Teilrevision Nutzungsplanung

Antrag an die Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

vom 8. Mai 1996 teilrevidiert am 12.2.2017

Von der Gemeindeversammlung vorberaten am

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am

Namens der Urnenabstimmung
Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion BDV-Nr.

Die neuen Inhalte sind jeweils ***fett kursiv unterlegt***, *Anpassungen wegen dem IVHB sind rot kursiv* dargestellt.

Die Erläuterungen zu den Änderungen sind in der Seitenmarginale als Kurzform und im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Kurzkommentar

Gültige Fassung	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

1. Zonenordnung

Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017

1. Zonenordnung

Die Gemeinde Neftenbach erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Für das übergeordnete kantonale Recht gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung **vom 1.1.2018**

Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

(1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

1. Bauzonen	Zone	ES
Kernzonen	K	III
Kernzone überkommunales Ortsbild	K.ü.O.	III
Wohnzone 2 Geschosse, 25 %	W2/25	II
Wohnzone 2 Geschosse, 30 %	W2/30	II
Wohnzone 2 Geschosse, 40 %	W2/40	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/45	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ö	III

Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

(1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

1. Bauzonen	Zone	ES
Kernzonen	K	III
~~Kernzone überkommunales Ortsbild~~	~~K.ü.O.~~	~~III~~
Wohnzone 2 Geschosse, 25 %	W2/25	II
Wohnzone 2 Geschosse, 30 %	W2/30	II
Wohnzone 2 Geschosse, 40 %	W2/40	II
Wohnzone 3 Geschosse, 60 %	***W3/60***	***II***
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/45	III
Gewerbezone	G***4***	III
Industriezone	I***5***	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ö	III

Korrektur, es handelt sich bei K.ü.O. um keinen separaten Zonentyp

Verdichtung

Kurzkommentar

Gültige Fassung	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

2.	Erholungszonen			2.	Erholungszonen		
	• Allgemeine Erholungszonen	E	III		• Allgemeine Erholungszonen	E	III
	• Chräen	E_C	III		• Chräen	E_C	III
	• Forst/Schützenhaus/Hundeschule	E_F	III		• Forst/Schützenhaus/Hundeschule	E_F	III
	• Sportplatz - Fussball	E_S	III		• Sportplatz - Fussball	E_S	III
					• Pferdesport	***E_P***	***III***
3.	Freihaltezone	F		3.	Freihaltezone	F	
	• Friedhof		II		• Friedhof		II
	• übrige Freihaltezone		-		• übrige Freihaltezone		-
4.	Reservezone	R	-	4.	Reservezone	R	-

