 Grundmasse

In den Zentrumszonen gelten folgende Grundmasse:

		Z 3.2	Z 5.0
Baumassenziffer	max.	3.2	5.0
Grosser Grundabstand für Obergeschosse	mind.	7 m	7 m
Kleiner Grundabstand	mind.	3.5 m	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	11.4 m	15.5 m
Firsthöhe	max.	7 m	7 m

C. ZENTRUMSZONEN

Art. 23 Zweck

Die Zentrumszone bezweckt, die Zentren von Dorfmeilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Art. 24 Grundmasse

¹ In den Zentrumszonen gelten folgende Grundmasse:

		Z 3.2	Z 4.5
a) Baumassenziffer	max.	3.2	4.5
b) Grosser Grundabstand für Obergeschosse	min.	7 m	7 m
c) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m
d) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m	15.5 m
e) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°
	max.	45°	45°

Die Bestimmungen zu den Zentrumszonen werden um einen Zweckartikel ergänzt.

Anpassung an bisherige Kernzone KA 4.5

Siehe Art. 24 Absatz 2 lit. c).

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen								
	² Die Fassadenhöhe gemäss Art. 24 Abs. 1 darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist: <table><tr><th>Voraussetzung</th><th>Zuschläge</th></tr><tr><td>a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind.</td><td>Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m</td></tr><tr><td>b) Bei Attikageschossen</td><td>Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.</td></tr><tr><td>c) Bei Bauten mit einem Schrägdach</td><td>Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. e) um max. 7 m.</td></tr></table>	Voraussetzung	Zuschläge	a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m	b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.	c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. e) um max. 7 m.	Anpassungen aufgrund neuer kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Bei Attikageschossen werden weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen. Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. Dies entspricht der neuen PBG-Bestimmung.
Voraussetzung	Zuschläge									
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m									
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.									
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. e) um max. 7 m.									
	Art. 25 Nutzweise ¹ Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. ² Der Gewerbeanteil muss mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Davon ist ein angemessener Anteil im Erdgeschoss anzuordnen und publikumsorientiert zu nutzen. Entlang von Strassen und Plätzen ist in einer ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.	Heute fehlt eine Bestimmung zur zulässigen Nutzweise; sie wird im Rahmen der Revision ergänzt. In der Zentrumszone sind neu 20% der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen. Erwünscht sind publikumswirksame Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum. Damit sollen die Zentrumsbereiche gestärkt werden.								

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 16 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.	Art. 26 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.	<i>Keine Änderung.</i>
Art. 17 Grundabstände ¹ Der grosse Grundabstand gilt nur für Obergeschosse. Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. Für Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten sowie für alle Seiten des Erdgeschosses und des Untergeschosses, soweit dieses das natürliche Terrain um 0,5 m übersteigt.	Art. 27 Grundabstände Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. Für Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. -	<i>Der grosse Grundabstand soll auch für die Erdgeschosse gelten, zumal das neue PBG vorspringende Bauteile von den Abstandsvorschriften erleichtert.</i> <i>Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.</i>

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen
3. WOHNZONEN					D. WOHNZONEN					
Art. 18 Grundmasse					Art. 28 Grundmasse					
In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:					¹ In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:					Keine Änderung.
		W 1.0	W 1.4 WG 1.4	W1.8		W 1.0 ¹⁾	W 1.4 WG 1.4	W1.8		
Baumassenziffer	max.	1.0**	1.4	1.8	a) Baumassenziffer	max.	1.0	1.4	1.8	
Gesamtlänge	max.	25 m	50 m	50 m	b) Gesamtlänge	max.	20 m	30 m	30 m	Die reduzierten Gesamtlängen stellen eine bessere Einpassung in die Quartierstrukturen sicher.
Grosser Grundabstand	mind.	10 m	7 m	7 m	c) Grosser Grundabstand	min.	10 m	7 m	7 m	
Kleiner Grundabstand	mind.	5 m	3.5 m	3.5 m	d) Kleiner Grundabstand	min.	5 m	3.5 m	3.5 m	
Gebäudehöhe in Wohnzonen	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	e) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	
Gebäudehöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil	max.		8.1 m		f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.		8.1 m		
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	g) Dachneigung Schrägdächer	min. max.	15° 45°	15° 45°	15° 45°	Vergleiche Art. 28 Absatz 2 lit. b).
					¹⁾ Vergleiche Art. 47, Uferbereich					

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen
		W 2.2 WG 2.2	W 2.4 WG 2.4	W 2.6 WG 2.8			W 2.2 / WG 2.2	W 2.4 / WG 2.4	W 2.6 WG 2.8	
Baumassenziffer	max.	2.2	2.4	2.6/2.8	a) Baumassenziffer	max.	2.2	2.4	2.6/2.8	Die reduzierten Gesamtlängen stellen eine bessere Einpassung in die Quartierstrukturen sicher.
Gesamtlänge	max.	60 m	60 m	65 m	b) Gesamtlänge	max.	30 m ²⁾ / 50 m	30 m / 50 m	50 m	
Grosser Grundabstand	mind.	7 m	7 m	7 m	c) Grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	7 m	
Kleiner Grundabstand	mind.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	Vergleiche Art. 28 Absatz 2 lit. b).
Gebäudehöhe in Wohnzonen	max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m	e) Fassadenhöhe in Wohnzonen / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m	
Gebäudehöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil	max.	11.4 m*	11.4 m	14.7 m	f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m ³⁾	11.4 m	14.7 m	
Firsthöhe	max.	7 m	7 m	7 m	g) Dachneigung Schrägdächer (alte Teilung)	min. max.	15° 45°	15° 45°	15° 45°	
* im bezeichneten Gebiet «Im Schönacher»: Gebäudehöhe 7,5 m					²⁾ In den bezeichneten Gebieten der W 2.2 gilt 50 m.					
** siehe Art. 39					³⁾ Im bezeichneten Gebiet «Im Schönacher»: Fassadenhöhe 7.5 m.					
** siehe Art. 39										

