
Bau- und Zonenordnung

Stand: 3.02.2017

		Seite
1.	ZONENEINTEILUNG	4
	Art. 1 Zoneneinteilung	4
	Art. 2 Rechtsgültigkeit der Pläne	4
2.	ZONENVORSCHRIFTEN	5
2.1	Kernzonen	5
	Art. 3 Zweck, Anforderungen	5
	Art. 4 Unterteilung	5
	Art. 5 Bestehende Gebäude	5
	Art. 6 Neubauten	6
	Art. 7 Gestaltungsanforderungen	6
	a) generell	6
	Art. 8 b) Fassaden	7
	Art. 9 c) Dächer	7
	Art. 10 d) Besondere Gebäude	8
	Art. 11 e) Umgebung	8
	Art. 12 Aussenrenovationen	8
	Art. 13 Abbruch von Bauten	8
	Art. 14 Nutzungsvorschriften	8
2.2	Wohnzonen	9
	Art. 15 Grundwerte	9
	Art. 16 Nutzungsvorschriften	10
	a) Gewerbezulässigkeit, Empfindlichkeitsstufen	10
	Art. 17 b) Gewerbebauten	10
	Art. 18 c) Abstände für Gewerbebauten	10
2.3	Weitere Zonen	11
	Art. 19 1. Zone für öffentliche Bauten	11
	a) Unterteilung und Zweck	11
	Art. 20 b) Bauvorschriften	11
	c) Empfindlichkeitsstufen	11
	Art. 21 2. Erholungszone	11
	a) Unterteilung und Zweck	11
	Art. 22 b) Bauvorschriften	11
	c) Empfindlichkeitsstufen	11
	Art. 23 3. Freihaltezone	12
	Art. 24 4. Gestaltungsplan Rütihof	12

3.	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	13
	Art. 25 Grenzabstände	13
	a) Grundregel	13
	Art. 26 b) Abstand unterirdischer Gebäude gegenüber Strassen	13
	Art. 27 c) Mehrlängenzuschlag	13
	Art. 28 d) Grenzbau	13
	Art. 29 Geschlossene Bauweise	14
	Art. 30 Dachformen	14
	Art. 31 Dachaufbauten und -einschnitte	14
	Art. 32 Zweites Dachgeschoss	15
	Art. 33 Untergeschoss	15
	a) Zulässigkeit	15
	Art. 34 b) Freilegung von Untergeschossen	15
	Art. 35 Aufschüttungen, Abgrabungen	16
	Art. 36 Nutzungsübertragung	16
	Art. 37 Abstellplätze für Personenwagen	16
	Art. 38 Andere Abstellplätze	17
	Art. 38a Begrünung	17
	Art. 39 Sonnenenergieanlagen	17
	Art. 40 Reklameanlagen	17
4.	WEITERE FESTLEGUNGEN	18
	Art. 41 Arealüberbauungen	18
	Art. 42 Ausnützung bei Überbauungen mit Flachdächern	18
	Art. 43 Terrassenhäuser	18
5.	INKRAFTTRETEN	19
	Art. 44 Inkrafttreten	19

Die Gemeinde Herrliberg erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 / 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird im Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder als Wald bezeichnet ist: Zoneneinteilung

a) Bauzonen

Kernzonen:

- Kernzone Dorf KD
- Kernzone Weiler KW

Wohnzonen:

- Wohnzone zweigeschossig W2/1.0
- Wohnzone zweigeschossig W2/1.3
- Wohnzone zweigeschossig W2/1.7
- Wohnzone dreigeschossig W3/2.7

Zone für öffentliche Bauten OeB

- b) Erholungszone E
- c) Freihaltezone F
- d) Reservezone R

Art. 2

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (M 1:5'000) und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Rechtsgültigkeit der Pläne
- 2 Die Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien sind in Ergänzungsplänen dargestellt und im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung festgehalten.
- 3 Die Kernzonenpläne gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.
- 4 Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

Art. 3

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, einschliesslich der unmittelbaren Umgebung. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

Zweck,
Anforderungen

Art. 4

Es werden folgende Kernzonen unterschieden:

