



# Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

## Gegenüberstellung

Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 (Änderung vom 4. Dezember 2008) und vom Juni 2017

**Elsau, Juni 2017**

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung																																																																																																												
		<b>Erlass</b>	Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Beschreibung des Erlasses der Bau- und Zonenordnung.																																																																																																												
<b>1. ZONENORDNUNG</b>		<b>1. ZONENORDNUNG</b>																																																																																																														
<b>Art. 1</b> Zonen	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist:  <b>1. Bauzonen</b>  <table border="0"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> <tr> <td><b>2. Freihaltezone</b></td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td><b>3. Reservezone</b></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K	III	Kernzone Oberschnasberg	K	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Gewerbebezonen			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	<b>2. Freihaltezone</b>	F	III	<b>3. Reservezone</b>	R		<b>Art. 1</b> Zonen	Das Gemeindegebiet wird, <b>soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</b>  <b>1. Bauzonen</b>  <table border="0"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K Fu</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K OS</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td><del>Wohn- und Gewerbezone</del></td> <td><del>WG</del></td> <td><del>III</del></td> </tr> <tr> <td>Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> <tr> <td><b>2. Freihalte- und Erholungszone</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>Freihaltezone</del></td> <td><del>F</del></td> <td><del>III</del></td> </tr> <tr> <td><del>Erholungszone</del></td> <td><del>E</del></td> <td><del>III</del></td> </tr> <tr> <td><b>3. Reservezone</b></td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K Fu	III	Kernzone Oberschnasberg	K OS	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	<del>Wohn- und Gewerbezone</del>	<del>WG</del>	<del>III</del>	Gewerbebezonen			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	<b>2. Freihalte- und Erholungszone</b>			<del>Freihaltezone</del>	<del>F</del>	<del>III</del>	<del>Erholungszone</del>	<del>E</del>	<del>III</del>	<b>3. Reservezone</b>	R		Präzisierung der Einleitung in die Einteilung der Zonen.  Im Abschnitt Bauzonen wird durch die Aufhebung der Wohn- und Gewerbezone der Eintrag gelöscht.  Zusätzlich wird die neue Erholungszone aufgeführt.
Zone		ES																																																																																																														
Kernzone	K	III																																																																																																														
Kernzone Fulau	K	III																																																																																																														
Kernzone Oberschnasberg	K	III																																																																																																														
Wohnzonen																																																																																																																
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																														
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																														
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																																																																														
Gewerbebezonen																																																																																																																
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																														
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																														
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																														
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																														
<b>2. Freihaltezone</b>	F	III																																																																																																														
<b>3. Reservezone</b>	R																																																																																																															
Zone		ES																																																																																																														
Kernzone	K	III																																																																																																														
Kernzone Fulau	K Fu	III																																																																																																														
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III																																																																																																														
Wohnzonen																																																																																																																
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																														
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																														
<del>Wohn- und Gewerbezone</del>	<del>WG</del>	<del>III</del>																																																																																																														
Gewerbebezonen																																																																																																																
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																														
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																														
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																														
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																														
<b>2. Freihalte- und Erholungszone</b>																																																																																																																
<del>Freihaltezone</del>	<del>F</del>	<del>III</del>																																																																																																														
<del>Erholungszone</del>	<del>E</del>	<del>III</del>																																																																																																														
<b>3. Reservezone</b>	R																																																																																																															
<b>Art. 2</b> Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:  1. Bestimmung über Ausnützung und Nutzweise: a) Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen b) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung  2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie	<b>Art. 2</b> Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:  1. Bestimmungen über <b>Bebauung</b> , Nutzweise und Lärmschutz: a) <b>Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen</b> b) <b>Mindestanteil Gewerbebenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen</b> c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	In den Gebieten nördlich der Auwiesen- und der Riedstrasse werden Vorschriften für Terrassenbauten formuliert. Die Parzellen an den steilen Lagen können somit besser ausgenützt werden.  Anstatt die Gewerbebenutzung in den Gebieten beim Bahnhof Rätterschen und in Rümikon (neue Wohnzone W2B) nur zuzulassen wird zur Sicherung des Potenzials für die Schaffung von Arbeitsplätzen ein minimaler Gewerbeanteil für mässig störendes Gewerbe vorgeschrieben. Im Kompensation wird																																																																																																												

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
	b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz		2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz	beim Bahnhof Schottikon die Fläche „Im Rifenbrunnen“ für die Wohnnutzung umgezont. In diesen Gebieten mit einem Mindestanteil an Gewerbenutzung erhöht sich die Lärmempfindlichkeitsstufe auf ES III. Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt. Die übrigen Anordnungen bleiben unverändert.
<b>Art. 3</b> Zonenplan	Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt. Für die Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach in Unterschottikon sind die Pläne Mst. 1:1000, resp. 1:500 verbindlich.  Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.  Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonengrenzen und Abstandslinien.  Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.	<b>Art. 3</b> Zonenplan <b>und</b> <b>Ergänzungspläne</b>	<sup>1</sup> Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt.  <sup>2</sup> Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich.  <sup>3</sup> Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.  <sup>4</sup> Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonengrenzen und Abstandslinien.  <sup>5</sup> Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.	Präzisierung der Artikelbeschreibung.  Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser) gelten nicht als Neubauten. In den bestehenden „Weilerkernzonen“ sind aufgrund der Kernzonenabgrenzungen und Vorschriften keine Neubauten möglich. Die bestehenden Detailpläne für die Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach / Unterschottikon werden damit im Rahmen dieser Gesamtrevision nicht komplett überarbeitet. Die Erarbeitung detaillierter Kernzonenpläne (Weilerkernzonen) werden mittelfristig in einer separaten Revision vorgesehen.  Wo nötig werden die bestehenden Detailpläne minim angepasst. Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind entsprechende Kernzonenpläne erarbeitet worden.
