



Teilrevision der Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Fassung für die Gemeindeversammlung vom 22.3.2010
Beschluss des Gemeinderates vom 12.1.2010

Rot markiert sind die Änderungsanträge

Gültige Fassung

Die Gemeinde Pfäffikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie der seither vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

I. Zonenordnung

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
- Kernzone III	KIII	III
- Weilerkernzone	KW	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- W2/1,25	W2/1,25	II/III*
- W2/1,4	W2/1,4	II
- W2/1,9	W2/1,9	II/III*
- W3/2,4	W3/2,4	II/III*
Industrie- und Gewerbebezonen		
- Industrie- und Gewerbezone I	IGI	III/IV*

Beantragte neue Fassung – **Korrekturen rot**

Die Gemeinde Pfäffikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie der seither vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

I. Zonenordnung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
- Kernzone III	KIII	III
- Weilerkernzone	KW	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- W1,25	W1,25	II
- W1,45	W1,45	II/III*
- W1,6	W1,6	II/III*
- W2,1	W2,1	II/III*
- W2,6	W2,6	II/III*
Industrie- und Gewerbebezonen		
- Industrie- und Gewerbezone I	IGI	III/IV*

Einteilung

Gültige Fassung

- Industrie- und Gewerbezone II	IGII	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*
Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III
Freihaltezone	F	II
Erholungszone	Eh	II/III*
Reservezone	R	

* Abweichungen siehe Zonenplan

Beantragte neue Fassung – **Korrekturen rot**

- Industrie- und Gewerbezone II	IGII	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*
Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III
Freihaltezone	F	II
Erholungszone	Eh	II/III*
Reservezone	R	

* Abweichungen siehe Zonenplan; **ES III gilt, wenn mässig störende Betriebe zulässig sind.**

Empfindlichkeitsstufen

Art. 1a

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

Art. 1a

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

Massgebliche Pläne

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone I gelten die Detailpläne Dorf, Hermatswil, Bussenhausen, Irgenhausen, Oberwil, Auslikon, Ober- und Unter-Balm; für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1-11 und für den Aussichtsschutz die Ergänzungspläne Eichholz, Unter-Landsberg, Bergholz und Brand.

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone **I** gelten die Detailpläne Dorf, Hermatswil, Bussenhausen, Irgenhausen, Oberwil, Auslikon, Ober- und Unter-Balm; für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1-11 und für den Aussichtsschutz die Ergänzungspläne Eichholz, Unter-Landsberg, Bergholz und Brand.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

a) Gemeinsame Bestimmungen

Art. 3

- 1 Die Kernzonen bezwecken:
 - a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung.
 - b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten, ausgenommen in den Weilerkernzonen.
- 2 In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.
- 3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 4

- 1 In den Kernzonen I und II ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist oder bei Neubauten in Hanglagen das Untergeschoss infolge der Topographie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt. Sichtbare Untergeschosse sind in den Kernzonen als Sockel zu gestalten.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

a) Gemeinsame Bestimmungen

Art. 3

- 1 Die Kernzonen bezwecken:
 - a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung.
 - b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten, ausgenommen in den Weilerkernzonen.
- 2 In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.
- 3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 4

- 1 In ~~den~~ Kernzonen ~~I und II~~ ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist oder bei Neubauten in Hanglagen das Untergeschoss infolge der Topographie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt. Sichtbare Untergeschosse sind in den Kernzonen als Sockel zu gestalten.