Unterteilung

- | | |
|---------------------|--|
| a) Kernzonen Dorf: | <ul style="list-style-type: none"> a) Dorf b) Grüt c) Oberdorf d) Pfarrgasse e) Rain f) Vogtei |
| b) Kernzonen Weiler | <ul style="list-style-type: none"> a) Biswind b) Hasenacher c) Hof d) Kittenmüli e) Rütihof f) Wetzwil |

Art. 5

1 Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:

Bestehende
Gebäude

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| a) Kategorie 1: | schwarz ausgefüllt |
| b) Kategorie 2: | schwarz umrandet |
| c) Kategorie 3: | nicht besonders gekennzeichnet |

2 Gebäude der Kategorie 1 dürfen nur unter Beibehaltung von Umriss, kubischer Gestaltung, Fassaden- und Dachausbildung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Änderungen, die zu einer Verbesserung beitragen, können bewilligt werden.

- 3 Bei Gebäuden der Kategorie 2 ist der Umbau oder Ersatz mit geringfügiger Änderung von Ausrichtung und kubischer Gestaltung gestattet. Der Neubau in den gleichen Grundmassen ist im Rahmen der Gestaltungs- und Materialvorschriften zulässig.
- 4 Änderungen im Sinne der Absätze 2 und 3 können angeordnet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird oder andere überwiegende öffentliche Interessen es verlangen.
- 5 Gebäude der Kategorie 3 unterstehen den Vorschriften für Neubauten.

Art. 6

Für Neubauten gelten folgende Grundwerte:

Neubauten

	KD	KW
a) Gebäudehöhe	max. 8.1 m	max. 7.5 m
b) Gebäudelänge	max. 30 m	max. 30 m
c) Gebäudebreite	max. 16 m	max. 16 m
d) Grenzabstände grosser Grundabstand ¹⁾ kleiner Grundabstand ¹⁾	min 7.0 m min. 3.5 m	min 7.0 m min. 3.5 m
e) Dachneigung (nach alter Teilung)	max. 45° min. 35°	max. 45° min. 35°
f) Vollgeschosse	max. 3	max. 2
g) Dachgeschosse	max. 2 ²⁾	max. 2 ²⁾
h) Empfindlichkeitsstufe ³⁾	III	III

1) vergleiche Art. 27 BZO (Kernzonen sind Bauzonen)

2) unter Vorbehalt von Art. 32

3) Empfindlichkeitsstufe vergleiche Art. 14

Art. 7

Die Gestaltung von Bauten, Ausstattungen und Ausrüstungen hat erhöhten Anforderungen im Sinne einer guten Gesamtwirkung zu genügen.

Gestaltungsanforderungen
a) generell

Art. 8

- 1 Als Materialien sind in der Regel Verputz und Holz in unauffälliger Gestaltung und Farbe und dem Ortsbild angepasst zu verwenden. b) Fassaden
- 2 Türen und Tore sind in der Gestaltung der bestehenden Bau- substanz anzupassen.
- 3 Fenster sind in der Regel als stehendes Rechteck, zweiflügelig und mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein auszuführen. Sie haben in der Regel Fensterläden aus Holz und nach aussen plastisch in Erscheinung tretende Sprossen aufzuweisen. Ver- spiegelt oder getöntes Glas ist unzulässig.
- 4 Im massstäblichen Charakter der Fassaden gegliederte Schau- fenster im untersten in Erscheinung tretenden Geschoss sind zulässig.
- 5 Balkone sind gestattet, wenn sie zum Ortsbild passen.

Art. 9

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere, gut in das Ortsbild eingepasste Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudefassade und beidseits gleicher Neigung aufzuweisen. Neigungsreduktionen im Trauf- bereich sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Mindestneigung unterschritten werden darf. c) Dächer
- 2 Dächer sind allseitig vorspringend zu gestalten und mit Tonziegeln zu decken.
- 3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in der Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m sein und insgesamt nicht mehr als einen Viertel der Fassadenlänge einnehmen.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sowie halbrunde Dachgauben von höchstens 0.50 m² Lüftungsfläche sind zulässig. Sie werden bei der Bestim- mung der gesamten Breite von Dachaufbauten nicht angerechnet.