<b>2. BAUZONEN</b>		<b>2. BAUZONEN</b>		
		<b>2.1 Kernzonen</b>		Überschrift anpassen.
		<b>2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen</b>		Die gemeinsamen Bestimmungen zu den Kernzonen werden neu separat für alle Kernzonen im Kapitel 2.2.1 aufgeführt. Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.
		<b>Art. 4</b> <b>Bewilligungspflichten</b> Abbruch  Fassadenrenovatio- nen, Dachsanierun- gen	<sup>1</sup> 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 Ersatzbaus gesichert ist.  <sup>2</sup> Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.	Die Artikel zu den Bewilligungspflichten (Abbruch, Fassadenrenovationen, Dachsanierungen) werden in den neuen gemeinsamen Bestimmungen aufgeführt. Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
		<b>Art. 5</b> Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	<sup>1</sup> Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone sind bewilligungspflichtig. <sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie haben sich möglichst unauffällig ins Dach zu integrieren. <sup>3</sup> Bei besonderer Beeinträchtigung schützenswerter Objekte kann die Baubehörde Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ablehnen.	Nach Art. 18a RPG werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie grundsätzlich zugelassen. In klar umschriebenen Typen von Schutzzonen (Kernzonen) ist eine Bewilligungspflicht vorzusehen.  Der neue Artikel 5, Abs. 1 schafft bezüglich der bewilligungspflicht von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone Klarheit.  Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie haben sich unauffällig ins Dach zu integrieren, zusätzlich behält sich die Baubehörde vor, bei besonderer Beeinträchtigung schützenswerter Objekte Anlagen von Sonnenenergie abzulehnen.
		<b>Art. 6</b> Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.	Der Artikel zur Bauberatung wird in den neuen gemeinsamen Bestimmungen aufgeführt. Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.
<b>2.1 Kernzone</b>		<b>2.2.2 Kernzone</b>		Überschrift anpassen.
<b>Art. 4</b> Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschnasberg, Räterschen und Rümikon.	<b>Art. 7</b> Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschnasberg, Räterschen und Rümikon.	Unverändert
<b>Art. 5</b> Umbau und Ersatzbau	Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.  Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.  Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.  Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	<b>Art. 8</b> Umbau und Ersatzbau	<sup>1</sup> Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  <sup>2</sup> Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.  <sup>3</sup> Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.  <sup>4</sup> Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnutzungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht.  <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Unverändert

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>Art. 6</b> Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 7.	<b>Art. 9</b> Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	<sup>1</sup> Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  <sup>2</sup> Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  <sup>3</sup> Für gleichzeitige Erweiterungen gilt <b>Art. 10</b> .	Anpassung des Artikelverweises auf die neue Nummerierung.
<b>Art. 7</b> Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.  Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.	<b>Art. 10</b> Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	<sup>1</sup> Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.  <sup>2</sup> Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.	Unverändert
<b>Art. 8</b> Grundmasse für Neubauten	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:  a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg)  b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachschosse 2  c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m  d) Strassenabstand (nur gültig in Unterschnasberg) min. 2.5 m  e) Gebäudelänge max. 50.0 m	<b>Art. 11</b> Grundmasse für Neubauten	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:  a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg)  b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachschosse 2  c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m  d) Strassenabstand <b>Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</b>  e) Gebäudelänge max. 50.0 m	Die Kernzonenbestimmungen der Bauordnung vom 16. September 2004 haben den Strassenabstand für Neubauten entlang der Gemeinde- und Staatsstrassen nicht geregelt. Deshalb wäre für Neubauten (Hauptgebäude und besondere Gebäude) gemäss §265 PBG der Strassenabstand von 6 m einzuhalten, was zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann.  Das Bauen auf die Strassengrenze ist im Interesse des Ortsbildschutzes neu erlaubt, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
<b>Art. 9</b> Stellung und Gestaltung von Neubauten	Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.  Der Gebäudeabstand für Bauten mit brennbaren Aussenwänden beträgt 10 m, sofern nicht aus ortsbaulichen Gründen eine Unterschreitung dieses Masses wünschbar erscheint.  Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.	<b>Art. 12</b> Stellung und Gestaltung von Neubauten	<sup>1</sup> Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.  <sup>2</sup> <del>Der Gebäudeabstand für Bauten mit brennbaren Aussenwänden beträgt 10 m, sofern nicht aus ortsbaulichen Gründen eine Unterschreitung dieses Masses wünschbar erscheint.</del> <sup>2</sup>  <sup>2</sup> Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.	Auf die Festlegung eines Gebäudeabstandes kann aufgrund geänderter Brandschutzbestimmungen verzichtet werden.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>Art. 10</b> Dächer	<p>Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.</p> <p>Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden.</p> <p>Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	<b>Art. 13</b> Dächer	<p><sup>1</sup> Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden.</p> <p><sup>3</sup> Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p><sup>4</sup> Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Unverändert
<b>Art. 11</b> Dachaufbauten Dachfenster	<p>Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- die Höhe ¼ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend),</li> <li>- die Länge insgesamt maximal ½ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt.</li> </ul> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,</li> <li>- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> pro Fenster aufweisen,</li> <li>- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,</li> <li>- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.</li> </ul>	<b>Art. 14</b> Dachaufbauten Dachfenster	<p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- die Höhe ¼ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend),</li> <li>- die Länge insgesamt maximal ½ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,</li> <li>- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> pro Fenster aufweisen,</li> <li>- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,</li> <li>- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.</li> </ul>	Unverändert
<b>Art. 12</b> Fassade Materialien Farben	<p>Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild</p>	<b>Art. 15</b> Fassade Materialien Farben	<p><sup>1</sup> Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p><sup>3</sup> In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p><sup>4</sup> Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild</p>	Unverändert

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)	Bemerkung	
	<p>einfügen.</p> <p>Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>		<p>einfügen.</p> <p><sup>5</sup> Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p><sup>6</sup> Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p><sup>7</sup> Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	
<b>Art. 13</b> Umgebung	<p>Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten.</p> <p>Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.</p>	<b>Art. 16</b> Umgebung	<p><sup>1</sup> Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.</p>	Unverändert