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	Art. 2 Massgebliche Pläne	(2)	**Art. 2 Massgebliche Pläne**
	Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.		1 Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.
Aufgrund der Vorgaben des überkommunalen Ortsbildinventars ist die Festsetzung eines Kernzonenplanes für den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes (KOBI) notwendig.			***2 Für den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes Neftenbach gilt der Kernzonenplan Neftenbach 1:1000. Dieser geht dem allgemeinen Zonenplan vor.***
Die Kernzone Aesch liegt ausserhalb des Kantonalen Siedlungsgebietes. Es handelt sich daher um eine „Weilerkernzone". Damit sind Neubauten – soweit sie heute nicht zulässig sind – ausgeschlossen. Die gewünschte Aufhebung des Kernzonenplan Aesch ist daher nicht zweckmässig.	Für die Kernzone Aesch sowie für Anordnungen innerhalb dieser Zone gilt der Kernzonenplan Aesch 1:500. Dieser geht dem allgemeinen Zonenplan vor.		3 Für ***den entsprechend bezeichneten Geltungsbereich der*** Kernzone Aesch sowie für Anordnungen innerhalb ***dieses Bereichs*** gilt der Kernzonenplan Aesch 1:500. Dieser geht dem allgemeinen Zonenplan vor.
Die Kernzonenabgrenzungen Riet Hünikon Hinterhueb und Mittlerhueb sind in den Daten der amtlichen Vermessung und künftig im ÖREB definiert. Separate Pläne der Abgrenzungen, die keine weiteren Inhalte im Sinne von Kernzonenplänen aufweisen, sind nicht erforderlich.	Für die Kernzonenabgrenzung Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb gelten die entsprechenden Pläne 1:500 bzw. 1:1000.		
Kein Handlungsbedarf	Massgeblich für den Waldabstand sowie für die Waldfestlegung sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 resp. 1:1000.		4 Massgeblich für den Waldabstand sowie für die Waldfestlegung sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 resp. 1:1000.
Präzisierung	Die in der Bau- und Zonenordnung abgedruckten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.		5 Die in der Bau- und Zonenordnung abgedruckten ***Verkleinerungen der*** Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	# 2. Bauzonen ## 2.1 Kernzonen ### Art. 3 Zweck/Nutzweise Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns und der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Zugelassen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe.		# 2. Bauzonen ## 2.1 Kernzonen (3) ### Art. 3 Zweck/Nutzweise 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns und der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. 2 Zugelassen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe.
Die grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen werden einleitend festgehalten. Sie präzisieren die Grundanforderung von § 238 Abs. 2 PBG. *Die gestalterischen Anforderungen entsprechen auch den Forderungen „Qualität vor Quantität“, „Ortsbild strukturell erhalten“, „kernzonentypische Bauten, attraktive Struktur erhalten“ gemäss Vision 2030 zur Gemeindeentwicklung. Die Anwendung erfolgt bereits heute, der Artikel stellt jedoch eine Hilfestellung für die Argumentation der Baukommission dar und informiert die Bauherrschaft über die Anforderungen.*			(3a) ***Art. 4 Einordnungsanforderung*** ***In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einfügen.***

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	Art. 4 Grundmasse		(4) **Art. 5 Grundmasse**
	Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.		1 Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.
	Für die übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:		2 Für die ***Neubauten*** gelten folgende Grundmasse:
	• Vollgeschosse max. 2 • Dachgeschosse max. 2		• Vollgeschosse max. 2 • Dachgeschosse max. 2
*IVHB: Bei der Verabschiedung der bisherigen BZO galt gemäss PBG: 1.5m + 2*3m=7.5m heute gilt ohne Definition 1.5m +2*3.30m = 8.10m, im Sinne des Ortsbildes wird an 7.5m festgehalten*			• *Fassadenhöhe (traufseitig) max. 7.5 m*
Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt.			• *Fassadenhöhe (giebelseitig)* *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.*
	• Ausnützungsziffer max. 45% • Grenzabstand min. 5.0 m		• Ausnützungsziffer max. 45% • ***Grundabstand*** min. 5.0 m
Korrektur Grund- statt Grenzabstand, Hinweis: aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile bis 2.0m in den Grundabstand hineinreichen.			
	• Gebäudelänge max. 40.0 m		• Gebäudelänge max. 40.0 m
Dies entspricht dem Ziel, dass die bestehende Bausubstanz durch Umbauten und Umnutzungen gut genutzt werden kann, die Dachlandschaft aber dennoch ortstypisch in Erscheinung tritt.	Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist bei bestehenden und bei neuen Gebäuden nur insoweit zulässig, als dies die Belichtungsmöglichkeiten gemäss Art. 6 nachstehend erlauben.		3 Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist bei bestehenden und bei neuen Gebäuden nur insoweit zulässig, als dies die Belichtungsmöglichkeiten gemäss Art. 6 nachstehend erlauben.