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	² Die Fassadenhöhe gemäss Art. 28 Abs. 1 darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist: Voraussetzung Zuschläge a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind. Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m b) Bei Attikageschossen Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. c) Bei Bauten mit einem Schrägdach Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. g) um max. 5 m.	Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Damit werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen. Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. In allen Wohnzonen sind neu maximal 5 m hohe Schrägdächer erlaubt. Bisher waren in den Zonen W 2.2, W 2.4, W 2.6 und W 2.8 max. 7 m hohe Schrägdächer erlaubt, was jedoch zu hohen Gebäuden führt.
Art. 19 Grundabstände a) im Allgemeinen ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten. ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	Art. 29 Grenzabstände im Allgemeinen ¹ Für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten gilt der grosse Grundabstand. ² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.	Redaktionelle Präzisierung.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 20 b) Herabsetzung bei nichtbeanspruchter Gebäudehöhe Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil für je 3 m nicht beanspruchte Gebäudehöhe um 1 m bis auf 3,5 m herabgesetzt werden. Dies gilt nicht für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil südlich der Seestrasse.	-	
Art. 21 Sichtbehindernde Elemente in der Zone W 1.0 ¹ In der Zone W 1.0 sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Blenden, über 1,4 m Höhe ab Trottoir gemessen, nicht zulässig. ² In den mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebieten in der Zone W 1.0 sind im Rahmen eines Gestaltungsplans insbesondere die öffentlichen Interessen an einer Durchblicke gewährenden lockeren Überbauung zu berücksichtigen. Ein Gestaltungsplan kann sich auf diesen Teilbereich beschränken. In den Gestaltungsplanvorschriften sind die von der Baudirektion für konzessionsrechtliche Bewilligungen auf Landanlagegebiet geltenden Richtlinien als Minimalvorgaben vorzusehen.	- - -	<i>Hinweis: Bestimmung wird aufgrund neuer Messweise (IVHB) und Abstandserleichterung für vorspringende Gebäudeteile aufgehoben.</i> <i>Siehe neue Bestimmungen zum Uferbereich Art. 47.</i> <i>Siehe neue Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht Art. 48.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 22 Wohnzone mit Gewerbeanteil ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig. ² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens ein Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. ³ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Seiten für dauernd gewerblich genutzte Erd-/Untergeschosse lediglich 3,5 m.	Art. 30 Wohnzone mit Gewerbeanteil ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig. ² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens ein Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. - ³ Der Nutzungszuschlag gemäss Art. 30 Abs. 2 ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag gemäss Art. 68 (Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen).	<i>Keine Änderung.</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Die Abstandsprivilegierung wird aufgrund der im PBG neu vorgesehenen Abstandserleichterungen für vorspringende Gebäudeteile aufgehoben.</i> <i>Hinweis: In der Summe würden die beiden Nutzungszuschläge zu einer übermässigen Verdichtung führen, weshalb diese nicht zusammengerechnet werden dürfen.</i>
Art. 23 Geschlossene Bauweise ¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden. ² In der Zone W 1.0 ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig. ¹⁾	Art. 31 Geschlossene Bauweise ¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden. - ² Gebäude in den Wohnzonen, welche die nachfolgenden Gebäudeabstände unterschreiten, gelten als geschlossen erstellt. a) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.0: min. 10 m b) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.4, W 1.8: min. 5 m Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudelänge sind die Gebäudelängen zusammenzurechnen. Bei der Bestimmung des Gebäudeabstands werden An- und Kleinbauten nicht berücksichtigt.	<i>Keine Änderung.</i> <i>Auch Doppel Einfamilienhäuser sollen zulässig sein. Die geschlossene Bauweise ist daher bis zur max. Gebäudelänge erlaubt.</i> <i>Damit wird in diesen Zonen eine offene Bauweise sichergestellt (vgl. Grundsätze im Richtplan Siedlung und Landschaft).</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 32 Mehrlängenzuschlag ¹ In den Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 ist bei Fassaden von mehr als 20 m Länge der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen. ² Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst. ³ Steht ein vor dem 7. Juni 2019 rechtskräftig bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll. ⁴ Kleinbauten und Anbauten sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags nicht miteinzurechnen.	<i>Damit wird in diesen Zonen eine offene Bauweise sichergestellt (vgl. Grundsätze im Richtplan Siedlung und Landschaft). Siehe auch Erläuterungen im Planungsbericht.</i> <i>Ab dem 7. Juni 2019 gilt die negative Vorwirkung. Absatz 3 stellt sicher, dass der Mehrlängenzuschlag nicht zum Ansatz kommt, wenn ein Nachbar bereits ein Gebäude im Unterabstand zu einem Baugrundstück realisiert hat. Der Mehrlängenzuschlag ist in diesem Fall nur zu beachten, wenn auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Näherbaurecht beansprucht werden soll.</i>