<b>Art. 14</b> Nutzweise	<p>Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.</p> <p>Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Werkhöfe (Autohandel und dergleichen).</p>	<b>Art. 17</b> Nutzweise	<p><sup>1</sup> Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.</p> <p><del><sup>2</sup> Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Werkhöfe (Autohandel und dergleichen).</del></p> <p><sup>2</sup> Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.</p>	<p>Gemäss Vorprüfungsbericht wird die Bestimmung in Art 14 Abs. 2 alt aufgrund der Rechtmässigkeit in Frage gestellt, obwohl dieser in früheren BZO-Revisionen bereits genehmigt wurde.</p> <p>Deshalb werden gemäss neuer Bestimmung in Art. 17 Abs. 2 neu gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager nicht explizit ausgeschlossen, sondern nur im Zusammenhang mit einem zulässigen Betrieb in der Kernzone zugelassen.</p>
<b>Art. 15</b> Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen	Fassaden- und Dachrenovierungen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.			Artikel 15 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 16</b> Abbruch	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 Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 16 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 17</b> Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 17 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>2.2 Kernzone Fulau</b>		<b>2.2.3 Kernzone Fulau</b>		<p>Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude gelten nicht als Neubauten.</p> <p>Der bestehende Detailplan Kernzone Fulau wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Fulau. Kapitel 2.2.3 beinhaltet die zugehörigen Bauvorschriften.</p>
<b>Art. 18</b> Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	<b>Art. 18</b> Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Unverändert
<b>Baubereich A</b>		<b>Baubereich A</b>		
<b>Art. 19</b>	Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers.	<b>Art. 19</b> Allgemeines	<sup>1</sup> Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. <sup>2</sup> <b>Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.</b>	Im neuen Absatz 2 wird die Bestimmung, dass keine Neubauten zulässig sind, konkretisiert. Für die Kernzone Fulau sind dadurch jedoch keine Einschränkungen vorhanden.
<b>Art. 20</b> Umbau	<p>Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<b>Art. 20</b> Umbau	<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. <sup>3</sup> Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.	Unverändert
<b>Art. 21</b> Ersatzbau	<p>Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.</p>	<b>Art. 21</b> Ersatzbau	<sup>1</sup> Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. <sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Unverändert
<b>Art. 22</b> Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	<b>Art. 22</b> Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Unverändert
<b>Art. 23</b> Dächer	<p>Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	<b>Art. 23</b> Dächer	<sup>1</sup> Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. <sup>2</sup> <b>Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten .</b> <sup>3</sup> Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.



Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)	Bemerkung	
<p><b>Art. 24</b></p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- die Höhe maximal 1.3 m beträgt,</li> <li>- die Länge insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt,</li> <li>- in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden.</li> </ul> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,</li> <li>- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> pro Fenster aufweisen,</li> <li>- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,</li> <li>- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.</li> </ul>	<p><b>Art. 24</b></p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- die Höhe maximal 1.3 m beträgt,</li> <li>- die Länge insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt,</li> <li>- in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Dachlandschaft nicht gestört wird,</li> <li>- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,</li> <li>- sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> pro Fenster aufweisen,</li> <li>- die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt,</li> <li>- die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.</li> </ul>	<p>Unverändert</p>
<p><b>Art. 25</b></p> <p>Fassade</p> <p>Materialien</p> <p>Farben</p>	<p>Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p><b>Art. 25</b></p> <p>Fassade</p> <p>Materialien</p> <p>Farben</p>	<p><sup>1</sup> Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p><sup>3</sup> In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p><sup>4</sup> Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>5</sup> Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p><sup>6</sup> Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p><sup>7</sup> Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>Unverändert</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>Art. 26</b> Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	<b>Art. 26</b> Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Unverändert
<b>Art. 27</b> Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen	Beabsichtigte Fassaden- und Dachrenovierungen sind dem Gemeinderat bekannt zu geben.			Artikel 27 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 28</b> Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes entgegenstehen und die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 28 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 29</b> Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 29 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.
<b>Baubereich B</b>		<b>Baubereich B</b>		
<b>Art. 30</b>	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	<b>Art. 27</b> Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Unverändert
<b>Art. 31</b> Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	<b>Art. 28</b> Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	Unverändert
<b>Art. 32</b> Ersatzbau	Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.  Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.	<b>Art. 29</b> Ersatzbau	<sup>1</sup> Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  <sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.  <sup>3</sup> Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.	Unverändert
<b>Art. 33</b> Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	<b>Art. 30</b> Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Unverändert
<b>Art. 34</b> Dächer	Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.  Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	<b>Art. 31</b> Dächer	<sup>1</sup> Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.  <sup>2</sup> <b>Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</b>  <sup>3</sup> Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>Art. 35</b> Dachaufbauten Dachfenster	Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.  Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m2 pro Fenster aufweisen.	<b>Art. 32</b> Dachaufbauten Dachfenster	<sup>1</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.  <sup>2</sup> Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.3 m2 pro Fenster aufweisen.	Unverändert
<b>Art. 36</b> Fassade Materialien Farben	Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.  Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.  In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.  Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.  Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.  Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	<b>Art. 33</b> Fassade Materialien Farben	<sup>1</sup> Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.  <sup>2</sup> Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.  <sup>3</sup> In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.  <sup>4</sup> Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.  <sup>5</sup> Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten.  <sup>6</sup> Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	Unverändert
<b>Art. 37</b> Nutzweise	Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig.  Wohnungen sind nicht zulässig.	<b>Art. 34</b> Nutzweise	<sup>1</sup> Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig.  <sup>2</sup> Wohnungen sind nicht zulässig.	Unverändert
<b>Art. 38</b> Fassaden- renovationen, Dachsanierungen	Beabsichtigte Fassaden- und Dachrenovationen sind dem Gemeinderat bekannt zu geben.			Artikel 38 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 39</b> Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes entgegenstehen und die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 39 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>Art. 40</b> Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 40 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.