Grundsätze, Nutzweise

Bauweise, allgemein

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	2 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendigen Fenster aufweisen.	2 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendigen Fenster aufweisen.
Brennbare Aussenwände	3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.	3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.
Dachmaterial	4 In den Kernzonen sind Dächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien von ähnlicher Struktur, Art und Farbe sind zulässig, wo Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.	4 In den Kernzonen sind Dächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien von ähnlicher Struktur, Art und Farbe sind zulässig, wo Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.
Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen	Art. 5 1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. 2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).	Art. 5 1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. 2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Bewilligungspflichten	<p>Art. 6</p> <p>1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>2 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>	<p>Art. 6</p> <p>1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>2 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>
Reklamen Grundsätze	<p>Art. 7</p> <p>1 Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden oder wenn ihre Lichtintensität übermässig ist sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen.</p>	<p>Art. 7</p> <p>1 Zulässig sind nur Eigenreklamen, die sich gut ins Ortsbild einfügen. Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden. Grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig. Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden oder wenn ihre Lichtintensität übermässig ist sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen.</p>
Flächen, Schriften, Schilder	<p>2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1,6 m² sein. Reklametafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m² aufweisen. Zudem darf die Beschriftung anderer Ankündigungen nicht höher als 0,4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen. Abweichungen sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.</p>	<p>2 Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 1,6 m² sein. Reklametafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m² aufweisen. Zudem darf die Beschriftung anderer Ankündigungen nicht höher als 0,4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen. Abweichungen sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Wände Plakatwände	3 Permanente Plakatwände von max. 3,0 x 1,3 m sind zulässig; zeitlich befristete Anlagen grösseren Ausmasses können bewilligt werden.	3 2 Permanente Plakatwände von max. 3,0 x 1,3 m sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.; zeitlich befristete Anlagen grösseren Ausmasses können bewilligt werden, wenn sie zeitlich befristet sind.
Vorsprünge	4 Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m - bei bestehenden Vordächern höchstens 1,2 m - von der Fassade vorspringen. An Strassen ohne Baulinien haben sie einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.	4 Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m - bei bestehenden Vordächern höchstens 1,2 m - von der Fassade vorspringen. An Strassen ohne Baulinien haben sie einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	b) Kernzone I	b) Kernzone I
	Art. 8	Art. 8
Bauweise, abweichende Bestimmungen		
Rot bezeichnete Bauten	1 Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Verkehrs oder des Ortsbildschutzes liegt.	1 Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Verkehrs oder des Ortsbildschutzes liegt.
Grau bezeichnete Bauten	2 Die in den Detailplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.	2 Die in den Detailplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.
Neubauten	3 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"> - Geschosszahlen max. 2 Vollgeschosse* max. 2 Dachgeschosse* (gemäss Art. 4, Abs. 1 1 Untergeschoss) - Gebäudehöhe max. 7,5 m - Grundabstand min. 3,5 m - Gebäudelänge max. 50 m *vorbehalten bleibt Abs. 4	3 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"> - Geschosszahlen max. 2 Vollgeschosse* max. 2 Dachgeschosse* (gemäss Art. 4, Abs. 1 1 Untergeschoss) - Gebäudehöhe max. 7,5 m - Grundabstand min. 3,5 m - Gebäudelänge max. 50 m *vorbehalten bleibt Abs. 4
Abweichende Geschosszahlen	4 Hauptgebäude im speziell bezeichneten Gebiet des Dorfes Pfäffikon gemäss Detailplan dürfen 3 Vollgeschosse plus 2 Dachgeschosse aufweisen. Für diese Bauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m.	4 Hauptgebäude im speziell bezeichneten Gebiet des Dorfes Pfäffikon gemäss Detailplan dürfen 3 Vollgeschosse plus 2 Dachgeschosse aufweisen. Für diese Bauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m.
Nutzung Dachgeschosse	5 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.	5 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Spezielle Bauvorschriften	Art. 9	Art. 9
Freiraum	1 In den in den Detailplänen speziell bezeichneten Gebieten sind keine Bauten zulässig.	1 In den in den Detailplänen speziell bezeichneten Gebieten sind keine Bauten zulässig.
Geschlossene Bauweise	2 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 50 m gestattet. Fassaden- und Dachgestaltung sind von Grundstück zu Grundstück zu variieren; dies darf durch Zusammenlegung von Grundstücken nicht umgangen werden.	2 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 50 m gestattet. Fassaden- und Dachgestaltung sind von Grundstück zu Grundstück zu variieren; dies darf durch Zusammenlegung von Grundstücken nicht umgangen werden.
Baubegrenzungslinien	3 Im Dorf Pfäffikon sind Hauptgebäude auf die im Detailplan bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien deutlich zurückzusetzen.	3 Im Dorf Pfäffikon sind Hauptgebäude auf die im Detailplan bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien deutlich zurückzusetzen.
Firstrichtung	4 Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.	4 Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.
Nutzweise	5 Entlang der Seestrasse, der Kempptalstrasse (bis Einmündung Tunnelstrasse) und der Hochstrasse (bis Einmündung Bahnhofstrasse) sind im Erdgeschoss strassenseits keine Wohnungen zulässig.	5 Entlang der Seestrasse, der Kempptalstrasse (bis Einmündung Tunnelstrasse) und der Hochstrasse (bis Einmündung Bahnhofstrasse) sind im Erdgeschoss strassenseits keine Wohnungen zulässig. 6 Wo Baulinien fehlen und in den Detailplänen keine Festlegungen bestehen, kann der gesetzliche Strassenabstand unterschritten werden, soweit dies zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt.
Fassadengestaltung	Art. 10	Art. 10
	1 Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Phantasiestrukturen, grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.	1 Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Phantasiestrukturen, grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Fenster	<p>2 Fenster sind in der Form den bestehenden anzupassen und haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen. Die Fensteröffnungsfläche der betreffenden Fassadenfläche darf in den Ortskernen Oberwil, Balm und Hermatswil nicht mehr als 30% betragen. Fenstereinfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein, die Unterteilung der Fenster mit festen aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden können verlangt werden.</p> <p>3 Die Gestaltung von Aussentreppen und Haustüren hat sich in Form, Material und Ausführung dem Charakter des Gebäudes anzupassen.</p> <p>4 Balkone sind dem jeweiligen Baustil anzupassen; in der dörflichen Bauweise sind sie nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>	<p>2 Fenster sind in der Form den bestehenden anzupassen und haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen. Die Fensteröffnungsfläche der betreffenden Fassadenfläche darf in den Ortskernen Oberwil, Balm und Hermatswil nicht mehr als 30% betragen. Fenstereinfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein, die Unterteilung der Fenster mit festen aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden können verlangt werden.</p> <p>3 Die Gestaltung von Aussentreppen und Haustüren hat sich in Form, Material und Ausführung dem Charakter des Gebäudes anzupassen.</p> <p>4 Balkone sind dem jeweiligen Baustil anzupassen; in der dörflichen Bauweise sind sie nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 11</p> <p>1 Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von Nachbarbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sind in der Regel auf diejenige benachbarter Gebäude abzustimmen. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen zulässig.</p> <p>2 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise - in der Regel mit allseitigen Vordächern - auszubilden.</p> <p>3 Auf Tätschdächern sind Dachaufbauten untersagt.</p>	<p>Art. 11</p> <p>1 Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von Nachbarbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sind in der Regel auf diejenige benachbarter Gebäude abzustimmen. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen zulässig.</p> <p>2 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise - in der Regel mit allseitigen Vordächern - auszubilden.</p> <p>3 Auf Tätschdächern sind Dachaufbauten untersagt.</p>