Art. 10

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 aufgehoben.

d) Besondere Gebäude

Art. 11

- 1 Die Umgebung ist sorgfältig zu erhalten und bei Bauvorhaben möglichst unverändert zu übernehmen. Die gilt besonders für
 - a) Grünflächen, Bäume und Hecken
 - b) Brunnen, Treppen, Mauern, Zäune und dergleichen.
- 2 Bei Neugestaltungen kann die Baubehörde zur besseren Einpassung in die bestehende Umgebung die Verwendung von ortsüblichen Materialien vorschreiben.
- 3 Fahrzeugabstellplätze und offene Lagerplätze sind möglichst unauffällig in das Ortsbild einzupassen.

e) Umgebung

Art. 12

Aussenrenovationen mit Farb-, Material-, oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

Aussenrenovationen

Art. 13

Der Abbruch von Bauten und Anlagen wird bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder der Ersatzbau gesichert ist.

Abbruch von Bauten

Art. 14

In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Nutzungsvorschriften

2.2 Wohnzonen

Art. 15

1

Grundwerte

Zone		W2 / 1.0	W2 / 1.3	W2 / 1.7	W3 / 2.7
a) Baumassenziffer Hauptgebäude	max. ¹⁾	1.0	1.3	1.7	2.7
b) Baumassenziffer Besondere Gebäude	max. ²⁾	0.2	0.2	0.2	0.2
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
d) Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2 ³⁾	2 ³⁾	2 ³⁾	1
e) Anrechenbare Untergegeschosse	max.	1	1	1	1
f) Gebäudehöhe	max.	6.50	7.50	8.10	11.00
g) Gebäudelänge	max.	28 m	28 m	32 m	36 m
h) Grenzabstände	^{4) 5) 6) 7)}				
• gr. Grundabstand	min.	9 m	8 m	8 m	9 m
• kl. Grundabstand	min.	6 m	5 m	5 m	6 m
i) Dachneigung	min.	15°	15°	15°	15°
Schrägdach (a. T.)	max. ⁸⁾	35°	35°	35°	35°
j) Fiktiver Neigungswinkel für Attikageschosse (a. T.) ⁹⁾		35°	35°	35°	35°

1) vergleiche Art. 15 Absatz 2 BZO

2) vergleiche Art. 15 Absatz 3 BZO

3) unter Vorbehalt von Art. 32 BZO

4) vergleiche Art. 18 BZO

5) vergleiche Art. 25 BZO

6) vergleiche Art. 27 BZO

7) für Besondere Gebäude gilt § 270 PBG oder Art. 28 BZO

8) vergleiche Art. 30 Abs. 2 BZO

9) vergleiche Art. 30 Abs. 3 BZO

2 Bei Hauptgebäuden mit einem Schrägdach darf die Baumassenziffer um 0.1 erhöht werden.

3 Die Baumasse von Garagen, Autounterständen und überdeckten Garagenzufahrten, die sich in Hauptbauten befindet, kann der Baumassenziffer für Besondere Gebäude angerechnet werden.

- 4 Der Baumassenziffer nicht angerechnet werden:
- a) Kleine, freistehende Garten- und Gerätehäuschen mit einem Volumen von max. 12 m³
 - b) Angebaute oder freistehende überdeckte und seitlich zu mindestens zwei Drittel der Abwicklung offene Gartensitzplätze mit einer Gesamthöhe von max. 3.0 m, gemessen ab dem gestalteten Terrain. Die Überdachung des Gartensitzplatzes darf nicht als Balkon/Terrasse genutzt werden.