Kurzkommentar	Gültige Fassung *	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Neue Bestimmung aufgrund des Erfordernisses für den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes einen Kernzonenplan auszuarbeiten		4 ***Die in den Kernzonenplan Neftenbach braun bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Die ursprüngliche Materialisierung ist beizubehalten. Eine moderne Interpretation der strukturellen Merkmale der Fassaden in eine zeitgenössische Architektur ist bei besonders guter Gestaltung zulässig. Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen von der Lage zulässig, wenn dies im Interesse des Gewässerraums liegt. Es ist eine Interessenabwägung erforderlich.***
Der Kernzonenplan Aesch bleibt unverändert. Er ist damit nicht Bestandteil der Teilrevision.	Art. 5 Kernzonenplan Aesch Die Lage und Stellung der Gebäude in der Kernzone Aesch haben sich nach dem Kernzonenplan Aesch, 1:500, zu richten. Dabei kann auf die Einhaltung von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften verzichtet werden.	(5) Art. 6 Kernzonenplan Aesch Die Lage, Stellung der Gebäude in der Kernzone Aesch haben sich nach dem Kernzonenplan Aesch, 1:500, zu richten. Dabei kann auf die Einhaltung von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften verzichtet werden.
	Art. 6 Dachform und Dachgestaltung Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	(6) Art. 7 Dachform und Dachgestaltung 1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.
Präzisierung zum Kehrfirst	Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen. Kehrfirste sind nur auf einer Seite des Hauptdaches gestattet und dürfen den Hauptfirst nicht überragen.	2 Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen. Kehrfirste sind nur auf einer Seite des Hauptdaches gestattet. ***Sie müssen von der Trauffassade deutlich abgesetzt sein.***
IVHB: ohne Regelung wäre ½ vorgesehen, mit Regelung kann auch ein grösseres Mass gewählt werden. 1/5 wird als sehr klein und nicht mehr zeitgemäss beurteilt, es wird eine Erleichterung vorgesehen	Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als vereinzelte Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Sie dürfen nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassade sein. In der Kernzone überkommunales Ortsbild dürfen sie nicht länger als 1/5 der zugehörigen Fassade sein.	3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als vereinzelte Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Sie dürfen nicht länger als ***1/3*** der zugehörigen Fassade sein. ***Im Perimeter des überkommunalen*** Ortsbildes dürfen sie nicht länger als ***1/4*** der zugehörigen Fassade sein.

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung (Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)
Die Fronthöhe ist klein. Die Gemeinde möchte dieses Mass aber beibehalten und Erleichterungen in Form von anderen Möglichkeiten (Lichtbänder etc.) geben	Schleppgauben dürfen höchstens 1.00 m Fronthöhe aufweisen. Es sind nur überdeckte Dacheinschnitte in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. In der Kernzone überkommunales Ortsbild sind überdeckte Dacheinschnitte nicht erlaubt.		4 Schleppgauben dürfen höchstens 1.00 m Fronthöhe aufweisen. Es sind nur überdeckte Dacheinschnitte in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. ***Im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes Neftenbach*** sind überdeckte Dacheinschnitte nicht erlaubt.
	Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Zudem muss die Scheitellinie der Aufbauten mindestens 1.00 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Ausserdem darf die Front der Dachaufbauten die Fassadenflucht nicht überragen.		5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Zudem muss die Scheitellinie der Aufbauten mindestens 1.00 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Ausserdem darf die Front der Dachaufbauten die Fassadenflucht nicht überragen.
	Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Lichtfläche von max. 0.50 m2 sind zulässig. Die Fenster dürfen die Dachebene nicht überragen.		6 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Lichtfläche von max. 0.50 m2 sind zulässig. Die Fenster dürfen die Dachebene nicht überragen.
Zur besseren Nutzbarkeit der bestehenden Bausubstanz werden Dachflächen Lichtbänder, schmale Dachabsätze und Dachflächenfenster integriert in Solaranlagen zulassen			7 ***Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.*** ***Im Übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte – nur für das erste Dachgeschoss zulässig.***
Präzisierung			8 ***Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.***
	Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken, sofern nicht spezielle Gründe ein anderes Material erfordern.		9 Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken, sofern nicht spezielle Gründe ein anderes Material erfordern.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#)* Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage*)*
Neue Bestimmung aufgrund des Erfordernisses für den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes einen Kernzonenplan auszuarbeiten			[10] ***Die im Kernzonenplan Neftenbach eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.***
	Art. 7 Gestaltung der Bauten/Fassaden		(7) **Art. 8 Gestaltung der Bauten/Fassaden**
	Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.		[1] Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.
	Bei Um- und Ersatzbauten ist nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Gliederung von Wohnteil, Tenn und Stall zu achten.		[2] Bei Um- und Ersatzbauten ist nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Gliederung von Wohnteil, Tenn und Stall zu achten.
	Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden.		[3] Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden.
Mehr Spielraum für die zeitgemässe Nutzung der bestehenden Bausubstanz	Die Dachvorsprünge haben Balkone vollständig zu überdecken.		[4] Die Dachvorsprünge haben Balkone ***und Laubengänge*** vollständig zu überdecken.
Ergänzung betreffend Fassadenbereich aufgrund des Erfordernisses für den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes einen Kernzonenplan auszuarbeiten	In der Kernzone überkommunales Ortsbild sind Balkone nur auf der Traufseite zulässig.		[5] ***Im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes*** sind Balkone nur auf der Traufseite zulässig. ***Ist im Kernzonenplan Neftenbach ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die entsprechende Fassade ist in Anlehnung an die ursprüngliche Fassade ortsbildgerecht zu gestalten.***