Gültige Fassung

- 4 Im übrigen sind sie als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Für die Belichtung von Nebenräumen sind auch Ochsenaugen zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und dürfen in der gesamten Breite 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen und sind in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen. In den Ortsbildern von regionaler Bedeutung Pfäffikon und Hermatswil dürfen Dachaufbauten ¼ der betreffenden Fassadenlänge und folgende Masse in der senkrechten Frontfläche gemessen nicht überschreiten:
- Giebellukarnen 2,5 m²
 - Schleppgauben 1,5 m² (Fronthöhe max. 1,0 m)
 - halbe Ochsenaugen 0,5 m²
- Liegende Dachfenster sollen hochrechteckige Form aufweisen. Ihre Glasflächen sollen insgesamt maximal 1% der entsprechenden Dachfläche betragen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters soll 0,5 m² nicht übersteigen. In den Dorfkernen Pfäffikon und Hermatswil beträgt das Maximum insgesamt 0,6%, das Höchstmass pro Fenster 0,3 m².
- 5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 6 Bei den in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäuden sind Kamine in Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

Beantragte neue Fassung – **Korrekturen rot**

- 4 Im übrigen sind sie als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Für die Belichtung von Nebenräumen sind auch Ochsenaugen zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und dürfen in der gesamten Breite 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen und sind in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen. In den Ortsbildern von regionaler Bedeutung Pfäffikon und Hermatswil dürfen Dachaufbauten ¼ der betreffenden Fassadenlänge und folgende Masse in der senkrechten Frontfläche gemessen nicht überschreiten:
- Giebellukarnen 2,5 m²
 - Schleppgauben 1,5 m² (Fronthöhe max. 1,0 m)
 - halbe Ochsenaugen 0,5 m²
- Liegende Dachfenster sollen **eine** hochrechteckige Form aufweisen. Ihre Glasflächen sollen insgesamt maximal 1% der entsprechenden Dachfläche betragen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters soll 0,5 m² nicht übersteigen. In den Dorfkernen Pfäffikon und Hermatswil beträgt das Maximum insgesamt 0,6%, das Höchstmass pro Fenster 0,3 m².
- 5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 6 Bei den in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäuden sind Kamine in Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.
- 7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind besonders sorgfältig einzufügen.**