<b>Baubereich C</b>		<b>Freihaltebereich</b>		Der Bereich C umfasst Vorgärten zu den Hauptgebäuden, es sind keine Hauptgebäude, und nur besondere Gebäude gemäss §273 PBG in Form offener Pergolas zulässig. Der Begriff Baubereich ist diesbezüglich unpassend und wird entsprechend der Kernzone Oberschnasberg in den Freihaltebereich umbenannt.
<b>Art. 41</b>	Der Bereich C umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	<b>Art. 35</b> Allgemeines	Der <b>Bereich C Freihaltebereich</b> umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	Der Begriff Baubereich ist unpassend und wird entsprechend der Kernzone Oberschnasberg in „Freihaltebereich“ umbenannt.
<b>Art. 42</b> Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	<b>Art. 36</b> Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Unverändert
<b>Art. 43</b> Nutzweise	Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..	<b>Art. 37</b> Nutzweise	Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..	Unverändert
<b>2.3 Kernzone Oberschnasberg</b>		<b>2.2.4 Kernzone Oberschnasberg</b>		Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser) gelten nicht als Neubauten.  Der bestehende Detailplan Kernzone Oberschnasberg wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Oberschnasberg. Kapitel 2.2.4 beinhaltet die zugehörigen Bauvorschriften.
<b>Art. 44</b> Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	<b>Art. 38</b> Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Unverändert
		<b>Baubereich A</b>		Die Hauptbauten der Kernzone werden in einem Baubereich A gefasst. Der Kernzonenplan Oberschnasberg regelt die Abgrenzung.
		<b>Art. 39</b> Allgemeines	<sup>1</sup> Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. <sup>2</sup> Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Im neuen Absatz 2 wird die Bestimmung, dass keine Neubauten zulässig sind, konkretisiert. Für die Kernzone Oberschnasberg sind dadurch jedoch keine Einschränkungen vorhanden.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
Art. 45 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 40 Umbau	<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.  <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Absatzmarkierungen
Art. 46 Ersatzbau	Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Art. 41 Ersatzbau	<sup>1</sup> Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.  <sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Unverändert
Art. 47 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 42 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Unverändert
Art. 48 Dächer	Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.  Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Art. 43 Dächer	<sup>1</sup> Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.  <sup>2</sup> <b>Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.</b>  <sup>3</sup> Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.
Art. 49 Dachaufbauten Dachfenster	Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden.  Dacheinschnitte sind nicht gestattet.  Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m <sup>2</sup> pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.	Art. 44 Dachaufbauten Dachfenster	<sup>1</sup> Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden.  <sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.  <sup>3</sup> Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m <sup>2</sup> pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.	Unverändert
Art. 50 Fassade Materialien	Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.  Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien,	Art. 45 Fassade Materialien	<sup>1</sup> Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.  <sup>2</sup> Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien,	Unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
Farben	<p>wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	Farben	<p>wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p><sup>3</sup> In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p><sup>4</sup> Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>5</sup> Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p><sup>6</sup> Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p><sup>7</sup> Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	
<b>Art. 51</b> Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	<b>Art. 46</b> Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Unverändert
<b>Art. 52</b> Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen	Beabsichtigte Fassaden- und Dachrenovationen sind dem Gemeinderat bekannt zu geben.			Artikel 52 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 53</b> Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes entgegenstehen und die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 53 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
<b>Art. 54</b> Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 54 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)	Bauordnung (2016)		Bemerkung
	<b>Baubereich B</b>		<p>Anpassung der Kernzone Oberschnasberg auf die bestehende Situation.</p> <p>Nebengebäude zu den Hauptgebäuden werden einem Baubereich B zugeteilt.</p> <p>Damit wird für die bestehenden Nebengebäude der rechtmässige Zustand hergestellt. Durch die Einschränkung der Nutzweise auf besondere Gebäude wird jedoch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen.</p>
	<b>Art. 47</b> Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die besonderen Gebäude gemäss §273 PBG, zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Die besonderen Gebäude, welche zu den Hauptgebäuden gehören wie Garagen, Schöpfe und Gartenhäuser werden einem Baubereich B zugeteilt, so dass diese rechtmässig in eine entsprechende Bauzone zu liegen kommen.
	<b>Art. 48</b> besondere Gebäude Bestimmungen	<p>Für die besonderen Gebäude nach §273 PBG gelten folgende Bestimmungen:</p> <p><sup>1</sup> Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m</p> <p><sup>2</sup> Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.</p> <p><sup>3</sup> Die besonderen Gebäude haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen.</p> <p><sup>4</sup> Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.</p>	Artikel 48 regelt die Abstände und Ausgestaltung der besonderen Gebäude im Baubereich B in der Kernzone Oberschnasberg.
<b>Freihaltebereich</b>			
	<b>Art. 49</b> Allgemeines	<p><sup>1</sup> Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebenbauten zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.</p>	Der Freihaltebereich umfasst Grünbereiche und Umschwung. Es sind keine Bauten zulässig.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)					Bauordnung (2016)					Bemerkung
<b>2.4 Wohnzonen</b>					<b>2.4 Wohnzonen</b>					
					<b>2.4.1 Grundmasse und Nutzweise</b>					Überschrift anpassen.