Art. 16

- 1 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- 2 In den schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern und dem Quartiercharakter entsprechen.
- 4 Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden, und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

Nutzungs-
vorschriften
a) Gewerbe-
zulässigkeit,
Empfindlich-
keitsstufen

Art. 17

- 1 Reine Gewerbebauten sind nur in den schwarz schraffierten Gebieten zulässig.
- 2 In den übrigen Gebieten ist pro Parzelle ein minimaler Wohnanteil von mindestens 25 Prozent der realisierten oberirdischen Baumasse für Hauptgebäude einzuhalten.
- 3 Die Übertragung des minimalen Wohnanteils gemäss Abs. 2 ist zwischen anstossenden Grundstücken gestattet. Sie ist im Grundbuch einzutragen.

b) Gewerbe-
bauten

Art. 18

Für der gewerblichen Nutzung dienende eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von nicht mehr als 4.8 m Gebäudehöhe in den schwarz schraffierten Gebieten beträgt der grosse Grundabstand 6 m und der kleine 4 m.

c) Abstände für
Gewerbe-
bauten

2.3 Weitere Zonen

Art. 19

Es werden folgende Zonen für öffentliche Bauten bezeichnet:

- | | |
|--|--------|
| a) Schützenmur, für Sporthalle | OeB a) |
| b) Schulhausstrasse, für Schulbauten, Alters- und Pflegeheim und Alterssiedlung und Alterswohnungen, Schrebergärten und Spielanlagen | OeB b) |
| c) Steinrad, für Regenklärbecken | OeB c) |
| d) Forchstrasse, für Gemeindehaus | OeB d) |
| e) Wetzwil, für Schulbauten, Hort, schulergänzende Angebote sowie Stiftung Bentzelheim und Kirche ³ | OeB e) |

1. Zone für öffentliche Bauten
- a) Unterteilung und Zweck

Art. 20

- 1 In den Zonen für öffentliche Bauten gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Bestimmungen, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone einzuhalten, der diese angehören.
- 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im allgemeinen Zonenplan.

- b) Bauvorschriften
- c) Empfindlichkeitsstufen

Art. 21

Es werden folgende Erholungszonen bezeichnet:

- | | |
|---|------|
| a) Langackerstrasse, für Sportanlagen | E a) |
| c) Humrigen, für Friedhof und Schrebergärten ² | E c) |
| d) Steinrad, für Sport und Freizeit am Wasser | E d) |

2. Erholungszone
- a) Unterteilung und Zweck

Art. 22

- 1 In der Erholungszone gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Bestimmungen, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.5 m. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone einzuhalten, der diese angehören.
- 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im allgemeinen Zonenplan.

- b) Bauvorschriften
- c) Empfindlichkeitsstufen

^{2,3} siehe Kap. 5; weitere Teilrevisionen

Art. 23

- 1 Für Bauten in den Freihaltezonen gelten die Vorschriften von § 40 PBG.
- 2 Es werden folgende Freihaltezonen bezeichnet:
 - a) Berg- / Aussichtsstrasse
 - b) Habüelstrasse
 - c) Kittenmüli
 - d) Langackerstrasse
 - e) Laubhölzli
 - f) Pflugstein
 - g) Rietliweg
 - h) Seehalde
 - i) Tobel
 - j) Kirche (kantonal)
 - k) Schipf (kantonal)
3. Freihaltezone

Art. 24

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 aufgehoben.

4. Gestaltungsplan Rütihof

3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 25

- | | |
|---|--|
| <p>1 In der Zone W2/1.0 sind mit den beiden am meisten gegen Süden gerichteten prägenden Fassaden grosse Grundabstände einzuhalten. In den übrigen Wohnzonen und in den Kernzonen kann die Fassade, welche den grossen Grenzabstand einhalten muss, frei gewählt werden, wenn sie nach dem Sektor Ost-Süd West gerichtet ist und es sich um eine das Gebäude prägende Fassade handelt.</p> <p>2 Mit den übrigen Fassaden sind kleine Grundabstände einzuhalten.</p> | <p>Grenzabstände
a) Grundregel</p> |
|---|--|

Art. 26

- | | |
|---|---|
| <p>Unterirdische Gebäude müssen gegenüber Staatsstrassen, an welchen keine Baulinien bestehen, einen Mindestabstand von 3.00 m einhalten.</p> | <p>b) Abstand unterirdischer Gebäude gegenüber Strassen</p> |
|---|---|