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Umgebung	<p>Art. 12</p> <p>1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2 Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.</p>	<p>Art. 12</p> <p>1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2 Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.</p>
Baumschutzobjekte	<p>3 Die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen (Bäume, Baumgruppen, Hecken) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p>3 Die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen (Bäume, Baumgruppen, Hecken) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>
Bestehende Gebäude	<p>c) Kernzone II</p> <p>Art. 13</p> <p>Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Geringfügige Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo dies aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich ist.</p>	<p>c) Kernzone II</p> <p>Art. 13</p> <p>Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Geringfügige Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo dies aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich ist.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Massvorschriften neue Bauten	<p>Art. 14</p> <p>1 - Baumassenziffer max. 1,9 m³/m² <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m³/m²</i></p> <p>- Geschossezahlen max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse (gemäss Art. 4, Abs. 1 1 Untergeschoss)</p> <p>- Gebäudehöhe in Pfäffikon max. 7,5 m</p> <p>- Gebäudehöhe in Auslikon max. 7,0 m</p> <p>- Grenzabstände: kleiner Grundabstand min. 3,5 m grosser Grundabstand min. 5,5 m</p> <p>- zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge) 18 m</p> <p>- Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m</p> <p>- Gebäudelänge max. 36 m</p> <p>2 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².</p> <p>3 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p>	<p>Art. 14</p> <p>1 - Baumassenziffer max. 1,9 m³/m² Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m³/m²</p> <p>- Geschossezahlen max. 2 Vollgeschosse max. 1 Dachgeschoss (gemäss Art. 4, Abs. 1 1 Untergeschoss)</p> <p>- Gebäudehöhe in Pfäffikon max. 7,5 m</p> <p>- Gebäudehöhe in Auslikon max. 7,0 m</p> <p>- Grenzabstände: kleiner Grundabstand min. 3,5 m grosser Grundabstand min. 5,5 m</p> <p>- zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge) 18 m</p> <p>- Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m</p> <p>- Gebäudelänge max. 36 m</p> <p>2 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².</p> <p>3 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>4 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 45 m zulässig, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird - die Baute in mehrere Baukörper gegliedert ist. <p>5 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>	<p>4 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 45 m zulässig, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird - die Baute in mehrere Baukörper gegliedert ist. <p>5 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>
Stellung der Gebäude	<p>Art. 15</p> <p>1 Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.</p>	<p>Art. 15</p> <p>1 Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.</p>
Umgebung	<p>2 Die Gebäude sind so anzusetzen und ihre Umgebung ist so zu gestalten, dass der gewachsene Boden möglichst erhalten bleibt.</p>	<p>2 Die Gebäude sind so anzusetzen und ihre Umgebung ist so zu gestalten, dass der gewachsene Boden möglichst erhalten bleibt.</p>
Proportionen, Fassaden	<p>Art. 16</p> <p>1 Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortsteil anzupassen und auf die bestehenden Altbauten abzustimmen.</p> <p>2 Für die Fassaden- und Fenstergestaltung gilt sinngemäss Art. 10.</p>	<p>Art. 16</p> <p>1 Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortsteil anzupassen und auf die bestehenden Altbauten abzustimmen.</p> <p>2 Für die Fassaden- und Fenstergestaltung gilt sinngemäss Art. 10.</p>
Dächer	<p>Art. 17</p> <p>1 Für die Dachgestaltung gilt Art. 11, Abs. 1 und Abs. 2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° alter Teilung liegen.</p>	<p>Art. 17</p> <p>1 Für die Dachgestaltung gilt Art. 11, Abs. 1 und Abs. 2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° alter Teilung liegen.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	2 Hinsichtlich der Dachaufbauten und Kamine gilt Art. 11, Abs. 3, 4 und 6, wobei die strengeren Vorschriften nur für Gebäude gelten, welche im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte figurieren.	2 Hinsichtlich der Dachaufbauten und Kamine gilt Art. 11, Abs. 3, 4 und 6, wobei die strengeren Vorschriften nur für Gebäude gelten, welche im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte figurieren.
	3 Dacheinschnitte sind strassenseits nicht gestattet.	3 Dacheinschnitte sind strassenseits nicht gestattet.
	d) Kernzone III	d) Kernzone III
Massvorschriften neue Bauten	Art. 18	Art. 18
	1 - Baumassenziffer max. 1,6 m ³ /m ² <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m³/m²</i>	1 - Baumassenziffer max. 1,6 m³/m² <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m³/m²</i>
	- Geschossezahlen max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse max. 1 Untergeschoss	- Geschossezahlen max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse max. 1 Untergeschoss
	- Gebäudehöhe max. 6,5 m	- Gebäudehöhe max. 6,5 m
	- Grenzabstände: kleiner Grundabstand min. 4 m grosser Grundabstand min. 8 m	- Grenzabstände: kleiner Grundabstand min. 4 m grosser Grundabstand min. 8 m
	- zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge) 18 m	- zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge) 18 m
	- Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge, höchstens 3,5 m	- Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge, höchstens 3,5 m
	- Gebäudelänge max. 25 m	- Gebäudelänge max. 25 m
	2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, für in	2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, für in

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².</p> <p>3 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 14, Abs. 3.</p> <p>4 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>	<p>Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².</p> <p>3 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 14, Abs. 3.</p> <p>4 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>
Spezielle Bauvorschriften	Art. 19	Art. 19
Bauweise	1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 30 m zulässig, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 30 m zulässig, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
Stellung	2 Für die Stellung der Bauten ist Art. 15, Abs. 1 anzuwenden.	2 Für die Stellung der Bauten ist Art. 15, Abs. 1 anzuwenden.
Umgebung	3 Für die Umgebungsgestaltung findet Art. 15, Abs. 2 Anwendung.	3 Für die Umgebungsgestaltung findet Art. 15, Abs. 2 Anwendung.
Gestaltung	Art. 20	Art. 20
Bauweise	1 Bezüglich der Fassadengestaltung gilt Art. 10, Abs. 1.	1 Bezüglich der Fassadengestaltung gilt Art. 10, Abs. 1.
Fenster	2 Eine zweckmässige Unterteilung grösserer Fenster kann verlangt werden. Doppel- und Reihenfenster sind zulässig.	2 Eine zweckmässige Unterteilung grösserer Fenster kann verlangt werden. Doppel- und Reihenfenster sind zulässig.
Dächer	3 Für Hauptgebäude sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer zulässig, deren Dachneigungen in der Regel zwischen 30° und 45° alter Teilung betragen. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt Art. 11, Abs. 1 (letzter Satz).	3 Für Hauptgebäude sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer zulässig, deren Dachneigungen in der Regel zwischen 30° und 45° alter Teilung betragen. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt Art. 11, Abs. 1 (letzter Satz).
Dächer	4 Für Dachaufbauten und -einschnitte gilt Art. 17, Abs. 2 und 3.	4 Für Dachaufbauten und -einschnitte gilt Art. 17, Abs. 2 und 3.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Bestehende Gebäude	<p>e) Weilerkernzone</p> <p>Art. 21</p> <p>1 Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Geringfügige Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo dies aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich ist.</p> <p>2 Neue Hauptgebäude sind nicht zulässig.</p>	<p>e) Weilerkernzone</p> <p>Art. 21</p> <p>1 Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Geringfügige Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo dies aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich ist.</p> <p>2 Neue Hauptgebäude sind nicht zulässig.</p>
Massvorschriften Um-, Ersatzbauten	<p>Art. 22</p> <p>1 - Geschosszahlen max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse</p> <p>Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>	<p>Art. 22</p> <p>1 - Geschosszahlen max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse</p> <p>Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>2 In bestehenden Gebäuden dürfen pro Objekt zusätzlich höchstens 1200 m³ Baumasse zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt werden. Dieses Mass darf durch nachträgliche Teilung der Gebäude nicht erhöht werden. Etappenweise Umnutzungen sind ab dem Inkrafttreten der Weilerkernzone zu summieren. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, Böden und Decken. Die verbleibende Baumasse kann zu reinen Lagerzwecken genutzt werden.</p> <p>3 Einzelne neue, kleinere besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, sofern sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in ein bestehendes Ökonomiegebäude integriert werden kann.</p>	<p>2 In bestehenden Gebäuden dürfen pro Objekt zusätzlich höchstens 1200 m³ Baumasse zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt werden. Dieses Mass darf durch nachträgliche Teilung der Gebäude nicht erhöht werden. Etappenweise Umnutzungen sind ab dem Inkrafttreten der Weilerkernzone zu summieren. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, Böden und Decken. Die verbleibende Baumasse kann zu reinen Lagerzwecken genutzt werden.</p> <p>3 Einzelne neue, kleinere besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, sofern sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in ein bestehendes Ökonomiegebäude integriert werden kann.</p>
Gestaltung	<p>Art. 23 Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gelten sinngemäss Art. 10-12 analog den Bestimmungen für die Kernzone I Hermatswil.</p>	<p>Art. 23 Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gelten sinngemäss Art. 10-12 analog den Bestimmungen für die Kernzone ↓ Hermatswil.</p>