<b>Art. 55</b>	Es gelten folgende Grundmasse:				<b>Art. 50</b>	<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:				Dringliches Ziel in den verschiedenen Wohnquartieren ist die effizientere Nutzung der Bauzonen, damit der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung Rechnung getragen werden kann (Innere Verdichtung, Erhöhung der Nutzungsdichte).  Die Ausnutzungsziffern werden deshalb leicht erhöht und damit den Anforderungen gemäss §49 a PBG und den Dichtestufen der regionalen Richtplanung angepasst.  In bestimmten Gebieten ist zusätzlich ein Ausnutzungsbonus für die Erweiterung des Wohnungsangebots oder für Arealüberbauungen möglich.  Ebenfalls wird in allen Zonen ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Dies soll auch in den Einfamilienhausquartieren ermöglichen, in Untergeschossen einzelne Zimmer einzubauen.  Ebenfalls werden die Abstandsvorschriften leicht reduziert, damit die Nachverdichtung durch kleine Anbauten ermöglicht wird.
Grundmasse	W1	W2A	W2B	W3	Grundmasse	W1	W2A	W2B	W3	
a) Ausnutzungsziffer max. %	15	30	35	50	a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55	
b) Geschosse					- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5		
Untergeschosse	1	-	1	-	- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10	
Vollgeschosse	1	2	2	3	b) - Geschosse					
Dachgeschosse	1	1	2	2	Untergeschosse	1	1	1	1	
c) Grenzabstände					Vollgeschosse	1	2	2	3	
kleiner Grundabst. min. m	7	5	5	6	Dachgeschosse	1	1	2	2	
grosser Grundabst. min. m	12	10	10	12	c) Grenzabstände					
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5	
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10	
					d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	
					e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	
<b>Art. 56</b>	Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig. Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.				<b>Art. 51</b>	<sup>1</sup> Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig.  <sup>2</sup> Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.				Der Absatz zur Gewerbeerleichterung in der Wohnzone in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten wird gelöscht.  Neu wird in speziell bezeichneten Gebieten gemäss Art. 52 ein Mindestanteil Arbeitsnutzung festgelegt.  Die übrigen Absätze sind unverändert.
Nutzweise					Nutzweise					
<b>2.4.1 Wohnzone W1</b>					<b>2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen</b>					Überschrift anpassen.
<b>Art. 57</b>	Das anrechenbare Untergeschoss darf bergseitig nicht über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.  Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.				<b>Art. 52</b>	<sup>1</sup> Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf her ergibt.  <sup>2</sup> Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.				Gemäss Art. 57 alt waren anrechenbare Untergeschosse nur in der Wohnzone W1 und W2B zulässig. Neu soll in sämtlichen Wohnzonen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein, sofern der natürliche Terrainverlauf eine genügende Belichtung ermöglicht. Dadurch wird auch verhindert, dass ganze Untergeschosse freigelegt und separate Wohnungen eingebaut werden.  Die Vorschrift für Terrainveränderungen wird für sämtliche Wohnzonen übernommen.
Untergeschoss					anrechenbares Untergeschoss					
					Terrainveränderungen					



Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
		<b>Art. 53</b>  Mindestanteil Gewerbenutzung	<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche.  <sup>2</sup> In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.  <sup>3</sup> Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	In den speziell bezeichneten Gebieten wird ein Anteil an gewerblicher Nutzung vorgeschrieben. Dies betrifft die ehemalige Wohn- und Gewerbezone (Mindestgewerbeanteil 1/3 der Geschossflächen bereits bestehend vorgeschrieben) und die bezeichneten Gebiete der W3-Zone in Rätterschen entlang der St. Gallerstrasse (bisher Gewerbenutzung bis 1/3 der Geschossfläche möglich).  Der Mindestanteil Gewerbenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend neu definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.
		<b>Art. 54</b>  Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B	<sup>1</sup> Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent.  <sup>2</sup> Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	In den bestehenden bebauten Wohngebieten der Wohnzonen W2A und W2B wird im Sinne der inneren Verdichtung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein Ausnützungsbonus gewährt.  Damit der Ausnützungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten dementsprechend genutzt wird, ist dieser durch sichernde Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren zu schützen (bspw. durch sichernde Festlegungen im Grundbuch).
<b>2.5 Wohn- und Gewerbezone</b>		<b>gelöscht</b>		aufgehoben
<b>Art. 58</b>  Grundmasse	Es gelten folgende Grundmasse:  Baumassenziffer            max.    2.5 Vollgeschoss                    2 Gebäudehöhe                max.    8.1 m Firsthöhe                        max.    5.0 m Gebäudelänge                max.    40.0 m Grundabstand                min.    5.0 m (kleiner und grosser)			Die einzige Wohn- und Gewerbezone in Rümikon wird in eine Wohnzone W2B (mit Mindestanteil Gewerbenutzung) umgezont, damit können die Vorschriften zur Wohn- und Gewerbezone gelöscht werden.
<b>Art. 59</b>  Nutzweise	Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 der Geschossflächen betragen, darf aber 2/3 nicht übersteigen.			Die einzige Wohn- und Gewerbezone in Rümikon wird in eine Wohnzone W2B (mit Mindestanteil Gewerbenutzung) umgezont, damit können die Vorschriften zur Wohn- und Gewerbezone gelöscht werden.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)				Bauordnung (2016)				Bemerkung	
<b>2.6 Gewerbezone</b>				<b>2.5 Gewerbezone</b>				Anpassung der Kapitelnummerierung. Die Vorschriften in den Gewerbezone sind in der Teilrevision 2008 speziell untersucht und angepasst worden. Diese sind weiterhin gültig und bleiben unverändert.	