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen
4. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN					E. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN					
Art. 24 Grundmasse					Art. 33 Grundmasse					
In den Industrie- und Gewerbezon					In den Industrie- und Gewerbezon					Keine Änderung.
			I 9.0	G 5.0 G 5.0 E	G 2.5			I/G 9.0	G 5.0	G 2.5
Baumassenziffer	max.	9.0	5.0	2.5	Baumassenziffer	max.	9.0	5.0	2.5	
Freiflächenziffer	mind.	10%	10 %	10 %	Grünflächenziffer	min.	10 %	10 %	10 %	Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer abgelöst.
Gebäudehöhe	max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m	Fassadenhöhe	max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m	
Höchste Höhe inkl. Dachgeschoss mit Flach- oder Schrägdach	max.	15.5 m	15.5 m	15.5 m	Gesamthöhe bei Attikageschossen und Gebäuden mit einem Schrägdach	max.	15.5 m	15.5 m	15.5 m	
Grundabstände	mind.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	Grundabstände	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	
Art. 25 Geschlossene Bauweise					Art. 34 Geschlossene Bauweise					
Die geschlossene Bauweise ist erlaubt und die Bautiefe nicht be-					Die geschlossene Bauweise ist erlaubt und die Bautiefe nicht be-					Keine Änderung.
schränkt.					schränkt.					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 35 Nutzweise ¹ Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie bestimmt für industrielle und gewerbliche Betriebe. Zugelassen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen. ² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig. ³ Grosszentren nach der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) sind nicht erlaubt. ⁴ Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion sind nur in der Gewerbezone «Rotholz (G5)» zulässig.	<i>Siehe auch § 56 PBG.</i> <i>Die Industrie- und Gewerbebezonen dienen in erster Linie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen.</i> <i>Die Industrie- und Gewerbebezonen sind weiterhin der ES III zugewiesen. Mässig störende Betriebe sind zulässig.</i> <i>Grosszentren sind Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 15'000 m².</i> <i>Dies gilt bereits heute (siehe bisherige Bestimmungen auf den folgenden Seiten).</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 26 Nutzweise I9 und G2.5 ¹ Mässig störende Betriebe sind zulässig. ² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. ³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.	- - - -	Siehe neuer Artikel 36 BZO.
Art. 26a ^{4) 6)} Nutzweise G5.0 ¹ Zulässig sind: a) nicht und mässig störende Betriebe. b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen. c) Läden bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von 1'400 m ² je Teilzone. Als Teilzonen gelten die Bereiche Bahnhof Feldmeilen, Vorderfeldstrasse, Obere Kirchgasse und Rorguet der Gewerbezone 5.0. ² In der Gewerbezone 5.0 Rorguet Ost, zwischen der Kläranlage, der Personen- und Radunterführung Alte Landstrasse und der SBB-Bahnlinie ist die Nutzung mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen zulässig. ³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.	- - - - - -	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 26b Nutzweise G 5.0 OE ¹ Zulässig sind: a) nicht und mässig störende Betriebe. b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe. c) Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von 1'400 m² je Teilzone. Als Teilzonen gelten die Bereiche Kreisel Feldmeilen, Beugen, Rotholz der Gewerbezone G5.0E d) Grossläden und übrige Verkaufsgeschäfte des Detailhandels. e) Nutzungen mit Lager- und Umschlagsfunktionen. ² Einkaufszentren und Grosszentren sind unzulässig. ³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.	- - - - - -	
Art. 26a ^{4) 6)} Nutzweise G5.0 ¹ Zulässig sind: a) nicht und mässig störende Betriebe. b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen. c) Läden bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von 1'400 m² je Teilzone. Als Teilzonen gelten die Bereiche Bahnhof Feldmeilen, Vorderfeldstrasse, Obere Kirchgasse und Rorguet der Gewerbezone 5.0.	- - -	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN Art. 27 Grundabstand Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.	F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN Art. 36 Grundabstand Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.	<i>Keine Änderung.</i>
6. ERHOLUNGSZONE Art. 28 Familiengartenareal ¹ Der Zonenplan scheidet ein Familiengartenareal im Gebiet Friedrichstall aus. ² Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Höchstmasse: a) 2.4 m Gebäudehöhe; b) 3.4 m höchste Höhe; c) 8 % Überbauungsziffer für Gartenhäuser, jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m²; Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. Art. 29 Pferdesportanlagen ¹ Der Zonenplan scheidet zwei Pferdesportanlagen im Gebiet Stumpliwißen (Galopp-Piste) / Vorderer Pfannenstiel (Springplatz) aus. ² Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf dem Springplatzareal und deren planungsrechtlichen und erschliessungsmässigen Randbedingungen gilt der genehmigte Private Gestaltungsplan "Springplatz Pfannenstiel". ³ Die Abschränkungen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen.	G. ERHOLUNGSZONE Art. 37 Familiengartenareal ¹ In der Erholungszone E1 sind Familiengärten zulässig. ² Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Höchstmasse: a) 2.4 m Fassadenhöhe; b) 3.4 m Gesamthöhe; c) 8 % Überbauungsziffer für Gartenhäuser, jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m²; Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. Art. 38 Pferdesportanlagen ¹ In der Erholungszone E2 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht und dem Pferdesport dienen. ² Für die Erholungszone E2 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen, Abschränkungen und Parkierung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt. Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179 sind keine Hochbauten zulässig. -	<i>Keine Änderung.</i> <i>Redaktionelle Anpassung</i> <i>Die bisherigen Bestimmungen werden im Rahmen der Revision präzisiert.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 39 Ausflugsziel Luft ¹ In der Erholungszone E3 sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Gastronomie- und Beherbergungsangebote sind zulässig. ² Für die Erholungszone E3 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.	<i>Aufgrund Einzonungsstopp muss die Einzonung allenfalls zurückgestellt werden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