B. Zentrumszone

Grundmasse

Art. 24

- 1 - Baumassenziffer max. 3,8 m³/m²
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,3 m³/m²
- Freiflächenziffer min. 20%
- Geschosszahlen max. 3 Vollgeschosse
 max. 2 Dachgeschosse
 max. 1 Untergeschoss *
- Gebäudehöhe max. 11 m
- Grenzabstände:
 kleiner Grundabstand min. 5 m
 grosser Grundabstand min. 10 m
- zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge) 20 m
- Mehrlängenzuschlag 1/6 der Mehrlänge, höchstens 5 m
- Gebäudelänge max. 50 m
- * nur für gewerbliche Nutzung zulässig

B. Zentrumszone

Art. 24

- 1 - Baumassenziffer
für Hauptgebäude und Besondere Gebäude max. 4,0 m³/m²
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,3 m³/m²
- Freiflächenziffer min. 20%
- ~~- Geschosszahlen max. 3 Vollgeschosse
 max. 2 Dachgeschosse
 max. 1 Untergeschoss *~~
- Gebäudehöhe max. 11 m
- ~~- Gesamthöhe max. 18 m~~
- ~~- Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe frei. Anrechenbare Untergeschosse sind nur für gewerbliche Nutzungen zulässig.~~
- Grenzabstände:
 kleiner Grundabstand min. 5 m
 grosser Grundabstand min. 10 m
- ~~- zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge) 20 m~~
- ~~- Mehrlängenzuschlag 1/6 der Mehrlänge, höchstens 5 m~~
- ~~- Gebäudelänge max. 50 m~~
- ~~* nur für gewerbliche Nutzung zulässig~~

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².</p> <p>3 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 14, Abs. 3.</p>	<p>2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².</p> <p>3 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 14, Abs. 3.</p> <p>2 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p>
Nutzweise, Bauweise	<p>Art. 25</p> <p>1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 50 m ist gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>Art. 25</p> <p>1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 50 m ist gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 26</p> <p>Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen.</p>	<p>Art. 26</p> <p>Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen.</p>

C. Wohnzonen

Art. 27
 1

	W2/1,25	W2/1,4	W2/1,9	W3/2,4
Baumassenziffer m ³ /m ² max.	1,25*	1,4	1,9	2,4
<i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiz- technische Installatio- nen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	0,1	0,1	0,1	0,2
Geschosszahlen				
- Vollgeschosse max.	2	2	2	3
- Dachgeschosse max.	1	2	2	2
- Untergeschosse max.	1	1	-	-
Gebäudehöhe max.	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m
Grenzabstände				
kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m
grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	10 m	10 m

C. Wohnzonen

Art. 27
 1

	W1,25	W1,45	W1,6	W2,1	W2,6
Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude m ³ /m ² max.	1,25	1,45	1,6	2,1	2,6
<i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiz- technische Installatio- nen, soweit sie dem Energiesparen dienen gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Geschosszahlen					
- Dachgeschosse max.	2	2	2	2	3
- Vollgeschosse max.	4	4	2	2	2
- Untergeschosse max.	4	4	4	-	-
Gebäudehöhe max.	7,5 m	7,5 m	7,5 m	8,0 m	11,0 m
Gesamthöhe max.	12,5 m	12,5 m	12,5 m	13,0 m	18,0 m
Grenzabstände					
kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m

Grundmasse

Gültige Fassung

zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge)	18 m	18 m	18 m	18 m
Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m			
Gebäuelänge max.	28 m	30 m	36 m	40 m

* im Gebiet Stogelen max. 1,05 m³/m²

2 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².