Art. 27

- | | |
|---|------------------------------|
| <p>1 In allen Bauzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 14 m zusätzlich zu den Grundabständen Mehrlängenzuschläge einzuhalten, die einen Viertel der Mehrlänge betragen, jedoch höchstens 4 m.</p> <p>2 In allen Bauzonen werden die Mehrlängenzuschläge halbiert, wenn die Gebäudehöhe an keinem Punkt der massgeblichen Fassade mehr als 4.80 m misst.</p> <p>3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 5 m unterschreiten, zusammengerechnet, auch wenn dazwischen eine Grundstücksgrenze liegt oder zu liegen kommt.</p> | <p>c) Mehrlängenzuschlag</p> |
|---|------------------------------|

Art. 28

- | | |
|--|--------------------|
| <p>Der Grenzbau ist erlaubt für:</p> <p>a) Hauptgebäude, sofern ein Grenzbaurecht vorliegt.</p> <p>b) Besondere Gebäude, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze beanspruchen und dem Nachbarn den Anbau ermöglichen.</p> | <p>d) Grenzbau</p> |
|--|--------------------|

Art. 29

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

Geschlossene Bauweise

Art. 30

- 1 Das Dachgeschoss muss als solches optisch wahrnehmbar sein und soll in der Regel an keiner Fassade als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.
- 2 In allen Wohnzonen sind Schrägdächer mit einer Neigung von mehr als 35° zulässig. Dabei ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 35° berührt. Die so projizierte Gebäudehöhe darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 3 Mit Ausnahme der Gebäudeteile gemäss Art. 31 Abs. 2 müssen Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) an den fiktiven Traufseiten innerhalb einer Profillinie mit 35° Neigung liegen. Die Profillinien sind in der Regel auf derselben Höhe (m ü. M.) anzusetzen. Dabei gilt:
 - a) Wird die zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft, ist die Profillinie am Schnittpunkt zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Terrassenbodens anzulegen. Der so ermittelte Schnittpunkt darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 - b) Wird die zulässige Gebäudehöhe unterschritten, darf die Profillinie max. 1 m über dem Schnittpunkt zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Terrassenbodens angesetzt werden. Der so ermittelte fiktive Schnittpunkt darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 4 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Dachformen

Art. 31

- 1 Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.
- 2 Bei Attikageschossen dürfen Gebäudeteile, welche die Profillinie gemäss Art. 30 Abs. 3 überschreiten, nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein. Davon ausgenommen und daher gestattet sind:

Dachaufbauten und -einschnitte

- a) Geschlossene Brüstungen bis max. 1.0 m Höhe und Dachrandabschlüsse, sofern die zulässige Gebäudehöhe jeweils nicht überschritten wird.
- b) Zu mindestens 70% offene Brüstungen (Staketen, Lochblech etc.) sowie Glasgeländer.
- c) Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutz-elemente u. dgl. bis zu 0.8 m Auskragung.
- d) Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, nicht aber Dachrandabschlüsse der Attikageschosse.

Art. 32

- 1 Im 2. Dachgeschoss sind einzelne Dachflächenfenster von höchstens je 0.50 m² Lüftungsfläche zulässig. Zweites Dachgeschoss
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Art. 33

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 aufgehoben. Untergeschoss
a) Zulässigkeit

Art. 34

- 1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Die Abgrabung darf nicht mehr als den halben Gebäudeumfang ausmachen. b) Freilegung von Untergeschossen
- 2 In den Wohnzonen W2/1.0, W2/1.3 und W3/2.7 dürfen anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl maximal 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauten ohne Dachgeschoss und Terrassenhäuser im Sinne von Art. 43 BZO.
- 3 Von den obenstehenden Absätzen 1 und 2 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, einzelne Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel-, oder Sammelgaragen.
- 4 Vom obenstehenden Absatz 2 kann abgewichen werden, wenn bestehende, vor Eintritt der Rechtskraft der am 19. Juni 2013 festgesetzten Teilrevision der BZO bewilligte Untergeschosse zu anrechenbaren Untergeschossen umgenutzt werden und dabei das äussere Erscheinungsbild des Untergeschosses gewahrt bleibt.