III. WEITERE FESTLEGUNGEN A. AREALÜBERBAUUNGEN Art. 30 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: KB 2.8, Z 3.2, Z 5.0, W 1.0, W 1.4, WG 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8. Art. 31 Arealflächen Die Mindestarealflächen betragen: a) 3'000 m² für die Zonen KB 2.8, Z 3.2, Z 5.0, W 1.0, W 1.4, WG 1.4 und W 1.8; b) 5'000 m² für die Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.	IV. WEITERE FESTLEGUNGEN A. AREALÜBERBAUUNGEN Art. 40 Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8. Art. 41 Arealflächen Die Mindestarealflächen betragen: a) 3'000 m² für die Zonen W 1.4 und W 1.8; b) 5'000 m² für die Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8. Art. 42 Anforderungen Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.	<i>In den lockeren Wohnzonen und den Kernzonen werden Arealüberbauungen ausgeschlossen (unzweckmässig). In den Zentrumszonen kann eine höhere Dichte mit den Sonderbauvorschriften erreicht werden, die neu eingeführt werden.</i> <i>Bei Arealüberbauungen ist eine nachhaltige Energienutzung sicherzustellen. Der Höchstanteil fossiler Energie ermöglicht eine Spitzenlastdeckung mit Gas. Ansonsten gelten weiterhin die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 32 Erhöhung der Baumassenziffer Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.	Art. 43 Erleichterungen ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden. ² Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. ³ Die zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % erhöht werden.	<i>Die neue Bestimmung ermöglicht es, dass das oberste Geschoss (Attika- oder Dachgeschoss) als Vollgeschoss ausgebildet werden kann.</i>
Art. 33 Baumassenverschiebungen Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Baumassenverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen, Gärten und Grünflächen sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Baumassenverschiebungen zulässig.	Art. 44 Baumassenverschiebungen Innerhalb von Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Baumassenverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel des begünstigten Grundstücks zulässig. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen, Gärten und Grünflächen sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Baumassenverschiebungen zulässig.	<i>Präzisierung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
B. TERRASSENHÄUSER Art. 34 Zulässigkeit Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig: W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4. Art. 35 Grundmasse ¹ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. ² In den Zonen W 1.4 und W 1.8 sind vier Stufen, in den Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4 und WG 2.4 fünf Stufen zulässig. ³ Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden. ⁴ Einzelne Vorsprünge, wie Brüstungen, Vordächer, usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2 m überschreiten.	B. TERRASSENHÄUSER Art. 45 Zulässigkeit Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig: W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4. Art. 46 Grundmasse und Anforderungen ¹ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. ² Zulässig sind max. vier eingeschossige Stufen mit Wohnnutzungen. Ein darunterliegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt der Garage in Erscheinung treten. ³ Die in den einzelnen Zonen zulässige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden. ⁴ Einzelne Vorsprünge, wie Brüstungen, Vordächer, usw., dürfen die Profillinie um höchstens 2 m überschreiten. ⁵ Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 Abs. 1 und Abs. 2 PBG.	<i>Keine Änderung.</i> <i>Um eine gute ortsbauliche Integration sicherzustellen, sind bei Terrassenhäusern neu die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	C. UFERBEREICH Art. 47 Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0 Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten für die Wohnzone W 1.0 am Uferbereich des Zürichsees folgende Bestimmungen: a) Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine lockere buschartige Vegetation zu pflanzen, wobei einzelne Sichtbezüge zum See zu gewährleisten sind. b) Der Uferbereich ist standortgerecht zu bepflanzen. c) Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig. d) Bauten haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.	<i>Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 47 BZO umgesetzt werden.</i> <i>In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 28 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20 m (bisher 25 m).</i> <i>Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute (Art. 21 BZO). Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von der Höhenbeschränkung für sichthindernde Elemente ausgenommen.</i> <i>Die Planungsregion wird gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan Festlegungen für den Uferbereich treffen. Diese Vorgaben sind durch die Gemeinden umzusetzen. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird zu überprüfen sein, ob Art. 47 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	D. GESTALTUNGSPLANPFLICHT Art. 48 Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen. ² Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Beugen» hat zum Ziel: a) die Verkaufsnutzung zentrumsverträglich zu ordnen; b) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen; c) die siedlungsverträgliche und auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmte Erschliessung zu regeln. ³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Dreispietz» hat zum Ziel: a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen; b) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten; c) hohe freiräumliche Qualitäten sicherzustellen; d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist. ⁴ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Seehalden» hat zum Ziel: a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen; b) gut gestaltete und aufenthaltsfreundliche Freiräume sicherzustellen; c) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten; d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.	<i>In der BZO werden die Ziele für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Siehe dazu Erläuterungen im Planungsbericht.</i> <i>Beugen: Denkbar ist ein Fachmarkt mit einem untergeordneten Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	⁵ Die Gestaltungsplanpflicht für die Zentrumszone «Feldmeilen» hat zum Ziel: a) besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen; b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken; c) einen Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
C. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN Art. 36 Beschränkung von Büronutzungen ¹ Innerhalb der Kernzonenpläne sind in rot bezeichneten Gebäuden, in rot punktierten Gebäuden sowie in Neubauten und in Ersatzbauten Büronutzungen nur auf einem Drittel der zulässigen Gesamtnutzfläche zulässig. Im speziell bezeichneten Gebiet im Kernzonenplan Dorfmeilen ist diese Einschränkung nicht anwendbar. ¹⁾ ² In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8, W 2.2, W 2.4, W 2.6 sind Büronutzungen lediglich auf einem Viertel der zulässigen Gesamtnutzfläche zulässig. ³ Bestehende Büronutzungen in Bauten in den gemäss Abs. 1 bestimmten Gebäuden und den gemäss Abs. 2 bezeichneten Zonen, die vor Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung bestanden haben, bleiben auch bei Betriebswechsel gewährleistet.	E. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN Art. 49 Beschränkung von Büronutzungen - ¹ In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8, W 2.2, W 2.4, W 2.6 sind Büronutzungen lediglich auf einem Viertel der realisierten Gesamtnutzfläche zulässig. ² Bestehende Büronutzungen in Bauten in den in Abs. 1 bezeichneten Zonen, die vor Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung bestanden haben, bleiben auch bei Betriebswechseln gewährleistet.	<i>Eine Beschränkung der Büronutzung in der Kernzone ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss, weshalb auf diese Bestimmung verzichtet wird,</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Redaktionelle Anpassung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 37 Dachgestaltung	Art. 50 Dachgestaltung	
	¹ Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.	<i>Die neue BZO-Bestimmung ist eine Folge der neuen kantonalen Regelung, wonach die Attikageschosse wesentlich grösser ausgebildet werden könnten. Dies soll in Meilen mit den zahlreichen empfindlichen Hanglagen nicht gelten. In Art. 50 Abs. 3 bis 4 BZO wird daher die Gestaltung der Attikageschosse analog der bisherigen gestalterischen Vorgaben geregelt.</i>
¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind in den Zentrums- und Wohnzonen im zweiten Dachgeschoss nur zulässig, wenn sie sich gut einordnen.	² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im zweiten Dachgeschoss nur zulässig, wenn sie sich gut einordnen.	<i>Keine Änderung.</i>
	³ Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.	
	⁴ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente u. dgl. bis zu 0.8 m sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.	
² Für grosse Flachdächer kann deren Begrünung vorgeschrieben werden, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.	⁵ Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen.	<i>Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten (Regenwasserretention).</i>
	⁶ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.	<i>Präzisierung.</i>
	⁷ Vorbehalten bleiben die erhöhten gestalterischen Anforderungen bei Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sowie die abweichenden Regelungen in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen.	<i>Präzisierung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 51 Vorspringende Gebäudeteile Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.	<i>Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen (§ 6c ABV), dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der Hälfte des Fassadenabschnittes um höchstens 2 m überragen (bisher war dies auf einen Drittel beschränkt). Mit dem neuen Art. 51 BZO wird korrigierend auf diese Abstandserleichterung reagiert, zumal vorspringende Gebäudeteile neu bis zum Terrain ragen dürfen.</i>
Art. 38 Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.	Art. 52 Fassadenhöhe Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.	<i>Keine Änderung.</i>
Art. 39 Besondere Gebäude ¹ In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, ist für besondere Gebäude eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m³. Diese kann für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptbauten zugeschlagen werden. ² In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1,2 m überragen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden.¹⁾	Art. 53 Kleinbauten und Anbauten ¹ Kleinbauten und Anbauten haben unter Vorbehalt von Abs. 4 einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten, sofern sie nicht als Grenzbau erstellt werden. ² In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, ist für Kleinbauten und Anbauten eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m³. ³ Parkplätze und Tiefgaragenzufahrten, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden der Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet. -	<i>Redaktionelle Änderung.</i> <i>Hinweis: Neu sind Kleinbauten und Anbauten auf eine max. Fläche von 50 m² beschränkt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