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Siehe neuer Absatz 9	**Art. 8 Umgebungsgestaltung** Es sind nur geringfügige Terrainveränderungen zulässig. Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.		(8) **Art. 9 Umgebungsgestaltung** 1 ***Allgemeines:*** Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. ***In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.***
Die Nutzung von Vorgärten zur Parkierung führt zu einer Verarmung der Umgebung und der Aussenraumqualität in Kernzonen, die Einschränkung wird jedoch nur für die im Kernzonenplan bezeichneten Flächen im Perimeter des Ortsbildes gemacht.			2 ***Vorgärten:*** ***Die im Kernzonenplan Neftenbach bezeichneten Vorgärten sind als ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich sofern eine zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.***
			3 ***Freiräume:*** ***Die Freiräume sind als strukturierte, begrünte Umgebungsflächen von Bebauung frei zu halten.***
	Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.		4 ***Bäume:*** Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. ***Die im Kernzonenplan Neftenbach bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.***
			5 ***Brunnen:*** ***Die im Kernzonenplan Neftenbach bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.***

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Grösse gestattet.		[6] ***Platzräume:*** ***Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind in ihrer ortstypischen Struktur als Plätze mit ortstypischen Elementen und Belägen als öffentlicher Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu erhalten.*** [7] ***Aufwertung Strassenräume, Gassen und Höfe:*** ***Die im Kernzonenplan Neftenbach entsprechend bezeichneten Bereiche sind mit Bezug auf das Ortsbild und die Lage im traditionellen Ortskern als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen aufzuwerten.*** [8] ***raumwirksame Mauern:*** ***Die bezeichneten raumwirksamen Mauern sind als Begrenzungselemente in die Gestaltung der Strassenräume einzubeziehen und als traditionelle Mauern zu bewahren.*** [9] ***Terrainveränderungen:*** ***Terrainveränderungen und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht gestattet. Kleinere Veränderungen können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.*** [10] ***Reklamen:*** Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Grösse gestattet. [11] ***Parkplätze:*** ***Die gemäss Art. 25 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen.***

Kurzkommentar

Gültige Fassung	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#)* Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage*)*
Art. 9 Zusätzliche Bewilligungspflicht Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.		(9) **Art. 10 Zusätzliche Bewilligungspflicht** 1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig. 2 Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.
		(9a) ***Art. 11 besonders gute Projekte*** ***Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.***

Mehr Spielraum für Speziallösungen in der Kernzone: Es werden Erleichterungen für architektonisch besonders gute Projekte ermöglichen.

Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz). Mit dem Gutachten wird ein schlüssiges Argumentarium gegenüber Bauherrschaft, Nachbarschaft und Bevölkerung aufgebaut und allfällige Willkür Vorwürfe gegenüber der Baubehörde vermieden.

Kurzkommentar

Präzisierung und mehr „Gewicht“ für den Gewerbeanteil

*IVHB: Bei der Verabschiedung der bisherigen BZO galt gemäss PBG: 1.5m + 2*3m=7.5m heute gilt ohne Definition 1.5m +2*3.30m = 8.10m, dieses mass wird als Fassadenhöhe festgelegt. Die Bauten können aufgrund der Messweise um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 30–50 cm) in Erscheinung treten.*

Der Begriff giebelseitige Firsthöhe eignet sich besser als Gesamthöhe. Die Definition der giebelseitigen Firsthöhe gemäss PBG § 280 wird übernommen.