3 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 14, Abs. 3.

Beantragte neue Fassung – **Korrekturen rot**

zuschlagsfreie Fassadenlänge (Grundlänge)	18 m	18 m	18 m	18 m	18 m
Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge, höchstens 5 m				
Gebäuelänge max.	28 m	28 m	30 m	36 m	40 m

~~————~~ * im Gebiet Stogelen max. 1,05 m³/m²

~~2 — Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, für in Einfamilienhäuser eingebaute Fahrzeug-Einstellräume und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,2 m³/m².~~

2 Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.

~~3 Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 14, Abs. 3.~~

3 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>4 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7 m unterschreitet.</p>	<p>4 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7 m unterschreitet.</p>
Bauweise Zone W2/1,25 und W1.45	<p>Art. 28 Die Bauten haben sich in der Zone W2/1,25 in Ausmass und Proportionen im Charakter von Ein- und Zweifamilienhäusern zu präsentieren. Sie sind der Bauweise im jeweiligen Quartier anzupassen und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen. Davon ausgenommen sind Terrassenhäuser gemäss Artikel 38.</p>	<p>Art. 28 Die Bauten haben sich in den Zonen W2/1,25 und W1,45 in Ausmass und Proportionen im Charakter von Ein- und Zweifamilienhäusern zu präsentieren. Sie sind der Bauweise im jeweiligen Quartier anzupassen und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen. Davon ausgenommen sind Terrassenhäuser gemäss Artikel 38.</p>
Nutzweisen	<p>Art. 29 1 In den Wohnzonen sind Nutzweisen gemäss § 52, Abs. 1 PBG zulässig, sofern nicht andere Regelungen vorgesehen sind.</p>	<p>Art. 29 1 In den Wohnzonen sind Nutzweisen gemäss § 52, Abs. 1 PBG zulässig, sofern nicht andere Regelungen vorgesehen sind. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 66%.</p>
Mässig störende Gewerbe	<p>2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig. Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet.</p> <p>3 Bedingen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kempthalstrasse und der Hochstrasse grössere Raumhöhen als 2,4 m, so kann für den zusätzlich umbauten Raum die zonengemässe Baumassenziffer für Hauptgebäude um maximal einen Zehntel erhöht werden.</p>	<p>2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig. Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet.</p> <p>3 Bedingen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kempthalstrasse und der Hochstrasse grössere Raumhöhen als 2,4 m, so kann für den zusätzlich umbauten Raum die zonengemässe Baumassenziffer für Hauptgebäude um maximal einen Zehntel erhöht werden.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Geschlossene Bauweise	<p>Art. 30</p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.</p>	<p>Art. 30</p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 31</p> <p>1 Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen.</p> <p>2 In den Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 30° alter Teilung gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachform zulässig.</p>	<p>Art. 31</p> <p>1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen.</p> <p>2 In den Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 30° alter Teilung gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachform zulässig.</p>

D. Industrie- und Gewerbebezonen

D. Industrie- und Gewerbebezonen

Grundmasse

Art. 32
 1

Art. 32
 1

		IG I	IG II
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	6,5	9,0
Freiflächenziffer	min.	15%	-
Gesamthöhe	max.	15 m*	20 m*
Grenzabstand	min.	3,5 m	3,5 m

		IG I	IG II
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	6,5	9,0
Freiflächenziffer	min.	15%	-
Gesamthöhe	max.	15 m*	20 m*
Grenzabstand	min.	3,5 m	3,5 m

- * Gegenüber Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen und der Landwirtschaftszone sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.
- 2 Gegenüber Grenzen von Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen sowie Erholungszonen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

- * Gegenüber Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen und der Landwirtschaftszone sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.
- 2 Gegenüber Grenzen von Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen sowie Erholungszonen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Nutzweise

Art. 33

Art. 33

- 1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind neben Industrie- und Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 In der Industrie- und Gewerbezone nordöstlich der Kempptal-Strasse (Neuhaus-Matten) sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleichgestellt.

- 1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind neben Industrie- und Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. **Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m² aufweisen.**
- 2 In der Industrie- und Gewerbezone nordöstlich der Kempptal-Strasse (Neuhaus-Matten) sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleichgestellt.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>3 Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p> <p>4 Bei Wohnungen gemäss § 56 PBG ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° alter Teilung bezogen auf das Fenstergesimse einzuhalten.</p>	<p>3 Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p> <p>4 Bei Wohnungen gemäss § 56 PBG ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 45° alter Teilung bezogen auf das Fenstergesimse einzuhalten.</p> <p>4 Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20% der gesamten Betriebsfläche jedoch maximal 250 m² betragen darf.</p>
Bauweise	<p>Art. 34</p> <p>Rückwärtiges Zusammenbauen und Überschreiten der Bautiefe von 20 m sowie seitliches Zusammenbauen an der Grenze hinter einer Bautiefe von 20 m sind gestattet, sofern dadurch die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht gehemmt wird.</p>	<p>Art. 34</p> <p>Rückwärtiges Zusammenbauen und Überschreiten der Bautiefe von 20 m sowie seitliches Zusammenbauen an der Grenze hinter einer Bautiefe von 20 m sind gestattet, sofern dadurch die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht gehemmt wird.</p>