Art. 35

- 1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen an keinem Punkt eine Höhe von 2.5 m über bzw. unter dem gewachsenen Boden überschreiten. Grössere Aufschüttungen und Abgrabungen können für Grundstücks- und Garagenzufahrten bewilligt werden, sofern dies aufgrund des Geländeverlaufs erforderlich ist. Aufschüttungen, Abgrabungen
- 2 Der Übergang zum öffentlichen Raum ist in der Regel angemessen zu bepflanzen.

Art. 36

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 aufgehoben. Nutzungsübertragung

Art. 37

- 1 Für Personenwagen ist mindestens die folgende Anzahl von Abstellplätzen zu erstellen: Abstellplätze für Personenwagen
 - a) Pro Einfamilienhaus und vergleichbaren Bauten 2 Parkplätze
 - b) bei Mehrfamilienhäusern 1 Parkplatz für Bewohner pro 100 m² Hauptnutzfläche nach SIA 416, Ausgabe 2003.
 - c) Für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhausüberbauungen mit zusammengefasster Parkierung ist pro 4 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- 2 Bei der Berechnung sind Bruchteile ab 0.5 aufzurunden.
- 3 Bei Einfamilienhäusern und vergleichbaren Bauten werden ausreichend dimensionierte Garagenvorplätze als Parkplätze angerechnet.
- 4 Bei anderen Nutzungen legt die Baubehörde die Zahl der Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr fest.
- 5 Die Baubehörde kann die Zahl der Parkplätze im Freien beschränken.

Art. 38

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Mehrfamilienhäuser müssen genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen und dergleichen aufweisen. | Andere
Abstellplätze |
| 2 | Abstellplätze für Kehrichtbehälter sind in Strassennähe zu erstellen und mit einem Sichtschutz zu versehen. | |

Art. 38a

In den Wohnzonen ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen.	Begrünung
---	-----------

Art. 39

<i>Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 aufgehoben.</i>	Sonnenenergie- anlagen
---	---------------------------

Art. 40

Reklameanlagen sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.	Reklameanlagen
--	----------------

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 41

- 1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen (ausgenommen Kernzonen) zulässig, wenn das Areal mindestens 4'000 m² umfasst. Arealüberbauungen
- 2 Der Nutzungszuschlag beträgt 10% der zonengemässen Bau-massenziffern.
- 3 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 4 Umfasst die Arealüberbauung Gebiete verschiedener Wohnzonen, sind interne Ausnutzungsübertragungen nach dem Ansatz der niedriger ausnutzbaren Zone zulässig. Die Übertragung von Ausnutzung von Grundstücken, die nicht zum Areal gehören, ist ausgeschlossen.

Art. 42

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 aufgehoben. Ausnutzung bei Überbauungen mit Flachdächern

Art. 43

- 1 Terrassenhäuser sind nur in den zweigeschossigen Wohnzonen zulässig. Terrassenhäuser
- 2 Zulässig sind maximal vier eingeschossige Terrassenstufen mit Wohnnutzungen. Ein darunter liegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt in Erscheinung treten.
- 3 Bei Arealüberbauungen gelten die Erleichterungen gemäss Art. 41.

5. INKRAFTTRETEN

Art. 44

1 Die Bau- und Zonenordnung wurde am 21. Juni 1995 festgesetzt und am 9. September 1997, 25. November 1998, 13. Juni 2001 und 26. September 2010 teilrevidiert. Inkrafttreten

2 Die im Rahmen der Teilrevision von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2013 beschlossenen Änderungen der BZO treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von der Baudirektion am 3. Dezember 2013 mit Beschluss Nr. ARE/152/2013 genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Teilrevision: 13. Dezember 2013

Teilrevisionen nach Juni 2013

Folgende Revisionen wurden von der Gemeindeversammlung nach dem Juni 2013 festgesetzt, von der Baudirektion genehmigt und sind in Kraft;

Bezeichnung der Revision:	Festsetzung GV/Urne:	Inkraftsetzung:
¹ Teilrevision Nutzungsplanung im Gebiet Schlatt	11. Juni 2014	31. Juli 2015
² Teilrevision Nutzungsplanung "Humrigen"	10. Dez. 2014	13. Nov. 2015
³ Teilrevision Nutzungsplanung "Gebiet Wetzwil"	29. Juni 2016	3. Feb. 2017