Grundabstand, nicht Grenzabstand: IVHB: effektive Abstände werden wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner.

IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.

Gültige Fassung

*

Beantragte neue Fassung
*(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

2.2 Wohnzonen

Art. 10 Grundmasse

		W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	WG2/ 45
• Vollgeschoss	max.	2	2	2	2
• Dachgeschoss	max.	1	1	2	2
• anrechenbares UG		-	1	1	1
• Ausnützungsziffer		25 %	30 %	40 %	45 %
• Grenzabstände:					
• kleiner Grundabstand	min.	4 m	4 m	5 m	5 m
• grosser Grundabstand	min.	8 m	8 m	8 m	8 m
• Mehrlängenzuschlag		1/4	1/4	1/4	1/4
• Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	40 m	40 m

2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

(10) Art. 12 Grundmasse

[1] ***Allgemeine Masse:***		W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	WG2/ 45	***W3/ 60***
• Vollgeschoss	max.	2	2	2	2	***3***
• Dachgeschosse	max.	1	1	2	2	***2***
oder Attikageschosse	max.	1	1	1	1	1
• anrechenbares UG		-	1	1	1	***1***
• Ausnützungsziffer		25 %	30 %	40 %	45 %	***60 %***
• *Fassadenhöhe [m]: (traufseitig)*	*max.*	*8.1*	*8.1*	*8.1*	*8.1*	*11.4*
• *Fassadenhöhe: (giebelseitig)*						
- Schrägdach	*Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m*					
- Flachdach	*Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe (traufseitig) auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m*					
• ***Grund***abstände:						
• kleiner Grundabstand	min.	4 m	4 m	5 m	5 m	***5 m***
• grosser Grundabstand	min.	8 m	8 m	8 m	8 m	***8 m***
• Mehrlängenzuschlag		1/4	1/4	1/4	1/4	***1/4***
• Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	40 m	40 m	***40 m***

[2] Fassadenhöhenzuschlag:
Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um 1 m erhöht werden.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Aufgrund des IVHB beträgt der Abstand in den Zonen mit min. 5m Grundabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen schnell nur 6m. In diesen Fällen soll keine Einschränkung aufgrund Art. 11 entstehen. Das Mass wird daher von 7m auf 6m reduziert.	**Art. 11 Bestimmung Gebäudelänge** Gebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammengerechnet.	(11)	**Art. 13 Bestimmung Gebäudelänge** ***Hauptgebäude***, deren Gebäudeabstand ***6 m*** unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammen–gerechnet.
	Art. 12 Dachgestaltung Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig.	(12)	**Art. 14 Dachgestaltung** 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig.
Attikageschosse können nach IVHB dominanter in Erscheinung treten als bis anhin mit dem PBG, daher werden die Dachaufbauten begrenzt.			2 Bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.
Attikaregelung für Hanglagen			3 ***Bei Bauten mit Flachdächern ist maximal ein Attikageschoss zulässig. Bei talseitig orientierten Fassaden sind Attikageschosse zurückversetzt anzuordnen, so dass sie unterhalb der 45°- Schnittlinie zwischen Dachfläche und Fassade liegen. Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Fassadenhöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG unter Beachtung von Art. 12 Abs. 2.***
Begrünungspflicht für Flachdächer von Hauptgebäuden im Interesse der Dachlandschaft im ländlichen Raum.			4 ***Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.***