Bauweise

E. Zone für öffentliche Bauten

Art. 35

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze:
 - bezüglich der Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone
 - eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m.
- 2 Im Übrigen gelten nur die allgemeinen Vorschriften dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

E. Zone für öffentliche Bauten

Art. 35

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze:
 - bezüglich der Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone
 - eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m.
- 2 Im Übrigen gelten nur die allgemeinen Vorschriften dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

F. Erholungszone

Art. 36

- 1 Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken und Massvorschriften entsprechen:

Gebiet	Zonenzweck	Massvorschrift
Rietacher/Seiler Gemeindweid	Familiengärten Familiengärten	Nur besondere Gebäude § 273 PBG gestattet
Cher/Seequai Baumen Böl Barzloo Stogelen Längi	Parkanlage (ohne Verkehrsanlagen) Strandbad Friedhof Sportplätze Tennisplätze Modellflugplatz	Gebäudehöhe max. 5,0 m

- 2 Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zonen einzuhalten.

F. Erholungszone

Art. 36

- 1 Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken und Massvorschriften entsprechen:

Gebiet	Zonenzweck	Massvorschrift
Rietacher/Seiler Gemeindweid	Familiengärten Familiengärten	Nur besondere Gebäude § 273 PBG gestattet
Cher/Seequai Baumen Böl Barzloo Stogelen Längi	Parkanlage (ohne Verkehrsanlagen) Strandbad Friedhof Sportplätze Tennisplätze Modellflugplatz	Gebäudehöhe max. 5,0 m

- 2 Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zonen einzuhalten.

Bauweise

III. Weitere Bestimmungen

Hochhausverbot

Art. 37

Im ganzen Gemeindegebiet sind Hochhäuser untersagt.

Terrassenhäuser

Art. 38

- 1 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in der Zone W2/1,25 zwischen der Waldfrieden- und der Bodenackerstrasse (Areal bestehende Überbauung) und südlich der Näppenrainstrasse sowie in den Zonen W2/1,4 und W2/1,9 gestattet. Sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.
- 2 Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.
- 3 Es sind maximal vier Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.
- 4 Für Garagen ist ein sichtbares Untergeschoss gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

III. Weitere Bestimmungen

Art. 37

Im ganzen Gemeindegebiet sind Hochhäuser untersagt.

Art. 38

- 1 Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in der Zone W~~2~~1,25 zwischen der Waldfrieden- und der Bodenackerstrasse (Areal bestehende Überbauung) und südlich der Näppenrainstrasse sowie in den Zonen W~~2~~1,6 und W~~2~~1,9 **2,1** gestattet. ~~Sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.~~
- 2 Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.
- 3 Es sind maximal vier Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.
- 4 Für Garagen ist ein sichtbares Untergeschoss gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Aussichtsschutz	<p>Art. 39</p> <p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>	<p>Art. 39</p> <p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>
Baumbestand, Begrünung	<p>Art. 40</p> <p>1 Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern durch eine Erhaltung die ordentliche Grundstücknutzung übermässig erschwert würde.</p> <p>3 Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p> <p>4 Flachdächer von Hauptgebäuden sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.</p>	<p>Art. 40</p> <p>1 Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern durch eine Erhaltung die ordentliche Grundstücknutzung übermässig erschwert würde.</p> <p>3 Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p> <p>4 Flachdächer von Hauptgebäuden sind - soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen - angemessen zu begrünen.</p>
Besondere Gebäude	<p>Art. 41</p> <p>1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 3 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.</p>	<p>Art. 41</p> <p>1 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 3 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen. gilt in der Kernzone und in der Weilerkernzone allseitig ein Grenz- und Strassenabstand von 2,5 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenz- und Strassenabstand von 3,5 m.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken oder max. 70 m² Gebäudefläche aufweisen; entscheidend ist das geringere Mass.</p> <p>3 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG darf der Grenzabstand bis auf 0,5 m reduziert werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 m², ihre grösste Höhe nicht mehr als 3 m und die Gebäudelänge nicht mehr als 5 m betragen. Gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden sind mindestens 3,5 m Abstand zu wahren.</p>	<p>2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken oder max. 70 m² Gebäudefläche aufweisen; entscheidend ist das geringere Mass.</p> <p>3 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG darf der Grenzabstand bis auf 0,5 m reduziert werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 m², ihre grösste Höhe nicht mehr als 3 m und die Gebäudelänge nicht mehr als 5 m betragen. Gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden sind mindestens 3,5 m Abstand zu wahren.</p>
Bauten unter Terrain, Abgrabungen	<p>Art. 42</p> <p>1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.</p> <p>2 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen. Bei Staatsstrassen ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.</p> <p>3 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur gestattet, sofern sie max. den halben Gebäudeumfang umfassen und die Abgrabungshöhen nirgends mehr als 1,2 m in der Kernzone III, bzw. 1,5 m in den übrigen Zonen, betragen.</p>	<p>Art. 42</p> <p>1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.</p> <p>2 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen. Bei Staatsstrassen ist das die kantonale Tiefbauamt Bewilligungsbehörde zuständig.</p> <p>3 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur gestattet, sofern sie max. den halben Gebäudeumfang umfassen und die Abgrabungshöhen nirgends mehr als 1,2 m in der Kernzone III, bzw. 1,5 m in den übrigen Zonen, betragen.</p>