³ In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2,5 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, sofern a) die gesamte Anstosslänge nicht mehr als 6 m beträgt oder b) bei längeren Bauten nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird. Art. 40 Abstände bei fehlenden Baulinien ¹ Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3,5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen. ² Unterirdische Bauten haben einen Abstand von 3,5 m, besondere Gebäude einen solchen von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen. ³ Die Baubehörde kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.	⁴ In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen Kleinbauten und Anbauten, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.5 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, sofern: a) die gesamte Anstosslänge nicht mehr als 6 m beträgt oder b) bei längeren Bauten nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird. Art. 54 Abstände bei fehlenden Baulinien ¹ Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3.5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen. ² Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. ³ Die Baubehörde kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen. ⁴ In der Kernzone, in den Quartiererhaltungszonen und in der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.	<i>Keine Änderung.</i> <i>Hinweis: Gemäss der neuen kantonalen Erschliessungsverordnung können über Zufahrtswege max. 50 Wohneinheiten erschlossen werden.</i> <i>Redaktionelle Änderung</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Ein Strassenabstand führt in den Zentrums- und Kernzonen zu ortsbildfremden Lösungen, weshalb in diesen Zonen näher an die Strassengrenze gebaut werden kann.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 41 Abgrabungen Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig.	Art. 55 Abgrabungen Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen, die maximal einen Meter auf max. einen Drittel der jeweiligen Fassade betragen. Das durch Abgrabungen freigelegte und zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Volumen unterhalb des massgebenden Terrains darf höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen. Für Haus-/ Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) können Abweichungen bewilligt werden.	<i>Diese Ergänzung entspricht der gemeindlichen Praxis.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 42 Spiel- und Ruheflächen Freizeit- und Pflanzgärten ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner sowie Freizeit- und Pflanzgärten anzulegen. Ihre Gesamtfläche soll in der Regel 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen. ² In den Kernzonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden. ³ Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.	Art. 56 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten sind zusammenhängende Spiel-, Ruhe-, Freizeit- und/oder Pflanzflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Gesamtfläche soll in der Regel mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen. ² In den Kernzonen und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden. ³ Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.	<i>Präzisierung.</i> <i>Präzisierung.</i> <i>Keine Änderung.</i>
Art. 43 Sonnenenergie Sonnenenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.	- -	<i>Gemäss neuer Messweise IVHB ist dies ohnehin nicht der Fall, weshalb die Bestimmung aufgehoben wird.</i>
Art. 44 Gesamtnutzfläche Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in Unter-, Voll- und Dachgeschossen.	Art. 57 Gesamtnutzfläche Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwände, exklusiv Aussenwände.	<i>Präzisierung</i>
	Art. 58 Baumassentransfer Der Baumassentransfer ist nur gestattet zwischen Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinander grenzen oder deren kleinster Abstand voneinander höchstens 50 m beträgt, und zwar im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes.	<i>Die neue Bestimmung schafft Klarheit über die Zulässigkeit, Baumasse von einem Grundstück auf ein anderes Grundstück derselben Zone zu transferieren.</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen
Art. 45 a) Grundmasse			Art. 59 Fahrzeugabstellplätze			
¹ Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:			¹ Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:			
	Gesamtnutzfläche	Einheit	Nutzungsart	Parkplätze für		
Wohngebäude	100 m ²	1 Wohnung		Bewohnerinnen und Bewohner/ Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher/ Kundschaft	
Büro- und Geschäftshäuser	50 m ²		Wohngebäude	1 PP/100 m ² GNF	10 % der PP für Wohngebäude	
Läden	50 m ²		Büro- und Geschäftshäuser			
Industrie- und Gewerbebauten	80 m ²	3 Beschäftigte	publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/100 m ² GNF	
Restaurant, Café, Club	20 m ²	6 Sitzplätze	nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/300 m ² GNF	
			industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/750 m ² GNF	
			Lagerflächen	1 PP/300 m ² GNF		
			Läden			
			Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/30 m ² GNF	
			Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/70 m ² GNF	
			Gastbetriebe			
			Restaurant, Café, Club	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	
			Konferenzraum, Saal	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/10 Sitzplätze	
² Der Bedarf wird für Gesamtnutzflächen und Einheiten gesondert berechnet; massgebend ist die grössere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen. Bruchteile werden gerundet.			² Der Bedarf wird für Gesamtnutzflächen und Einheiten gesondert berechnet; massgebend ist die grössere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen. Bruchteile werden gerundet.			
			³ Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten ist ein Veloabstellplatz pro 40 m ² GNF zu erstellen.			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen																				
Art. 46 b) zusätzliche Parkplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind, zusätzlich zu den gemäss Art. 45 festgelegten Abstellplätzen, 10 % der Fahrzeugabstellplätze, mindestens aber ein Parkplatz für Besucher zu erstellen und zu kennzeichnen. Bruchteile werden gerundet. ² Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist zusätzlich eine angemessene Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden oder für den Güterumschlag zu erstellen und zu kennzeichnen. ³ Für Läden und Restaurants usw. sind zusätzlich Fahrzeugabstellplätze für das Personal in angemessener Anzahl zu erstellen und zu kennzeichnen. Art. 47 c) Reduktion ¹ Die gemäss Art. 45 und 46 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden: a) im Reduktionsgebiet C auf 80 % für Wohnungen und 60 % für die übrigen Nutzungen; b) im Reduktionsgebiet D auf 90 % für Wohnungen und 80 % für die übrigen Nutzungen. ² Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan festgelegt. Der Gemeinderat kann diesen anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat.	- - - - Art. 60 Reduktion ¹ Die gemäss Art. 59 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden: <table><tr><th>ÖV-Güteklasse</th><th>Bewohner</th><th>Beschäftigte</th><th>Kundschaft/ Besucher</th></tr><tr><td></td><td>min. (%)</td><td>min. (%)</td><td>min. (%)</td></tr><tr><td>Klasse B</td><td>55</td><td>30</td><td>40</td></tr><tr><td>Klasse C</td><td>70</td><td>45</td><td>50</td></tr><tr><td>Klasse D</td><td>85</td><td>80</td><td>70</td></tr></table> ² Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan festgelegt. Der Gemeinderat kann diesen anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat.	ÖV-Güteklasse	Bewohner	Beschäftigte	Kundschaft/ Besucher		min. (%)	min. (%)	min. (%)	Klasse B	55	30	40	Klasse C	70	45	50	Klasse D	85	80	70	Der Ergänzungsplan wurde entsprechend dem heutigen ÖV-Angebot angepasst. Dieser Plan wird durch den Gemeinderat festgesetzt.