<b>Art. 60</b>	Es gelten folgende Massvorschriften:			G I	G II	G III		Unverändert	
Grundmasse	a) Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.0	4.0	8.0				
	b) Grenzabstände								
	kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0				
	grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0				
	c) Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5					
	d) Firsthöhe	max. m	5.0	5.0					
	e) maximale Höhe	max. m			17.5				
	f) Gebäudelänge	max. m	80	120	120				
<b>Art. 61</b>	Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbezone sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.			<b>Art. 56</b>				Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbezone sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.	Unverändert
Abstände				Abstände					
<b>Art. 62</b>	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.			<b>Art. 57</b>				Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Unverändert
Nutzweise				Nutzweise					
<b>2.7 Zone für öffentliche Bauten</b>				<b>2.6 Zone für öffentliche Bauten</b>				Anpassung der Kapitelnummerierung.	
<b>Art. 63</b>	Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.			<b>Art. 58</b>				<sup>1</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	Unverändert
Massvorschriften	Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.			Massvorschriften				<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.	
				<b>2.6 Erholungszone</b>					
				<b>Art. 59</b>	Nutzweise			<sup>1</sup> In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen. <sup>2</sup> In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m <sup>2</sup> , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und grösste Höhe 3 m) gestattet. <sup>3</sup> Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.	Der westliche Teil der Erholungszone ist aufgrund der Parzellenform und des Bauverbots entlang dem öff. Gewässer kaum bebaubar. Allenfalls sind kleine Anlagen zum Zwecke der Erholung denkbar.  Die Familiengärten im östlichen Teil der Erholungszone sollen durch die Bezeichnung im Zonenplan im Bestand gesichert bleiben, auch bei einer allfälligen Bebauung der Rietwiesen.  Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Elsau. Aufgrund der Parzellenform und Lage ist diese Fläche jedoch gänzlich ungeeignet für eine Bebauung.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>3. BESONDERE INSTITUTE</b>		<b>3. WEITERE FESTLEGUNGEN</b>		Überschrift anpassen.
<b>3.1 Arealüberbauungen</b>		<b>3.1 Arealüberbauungen</b>		
<b>Art. 64</b> Zulässigkeit Arealfläche	Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m <sup>2</sup> - Zone W2B min. 6000 m <sup>2</sup> - Zone W3 min. 8000 m <sup>2</sup>	<b>Art. 60</b> Zulässigkeit Arealfläche	<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. <sup>2</sup> Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m <sup>2</sup> - Zone W2B min. 6000 m <sup>2</sup> - Zone W3 min. 8000 m <sup>2</sup>	Unverändert
<b>Art. 65</b> Massvorschriften	Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10 % erhöht. Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen: - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m	<b>Art. 61</b> Massvorschriften	<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10% erhöht. <sup>2</sup> Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. <sup>3</sup> Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen: - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht: - ist nur ein Dachgeschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 11.4 m. <sup>4</sup> Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen: - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m	Die Massvorschriften für Arealüberbauungen bleiben unverändert.  Die Massvorschriften in der Wohnzone W2B werden für Arealüberbauungen ergänzt und angepasst. Es wird unter bestimmten Bedingungen ein Vollgeschoss mehr erlaubt. In der Wohnzone W2B ist eine Arealüberbauung fast ausschliesslich nur in der Baureserve Hofwies, allenfalls in Rümikon möglich. Die Erhöhung der zulässigen Geschosszahl und die Anpassung der Massvorschriften bietet die Möglichkeit, das Gebiet in der Hofwies und in Rümikon in Sinne der inneren Verdichtung etwas dichter zu bebauen, falls eine gesamtheitliche Überbauung angestrebt wird.
<b>3.2 Aussichtsschutz</b>		<b>3.2 Aussichtsschutz</b>		
<b>Art. 66</b>	Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten. Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.	<b>Art. 62</b> Aussichtsschutz	<sup>1</sup> Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten. <sup>2</sup> Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.	Unverändert

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
		<b>3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B</b>		Neue Vorschrift zu Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B als spezielle Anordnung in speziellen Gebieten.
		<b>Art. 63</b> Terrassenbauten	<sup>1</sup> Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.  <sup>2</sup> Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn  - die Ausnützung eingehalten wird, - das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten.  <sup>3</sup> Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.	In der Wohnzone W2A und W2B nördlich der Auwiesenstrasse und nördlich der Riedstrasse werden neu Terrassenbauten als spezielle Festlegung gemäss §77 PBG zugelassen.  Die entsprechenden Gebiete werden im Zonenplan speziell bezeichnet.
<b>3.3 Empfangs- und Solaranlagen</b>		<b>3.4 Aussenantennen</b>		Überschrift anpassen.
<b>Art. 67</b> Empfangsanlagen	Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	<b>Art. 64</b> Mobilfunkanlagen  Satellitenempfangsanlagen	<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.  <sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig:  1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten 2. Priorität: Wohnzonen 3. Priorität: Kernzonen  <sup>3</sup> Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	Neu soll das Kaskadenmodell des Leitfadens „Mobilfunk für Gemeinden und Städte“ des Bundesamtes für Umwelt BAFU angewendet werden.  Aus dem fundamentalen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ergibt sich, dass Anlagen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes grundsätzlich innerhalb der Bauzone errichtet werden müssen. Mobilfunkanlagen sind in der Bauzone also grundsätzlich zonenkonform, nötige Standorte sollen jedoch in Zonen nach Priorisierung zugelassen werden.  Die Vorschriften für Satellitenempfangsanlagen bleibt unverändert.
<b>Art. 68</b> Solaranlagen	Solaranlagen sind zugelassen. Sie haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und sind insbesondere in den Kernzonen unauffällig in die Dachlandschaft einzupassen.			Artikel 68 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 5 „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ neu geregelt. In den übrigen Zonen gilt Art. 18a RPG und §238 Abs. 4 PBG.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)	Bauordnung (2016)		Bemerkung
	<b>4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN</b>		Neu Vorschriften zu den Gestaltungsplangebieten.