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Terrassenhäuser sollen inskünftig in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen erlaubt sein *Besonderheiten gegenüber Regelbauweise* *Bei der betroffenen W2/25 waren ursprünglich nur 3 Stufen geplant, da der grösste Teil der betroffenen Gebiete in der W2/25 im Bereich der Sonderbauvorschriften Chlimberg liegen und da dort bereits 4 Stufen vorhanden sind werden bei allen Gebieten 4 Stufen zugelassen.* *IVHB Begriff*			(12b) **Art. 15 Terrassenhäuser** 1 **Hanglagen:** **Terrassenhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten geeigneten Hanglagen zulässig.** 2 **Gestaltung:** **Terrassenhäuser sind § 71 PBG entsprechend besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Gestaltung der Umgebung.** 3 **Geschossstufen:** **Inklusive sichtbarer Keller- und Garagengeschosse sind vier Geschossstufen zulässig.** 4 **Fassadenhöhe** **Die maximale Fassadenhöhe für Terrassenhäuser beträgt 7.5 m.** 5 **Gebäudelänge:** **Die maximale Gebäudelänge für Terrassenhäuser beträgt 25.0 m.** 6 **Grundabstand/Mehrlängenzuschlag** **Der grosse Grundabstand für Terrassenhäuser beträgt 8.0 m, die übrigen Grundabstände betragen min. 5.0 m. Mehrlängenzuschläge sind keine zu beachten.**

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	Art. 13 Nutzweise In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.		(13) **Art. 16 Nutzweise** 1 In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. 2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.
Korrektur: Der Grenzabstand ist die Summe aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag + ev. Mehrhöhenzuschlag	**Art. 14 Grosser/Kleiner Grenzabstand** Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptwohnseite. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand.		(14) **Art. 17 Grosser/Kleiner *Grund*abstand** Der grosse *Grund*abstand gilt für die Hauptwohnseite. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine *Grund*abstand.
	Art. 15 Mehrlängenzuschlag Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.		(15) **Art. 18 Mehrlängenzuschlag** Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

2.3 Industrie- und Gewerbezonen

Art. 16 Grundmasse

			I	G
Anhebung der BMZ zur Förderung des Gewerbes	• Baumassenziffer	max.	4 m^3/m^2	3 m^3/m^2
Die Kombination aus BMZ und AZ ist unzweckmässig.	• Ausnützungsziffer für Bürobauten	max.	90 %	75 %
IVHB: Grünflächenziffer ersetzt die Freiflächenziffer. Da neu unbebaute versiegelte Flächen nicht eingerechnet werden können und im Bereich der Gewerbebauten wenig ungenutzte Umgebungsflächen bestehen, wird die Grün-/ehem. Freiflächenziffer gestrichen.	• Freiflächenziffer	min.	10 %	15 %
Grundabstand, nicht Grenzabstand	• Grenzabstand	min.	5 m	5 m
	• Gebäudelänge	max.	80 m	80 m
IVHB: Gebäude können effektiv um bis zu 50cm höher werden können	• Gebäudehöhe	max.	13.5 m	10.0 m
Der Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss IVHB. Diese ist im PBG § 280 geregelt und wird der Verständlichkeit halber wiedergegeben.	• Abstand des Firsts vom gewachsenen Boden	max.	16.5 m	12.5 m

2.3 Industrie- und Gewerbezonen

(16) Art. 19 Grundmasse

			I ***5***	G ***4***
	• Baumassenziffer	max.	***5*** m^3/m^2	***4*** m^3/m^2
	• ***Grund***abstand	min.	5 m	5 m
	• Gebäudelänge	max.	80 m	80 m
	• Fassadenhöhe (traufseitig)	max.	13.5 m	10.0m
	• *Fassadenhöhe: (giebelseitig) bei Flachdach*	*Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe (traufseitig) auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m*		