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
Erscheinung Untergeschosse	4 Anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	4 Anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
Fahrzeugabstellplätze	Art. 43 Für die Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.	Art. 43 Für die Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.
Kinderspiel- oder Ruheflächen	Art. 44 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gemäss § 248 PBG Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten. 2 Sie sollten mindestens 20% der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1,5 m Raumhöhe angerechnet.	Art. 44 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gemäss § 248 PBG Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten. 2 Sie sollten mindestens 20% der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1,5 m Raumhöhe angerechnet.
Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern Abstellflächen für Kinderwagen	Art. 45 1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haus- einganges genügend grosse, leicht zugängliche Ab- stellflächen für Kinderwagen bereitzustellen. 2 Bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen sind einzelne Grundrisse sowie deren Zugänge behinder- tengerecht zu gestalten.	Art. 45 1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haus- einganges genügend grosse, leicht zugängliche Ab- stellflächen für Kinderwagen bereitzustellen. 2 Bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen sind einzelne Grundrisse sowie deren Zugänge behinder- tengerecht zu gestalten.

	Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung – Korrekturen rot
	<p>3 Bei grösseren Überbauungen sind zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung zu schaffen.</p>	<p>3 Bei grösseren Überbauungen sind zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung zu schaffen.</p>
Energiesysteme	<p>Art. 46 Alternative Energiesysteme, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind und die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>	<p>Art. 46 Alternative Energiesysteme, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind und die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>
Öffentlicher Grund	<p>Art. 47 Die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>	<p>Art. 47 Die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>
Begutachtung	<p>Art. 48 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Baubehörde Gutachten von Fachberatern und -kommissionen einholen.</p>	<p>Art. 48 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Baubehörde Gutachten von Fachberatern und -kommissionen einholen.</p>

Gestaltungsplanpflichten ~~Kehr~~

Art. 49

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Kehr am Pfäffikersee bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf die bestehenden Bauten im Kehr, die Quaianlagen, das Schutzgebiet Pfäffikersee und das öffentliche Wegnetz Rücksicht zu nehmen.

Hinweis:

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30.3.2009, zurzeit im Genehmigungsverfahren

Hinweis:

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30.11.2009, zurzeit im Genehmigungsverfahren

Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen

Art. 49

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Kehr am Pfäffikersee bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf die bestehenden Bauten im Kehr, die Quaianlagen, das Schutzgebiet Pfäffikersee und das öffentliche Wegnetz Rücksicht zu nehmen.
- 2 *Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Steinmüri bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Krankenasyls (Haus Bueche) sowie der Baumallee in der Achse der Spitalstrasse. Die Neuüberbauung auf dem Areal muss einerseits Rücksicht auf die Schutzobjekte nehmen und sich andererseits gut ins Ortsbild einordnen. Insbesondere müssen die neuen Bauten und Anlagen formal und funktional Bezug auf die Baumallee und den dazugehörigen Freiraum nehmen.*
- 3 *Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Tumbelenstrasse Süd bezweckt eine qualitätvolle Neuüberbauung des Areals, die Weiterführung der städtebaulichen Struktur und die Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz. Zudem wird die Erschliessung geregelt.*

Art. 49a

Gegenüber Nichtbauzonen (Landwirtschafts- und Freihaltezonen) haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

IV. Schlussbestimmungen

IV. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 50

- 1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten wird die Gemeindebauordnung vom 4. September 1995 / 20. März 1996 aufgehoben.

Art. 50

- 1 Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der **kantonalen** Genehmigung **durch den Regierungsrat des Kantons Zürich** in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten wird die Gemeindebauordnung vom **4. September 1995 / 20. März 1996** **29. Oktober 2001** aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29. Oktober 2001

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ~~29. Oktober 2001~~ **22. März. 2010**

Namens der Gemeindeversammlung

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
H.H. Raths

Der Schreiber:
H.P. Thoma

Der Präsident:
H.H. Raths

Der Schreiber:
H.P. Thoma

Vom Regierungsrat am 25. September 2002 mit Beschluss Nr. 1499 genehmigt.

Vom Regierungsrat am ~~25. September 2002~~ **X. X XXXX** mit Beschluss Nr. ~~1499~~ **X** genehmigt.

Parkplatz-Verordnung

noch offen (es wird die Überarbeitung der kantonalen Grundlage abgewartet, welche sich zurzeit in Bearbeitung befindet)

Parkplatz-Verordnung

noch offen (es wird die Überarbeitung der kantonalen Grundlage abgewartet, welche sich zurzeit in der Vernehmlassung befindet)