ÖV-Güteklasse	Bewohner	Beschäftigte	Kundschaft/ Besucher																			
	min. (%)	min. (%)	min. (%)																			
Klasse B	55	30	40																			
Klasse C	70	45	50																			
Klasse D	85	80	70																			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 48 d) Besondere Fälle ¹ Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Parkierungsnormen der SNV sinngemäss anwendbar. ² Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Ausführung bewilligt werden.	Art. 61 Autoarme Nutzungen In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Art. 62 Besondere Fälle ¹ Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Parkierungsnormen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) sinngemäss anwendbar. ² Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Ausführung bewilligt werden. ³ Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichten. Vorbehalten bleibt Art. 63 BZO.	<i>Neu können autoarme Nutzungen ermöglicht werden.</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Keine Änderung.</i> <i>Der neue Absatz 3 gibt den Grundeigentümern und dem Gemeinderat Spielraum, namentlich im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung auf die Erstellung von Pflichtparkplätzen zu verzichten.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 49 e) Ersatzabgabe 1. Grundsatz ¹ Eine angemessene Ersatzabgabe ist zu leisten, wenn die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen gemäss Art. 45–47 laut Entscheidung der Baubehörde nicht zulässig und auch in der Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich ist. ² Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren Höhe richten sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG.	Art. 63 Ersatzabgabe ¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten. ² Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.	<i>Präzisierung.</i> <i>Präzisierung aufgrund eines Gerichtsentscheids.</i>
Art. 50 2. Sicherheitsleistung ¹ Die Baubehörde verlangt vor dem Baubeginn für jeden nicht erstellten Fahrzeugabstellplatz eine bankübliche Sicherheitsleistung; diese beträgt in den a) Kernzonen Fr. 8'000.-- b) übrigen Zonen Fr. 6'000.-- ² Die Baubehörde kann den Betrag der Teuerung anpassen. ³ Bei Realerfüllung oder innert 15 Jahren wird die Sicherheitsleistung freigegeben. ⁴ Die Baubehörde legt die Ersatzabgabe fest, wenn die Realerfüllung durch den Grundeigentümer nicht innert 15 Jahren erfolgt; die Einkaufspflicht in eine Gemeinschaftsanlage bleibt weiterhin bestehen.	- - - - - -	<i>Die Sicherheitsleistung wird aufgrund der Erfahrungen im Vollzug ersatzlos aufgehoben.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
Art. 51 Andere Abstellplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. ² Die im Freien angeordneten Abstellplätze für das Abfuhrgut gemäss § 249 PBG sind mit einem Sichtschutz zu versehen.	Art. 64 Andere Abstellplätze ¹ Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen sowie angemessene Abstellflächen für Fahrräder bereitzustellen. ² Die im Freien angeordneten Abstellplätze für das Abfuhrgut gemäss § 249 PBG sind mit einem Sichtschutz zu versehen.	<i>Präzisierung.</i> <i>Keine Änderung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
IV. SONDERBAUVORSCHRIFTEN A. BAUZONEN 1. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN Art. 52 Geltungsbereich Grundstücke in Industrie- und Gewerbezonnen können gemäss Bauordnung oder nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden: a) Wohnungen im Umfang von 25 % der realisierten Baumasse, mindestens aber zwei Wohnungen, sind unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse zusätzlich zu den Nutzweisen gemäss Art. 26, 26a, 26b zulässig. b) Es gelten die Grundmasse der betreffenden Industrie- oder Gewerbezonnen. c) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. d) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonnenfläche von mindestens 2'000 m² umfasst. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates. f) Von den Sonderbauvorschriften ausgenommen sind die folgende Gebiete: a) Industriezone I 9.0: Meilen, Gebiet westlich Kühgasse, sowie östlich Kat. Nrn. 10081 und 10378. b) Gewerbezone G 5.0E: Obermeilen, Gebiet Beugen, Kat. Nrn. 9836 und 7820.	V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN A. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN Art. 65 Geltungsbereich Die im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbezonnen können gemäss Bauordnung oder den nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden: a) Zusätzlich zu den Nutzweisen gemäss Art. 35 sind Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zulässig. b) Es gelten die Grundmasse der betreffenden Industrie- oder Gewerbezonnen. c) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. d) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonnenfläche von mindestens 2'000 m² umfasst. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.	<i>Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist neu im Zonenplan bezeichnet, weshalb lit. f) aufgehoben werden kann. Ansonsten bleiben die Bestimmungen unverändert.</i> <i>In den Gestaltungsplänen ist der Lärmschutz sicherzustellen. Je nach örtlicher Situation sind der Strassenlärm und/oder der Bahnlärm zu regeln. Gegebenenfalls haben Gestaltungspläne auch die Lärmproblematik zu regeln, die durch Wohnnutzung in der Industrie- und Gewerbezone entstehen kann (namentlich Reaktion auf Betriebslärm).