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	Art. 17 Nutzweise		(17) **Art. 20 Nutzweise**
	Nebst Gewerbe- sind auch Handels- und Dienstleistungsbauten erlaubt.		1 Nebst Gewerbe- sind auch Handels- und Dienstleistungsbauten erlaubt.
	In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe erlaubt.		2 In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe erlaubt.
Die Bestimmungen betreffen minimale Bereiche in der Gemeinde. Es kann daher auf diese verzichtet werden.	**Art. 18 Grenzabstand gegenüber Wohnzonen / Randbepflanzung**		
	In der Industriezone I beträgt der Grenzabstand gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, 12.0 m.		
	In diesem Streifen ist eine durchgehende Busch- oder Baumbepflanzung vorzusehen.		
	2.4 Zone für öffentliche Bauten		**2.4 Zone für öffentliche Bauten**
	Art. 19 Massvorschriften		(19) **Art. 21 Massvorschriften**
11.4m sind knapp und ein Projekt muss in der Regel so oder zu der Gemeindeversammlung/ bzw. Urne vorgelegt werden	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.		1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen ***Vorschriften.***
	Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.		
	Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Abstände jener Bauzone einzuhalten.		2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Abstände jener Bauzone einzuhalten.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Die Erholungszonenbestimmungen wurden bereits angepasst (Teilrevision Erholungszonen). Die Genehmigung (Teilweise Nichtgenehmigung bezüglich E_P) liegt vor. Es werden abgesehen von IVHB Anpassungen keine Anpassungen vorgenommen. *IVHB: Gebäude können effektiv um bis zu 50cm höher werden*	# 2.5 Erholungszonen ## 2.5.1 Allgemeine Erholungszone ### Art. 20.1 Massvorschriften In der Erholungszone gelten die kantonsrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.40 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.		# 2.5 Erholungszonen ## 2.5.1 Allgemeine Erholungszone ### (20.1) Art. 22 Massvorschriften In der Erholungszone gelten die ***kantonalrechtlichen*** Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 11.4 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.
	### Art. 21.1 Nutzweise Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen Sport- und Freizeitanlage, Freibad, Friedhof, Familiengärten, Parkanlagen und dergleichen in Einklang stehen.		### (21.1) Art. 23 Nutzweise Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen Sport- und Freizeitanlage, Freibad, Friedhof, Familiengärten, Parkanlagen und dergleichen in Einklang stehen.
	## 2.5.2 Erholungszone Chräen (EC) ### Art. 20.2 Massvorschriften In der Erholungszone gelten die kantonsrechtlichen Mindestvorschriften. Die bestehenden Bauten dürfen im bestehenden Mass ersetzt, lagemässig optimiert und umgebaut werden.		## 2.5.2 Erholungszone Chräen (EC) ### (20.2) Art. 24 Massvorschriften In der Erholungszone gelten die ***kantonalrechtlichen*** Mindestvorschriften. Die bestehenden Bauten dürfen im bestehenden Mass ersetzt, lagemässig optimiert und umgebaut werden.
	### Art. 21.2 Nutzweise Es sind öffentliche Fest- und Veranstaltungslokalitäten für wechselnde Veranstaltungen zulässig.		### (21.2) Art. 25 Nutzweise Es sind öffentliche Fest- und Veranstaltungslokalitäten für wechselnde Veranstaltungen zulässig.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	2.5.3 Erholungszone Forst/Schützenhaus/ Hundeschule (EF)		2.5.3 Erholungszone Forst/Schützenhaus/ Hundeschule (EF)
	Art. 20.3 Massvorschriften		(20.3) Art. 26 Massvorschriften
IVHB: Gebäude können effektiv um bis zu 50cm höher werden	In der Erholungszone gelten die kantonsrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m.		In der Erholungszone gelten die ***kantonalrechtlichen*** Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 8 m.
	Art. 21.3 Nutzweise		(21.3) Art. 27 Nutzweise
	Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit den Nutzungen Werkhof Forstbetrieb, Entsorgung, Hundeschule und Hundesport sowie dem Schützenhaus stehen.		Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit den Nutzungen Werkhof Forstbetrieb, Entsorgung, Hundeschule und Hundesport sowie dem Schützenhaus stehen.
	2.5.4 Erholungszone Sportplatz - Fussball (ES)		2.5.4 Erholungszone Sportplatz - Fussball (ES)
	Art. 20.4 Massvorschriften		(20.4) Art. 28 Massvorschriften
IVHB: Gebäude können effektiv um bis zu 50cm höher werden	In der Erholungszone gelten die kantonsrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.		In der Erholungszone gelten die ***kantonalrechtlichen*** Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 8 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.
	Art. 21.4 Nutzweise		(21.4) Art. 29 Nutzweise
	Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Nutzung als Fussballplatz stehen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Durchlässigkeit der Anlage ist sicherzustellen.		Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Nutzung als Fussballplatz stehen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Durchlässigkeit der Anlage ist sicherzustellen.