	<b>Art. 65</b> Gestaltungsplanpflicht	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.	In den im Plan bezeichneten Gebieten wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Somit soll in den Gebieten eine qualitätsvolle und standortgerechte Überbauung ermöglicht werden.
	<b>Art. 66</b> Rietwiesen  Bauliche Dichte  Nutzweise  Massvorschriften  Anforderungen	<p><sup>1</sup> Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m2) ist zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p><sup>3</sup> Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.</p> <p><sup>4</sup> Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ist nur ein Dachgeschoss zulässig,</li> <li>- sind nur Flachdächer zulässig,</li> <li>- beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.</li> </ul> <p><sup>5</sup> Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.</li> <li>- Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen.</li> <li>- Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein.</li> <li>- Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.</li> <li>- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.</li> </ul>	<p>Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in der Rietwiesen setzt einerseits die Vorgaben an die bauliche Dichte um und sichert gleichzeitig die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und die zweckmässige Erschliessung. Im Rahmen eines Gestaltungsplans über den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist eine Etappierung zusammenhängender Bebauungen zulässig.</p> <p>Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich befindet sich Elsau im Handlungsraum der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft. In diesen Gebieten sind hohe bis mittlere bauliche Dichten festgelegt. Dies entspricht in der Rietwiesen einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80 – 95% und gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04/2015) einer Ausnützungsziffer von 65-75%. Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann eine Nutzungsdichte von gegen 150 E/ha erreicht werden.</p> <p>Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Vorgaben eines Mindestwohnanteils von mindestens 90% der anrechenbaren Geschossfläche umzusetzen. In Abweichung zur Wohnzone W3 (zulässig sind 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann im Gestaltungsplangebiet die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht werden. Wird die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht, sind ein Dachgeschoss und Flachdächer vorgeschrieben. Dies bewirkt im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen eine erhöhte bauliche Dichte in grundsätzlich denselben Grundmassen.</p> <p>Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an die Wohnüberbauung, die Gestaltung des Freiraums (inkl. Spiel- und Ruheflächen), die Gewährleistung des Lärmschutzes und an die Energienutzung gestellt.</p>
	<b>Art. 67</b> Im Rifenbrunnen	<sup>1</sup> Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.	<p>Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Im Rifenbrunnen setzt die Vorgaben an die bauliche Dichte um.</p> <p>Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich befindet sich Elsau im Handlungsraum der</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
		<p><b>Bauliche Dichte</b></p> <p><b>Massvorschriften</b></p> <p><b>Anforderungen</b></p>	<p><sup>2</sup> Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p><sup>3</sup> Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ist nur ein Dachgeschoss zulässig,</li> <li>- sind nur Flachdächer zulässig,</li> <li>- beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung.</li> <li>- Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen.</li> <li>- Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein.</li> <li>- Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.</li> <li>- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.</li> </ul> <p><sup>5</sup> Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft. In diesen Gebieten sind hohe bis mittlere bauliche Dichten festgelegt. Dies entspricht im Rifenbrunnen einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80 – 95% und gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04/2015) einer Ausnützungsziffer von 65-75%. Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann eine Nutzungsdichte von gegen 150 E/ha erreicht werden.</p> <p>In Abweichung zur Wohnzone W3 (zulässig sind 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann im Gestaltungsplangebiet die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht werden. Wird die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht, sind ein Dachgeschoss und Flachdächer vorgeschrieben. Dies bewirkt im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen eine erhöhte bauliche Dichte in grundsätzlich denselben Grundmassen.</p> <p>Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an die Wohnüberbauung, die Gestaltung des Freiraums (inkl. Spiel- und Ruheflächen), die Gewährleistung des Lärmschutzes und an die Energienutzung gestellt.</p> <p>Der Mindestanteil Gewerbebenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend neu definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.</p>
<b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>		<b>5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>		Nummerierung
<b>4.1 Abstandsvorschriften</b>		<b>5.1 Abstandsvorschriften</b>		Nummerierung
<p><b>Art. 69</b></p> <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p>	<p>Der grosse Grundabstand gilt vor der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsseite.</p> <p>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	<p><b>Art. 68</b></p> <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p>	<p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>3</sup> Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	<p>Regelung für alle Zonen: wichtig ist neu die Ausrichtung der Hauptwohnräume und nicht die längere Gebäudeseite Richtung Süden.</p>
<p><b>Art. 70</b></p> <p>Abstand gegenüber Strassen</p>	<p>Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurgenossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m</li> </ul>	<p><b>Art. 69</b></p> <p>Abstand gegenüber Strassen</p>	<p><sup>1</sup> Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurgenossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m</li> </ul>	<p>Anpassung unterirdische Gebäudeteile an §269 PBG, nicht §268 PBG.</p> <p>Gemäss PBG haben nur oberirdische Gebäude und</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
	<p>gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unterirdische Gebäudeteile gemäss § 268 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdrich überdeckt werden einen Abstand von 3.5 m</li> <li>- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.</li> </ul> <p>Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leichtkonstruktion</li> <li>- Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach</li> <li>- keine seitliche Einwandungen</li> </ul> <p>Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>		<p>gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdrich überdeckt werden, einen Abstand von 2 m</li> <li>- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leichtkonstruktion</li> <li>- Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach</li> <li>- keine seitliche Einwandungen</li> </ul> <p><sup>3</sup> Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	<p>Gebäudeteile den Abstand gegenüber Strassen einzuhalten. Der Abstand für unterirdische Gebäudeteile wird von 3.5 m auf 2.0 m reduziert. Ein minimal einzuhaltender Abstand sichert allfällige Werkleitungen entlang der Strassen.</p> <p>Die übrigen Absätze bleiben unverändert.</p>
<b>Art. 71</b> Mehrlängenzuschlag	In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m in den Zonen W1 und W2A, sowie 5.0 m in den Zonen W2B und W3 heraufzusetzen.			In den Wohnzonen wird im Sinne der inneren Verdichtung generell auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet, Art. 71 alt wird gelöscht.