</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	B. WOHNZONEN UND MISCHZONEN Art. 66 Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Soweit sie keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung. Art. 67 Zweck Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung mit gut gestalteten Bauten und Freiräumen zu fördern. Art. 68 Erleichterungen für Neubauten Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen: a) Die zonengemässe Baumasse kann um einen Zehntel erhöht werden; b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt; c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten. Art. 69 Anforderungen ¹ Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien. ² Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden. ³ Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.	<i>Siehe dazu Erläuterungen im Planungsbericht.</i> <i>Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 17.9.2020 den Nutzungszuschlag von 20% auf 10% reduziert.</i> <i>Untergeordnete technische Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	C. ZENTRUMSZONE Art. 70 Geltungsbereich Die Zentrumszone Z 4.5 kann alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden. Art. 71 Zweck Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern. Art. 72 Erleichterungen für Neubauten Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen: a) Die Baumassenziffer ist nicht beschränkt. b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten. Art. 73 Anforderungen Folgende Anforderungen sind zu erfüllen: a) Bauten, Anlagen und die Umgebung müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. b) Es sind aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen. Der Übergang zum öffentlichen Raum ist attraktiv zu gestalten. c) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen. d) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden. e) Bei Grundstücken, die an die Kernzone grenzen, sind die Anliegen des Ortsbildschutzes zu beachten.	<i>Siehe dazu Erläuterungen im Planungsbericht.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
2. WOHNZONE W 1.0 Art. 52a Geltungsbereich Grundstücke mit Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone W 1.0 können gemäss Art. 21 oder nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden: a) Es gelten die Grundmasse der Wohnzone W 1.0. b) Abweichungen von den Grundmassen können bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen an einer Durchblicke gewährenden lockeren Überbauung berücksichtigt werden oder wenn das öffentliche Interesse dies erfordert. c) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird und die Überbauung des ganzen Gebiets rechtlich gesichert ist. d) Die von der Baudirektion für konzessionsrechtliche Bewilligungen auf Landanlagegebiet geltenden Richtlinien sind als Minimalvorgaben im Gestaltungsplan vorzusehen. e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.	- - - -	<i>Die Bestimmung wird durch neue Regelung zum Uferbereich (Art. 47 BZO) abgelöst.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
3. KERNZONE Art. 52b Geltungsbereich ¹ Die Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone KA 4.5 bezwecken, neben den Anliegen der Ortsbildpflege auch denjenigen für eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung Rechnung zu tragen. ² Im Interesse der Zentrumsentwicklung können folgende Erleichterungen gewährt werden: a) Die Gebäudehöhe kann bis höchstens 13.0 m erhöht werden, soweit dies für benachbarte Bauten aus ortsbaulicher Sicht verträglich ist. Dabei ist eine Firsthöhe von höchstens 5.0 m einzuhalten. b) Die Geschosszahl kann innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei gewählt werden. c) Von den Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 12-14 kann abgewichen werden. d) Die Büronutzung darf in Abweichung von Art.36 Abs.1 einen Drittel der zulässigen Gesamtnutzfläche überschreiten. e) Die Wohnnutzung muss mindestens einen Viertel der zulässigen Gesamtnutzfläche betragen. ³ Solche Erleichterungen können namentlich dann gewährt werden, wenn dies die Nutzweise erfordert und eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.	- - - - - -	<i>Aufgrund der Umzonung in die Zentrumszone entfällt die Bestimmung.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	VI. ÖKOLOGIE Art. 74 Baumschutz Die im Ergänzungsplan Baumschutz eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Art. 75 Begrünung der Strassenabstände (Vorgartenbereiche) Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Art. 76 Grünflächenziffer (§257 PBG) In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8 und W 2.2 gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %. Art. 77 Stützmauern und Einfriedungen Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen, namentlich in den Kernzonen und in den Gebieten mit Sonderbauvorschriften.	<i>Siehe dazu Erläuterungen im Planungsbericht.</i> <i>Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes Bäume in einem Abstand von 2 m zur Strassengrenze bewilligen (§ 5 Abs. 2 StrAV).</i> <i>Siehe dazu Erläuterungen im Planungsbericht.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
	Art. 78 Siedlungsrand Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Art. 79 Förderung Siedlungsökologie Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen
V. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSS-BESTIMMUNGEN Art. 53 Aufhebung bisherigen Rechts Die Bauordnung vom 9. März 1988 mit Abänderungen von 24. April 1990 und 24. Januar 1995 wird aufgehoben. Art. 54 Inkrafttreten ¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Von der Gemeindeversammlung erlassen am 25. März 1997 Vom Regierungsrat am 27. August 1997 mit Beschluss Nr. 1826 genehmigt Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 12. September 1997	VII. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSS-BESTIMMUNGEN Art. 80 Aufhebung bisherigen Rechts Die Bauordnung vom 12. September 1997 wird aufgehoben. Art. 81 Inkrafttreten ¹ Die von der Gemeindeversammlung am 17. September 2020 beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. ² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Von der Gemeindeversammlung erlassen am 17.9.2020 Von der Baudirektion am mit Beschluss Nr. ARE/..... genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der BZO:	