<b>Art. 72</b> Grenzabstand besonderer Gebäude	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.  Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.	<b>Art. 70</b> Grenzabstand besonderer Gebäude	<sup>1</sup> Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.  <sup>2</sup> Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.	Unverändert
<b>Art. 73</b> Grenzbau und Zusammenbau	In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder</li> <li>- die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und</li> <li>- dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</li> </ul> <p>In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der betroffene Grundeigentümer zustimmt und</li> <li>- die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</li> </ul>	<b>Art. 71</b> Grenzbau und Zusammenbau	<sup>1</sup> In allen Zonen ist der Grenzbau <b>bzw. der Zusammenbau</b> erlaubt, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder</li> <li>- die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und</li> <li>- dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</li> </ul> <p><sup>2</sup> In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der betroffene Grundeigentümer zustimmt und</li> <li>- die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</li> </ul>	Anpassung in Absatz 1 gemäss der Artikelüberschrift.
<b>4.2 Abstellplätze</b>		<b>5.2 Abstellplätze</b>		Nummerierung
<b>Art. 74</b> Motorfahrzeuge	<b>Wohnnutzung:</b> Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen.	<b>Art. 72</b> Motorfahrzeuge	<b>Wohnnutzung:</b> <sup>1</sup> Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als	Anpassung zusätzlich notwendige Abstellplätze an §243, Abs. 2 PBG, nicht §242, Abs. 2 PBG.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)	Bauordnung (2016)	Bemerkung
<p>Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.</p> <p>Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p><b>Andere Nutzungen:</b></p> <p>Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <p>a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; b) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p><b>Für alle Nutzungen gilt:</b></p> <p>Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.</p>	<p>Pflichtabstellplatz.</p> <p><sup>2</sup> Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p><sup>3</sup> Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 243, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p><b>Andere Nutzungen:</b></p> <p><sup>4</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <p>a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; b) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p><b>Für alle Nutzungen gilt:</b></p> <p><sup>5</sup> Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p><sup>6</sup> Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p><sup>7</sup> Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.</p>	<p>Die übrigen Absätze bleiben unverändert.</p>
<p><b>4.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern</b></p>	<p><b>5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern</b></p>	<p>Nummerierung</p>
<p><b>Art. 75</b></p> <p>Fahrräder</p> <p>Kinderwagen</p> <p>Container</p>	<p><b>Art. 73</b></p> <p>Fahrräder</p> <p>Kinderwagen</p> <p>Container</p>	<p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die normgemässen Richtwerte.</p> <p>Für Fahrräder wurden lediglich Abstellplätze bei grösseren Überbauungen in der Nähe des Hauseingangs verlangt. Neu werden genügend grosse Abstellflächen bei allen Mehrfamilienhäusern verlangt.</p> <p>Die Bedarfsermittlung und Standortwahl sind entsprechend den Richtwerten der Norm (VSS Norm SN 640065-2011) festzulegen.</p>



Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2016)		Bemerkung
<b>Art. 76</b> Spiel- und Ruheflächen	Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen.  Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen.  Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	<b>Art. 74</b> Spiel- und Ruheflächen	<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen.  <sup>2</sup> Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen.  <sup>3</sup> Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	Unverändert
		<b>5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen</b>		
		<b>Art. 75</b> Dachgestaltung bei Attikageschossen	<sup>1</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.  <sup>2</sup> Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.	Aufgrund der heutigen Gesetzgebung und der zugehörigen Rechtssprechung werden Attikageschosse gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern ausnutzungsmässig erheblich benachteiligt. Nach der gefestigten Rechtssprechung ist das Profil für ein entsprechendes Schrägdach am Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzen. Es darf weder ein fiktiver Kniestock veranschlagt, noch die 45°-Linie auf der maximalen zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden. Die Gemeinden können, gestützt auf §49 Abs. 2 lit. d PBG und §292 PBG, die Ausdehnung von Attikageschossen in der Bauordnung abweichend regeln.  Die Bauordnung wird deshalb mit einer entsprechenden Bestimmung im neuen Artikel 75 Abs. 1 ergänzt. Die vorgesehene Regelung gemäss neuem Art. 75 Abs. 2 gewährt einen zusätzlichen Anordnungsspielraum von Attikageschossen in Hanglagen.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)	Bauordnung (2016)	Bemerkung
5. Inkrafttreten	6. Inkrafttreten	Numerierung
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.</p> <p>Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 29. März 1994 aufgehoben.</p> <p><b>Von der Gemeindeversammlung am 16. September 2004 genehmigt.</b></p> <p>Der Gemeindepräsident: Meinrad Schwarz Der Gemeindegeschreiber: Ruedi Wellauer</p> <p><b>Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1281 vom 14. Dezember 2004 genehmigt.</b></p> <p>Für die Baudirektion: Ch. Zimmerhagl</p> <p><b>Änderung vom 4. Dezember 2008</b></p> <p>Diese Änderung der Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.</p> <p><b>Von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2008 festgesetzt.</b></p> <p>Der Gemeindepräsident : Meinrad Schwarz Der Gemeindegeschreiber: Ruedi Wellauer</p> <p><b>Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV/35/2009 vom 24. März 2009 genehmigt.</b></p> <p>Für die Baudirektion: Ch. Zimmerhagl</p>	<p><b>Art. 76</b> <b>Inkrafttreten</b></p> <p><sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.</p> <p><sup>2</sup> Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufgehoben.</p>	<p>Anpassung gemäss standardmässiger Bestimmung zur Inkraftsetzung.</p>