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Im Rahmen der Teilrevision Erholungszonen wurde eine von der Gemeindeversammlung festgesetzte Erholungszone Pferdesport nicht genehmigt. *Aufgrund des BRGE IV Nr. 0091/2018 vom 14. Juni 2018 wurde in der Folge eine angepasste Formulierung zur Erholungszone Pferdesport aufgenommen.* *Gemäss den Vorgaben des ARE dürfen max. 10 - 20% mehr Flächen bzw. Volumen zugelassen werden, als heute bereits bestehen. Durch die bezüglich des bebaubaren Teils der Erholungszone festgelegte Baumassenziffer und die Einschränkung der Höhe wird eine maximale Flächen- und Volumenzunahme von unter 20% zugelassen.*			## 2.5.5 Erholungszone Pferdesport (E_P) (20.5) Art. 30 Massvorschriften und Nutzweise ***[1] In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt für Wohnbauten 5 m, für pferdesportliche Bauten 8m.*** ***[2] Im entsprechend bezeichneten Bereich der Erholungszone E_P gilt ein Bauverbot für Hochbauten. Es sind lediglich pferdesportliche Anlagen aber keine Gebäude zulässig.*** ***[3] Im Bereich der übrigen Erholungszone EP beträgt die maximal zulässige oberirdische Baumasse 1'065 m^3 für Wohnbauten und maximal 3'618 m^3 für die dem Pferdesport und der Pferdehaltung dienenden Bauten.*** ***[4] Zusätzlich darf eine gedeckte Führanlage (Durchmesser max. 15 m) erstellt werden.*** ***[5] Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.***

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	# 3. Ergänzende Bauvorschriften		# 3. Ergänzende Bauvorschriften
	## Art. 22 Bauweise		(22) ## Art. 31 Bauweise
	Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.		1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
	Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bereits auf der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.		2 Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bereits auf der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
IVHB: kein Anpassungsbedarf betreffend UG/UnG da kein Mass festgelegt wird	## Art. 23 Abgrabungen		(23) ## Art. 32 Abgrabungen
	Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Unbedeutende Abgrabungen zur Belichtung von einzelnen Räumen in anrechenbaren Untergeschossen sind ebenfalls erlaubt.		Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Unbedeutende Abgrabungen zur Belichtung von einzelnen Räumen in anrechenbaren Untergeschossen sind ebenfalls erlaubt.
	## Art. 24 Aussichtsschutz		(24) ## Art. 33 Aussichtsschutz
	An den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen geschmälert werden.		1 An den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen geschmälert werden.
	An der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslage Chlimberg muss der Ausblick mindestens längs einem Drittel der angrenzenden Parzellen auf den Dorfkern Neftenbach gewährleistet sein.		2 An der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslage Chlimberg muss der Ausblick mindestens längs einem Drittel der angrenzenden Parzellen auf den Dorfkern Neftenbach gewährleistet sein.
Gefahrenvorschrift, Naturgefahren			(24a) ## ***Art. 34 Naturgefahren***
			Mit dem Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung,* *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
			ergriffen werden.

Kurzkommentar

Gültige Fassung	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

Art. 25 Fahrzeugabstellplätze

Hinweis Wegleitung BD Grenzbedarf:
1PP/80m2 mGF oder 1PP/Wohnung +10% Besucher
1PP/80m2 mGF + 1PP/100-300 mGF Besucher
1PP/150m2 mGF + 1PP/750m2 mGF Besucher
1PP/150-200m2 mGF + 1PP/30-70m2 mGF Besucher

Nutzung	Einheit	Anzahl Pl.
Wohnhäuser	pro Wohnung	1,3
Einfamilienhäuser	pro Gebäude	1,5
Einfamilienhäuser	Einliegerwohnung	1,0
Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten	je 100 m2 Geschossfläche	1,0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m2 Geschossfläche	1,0

Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.

In den übrigen Fällen bestimmt sich die Art und der Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der konkreten Bedürfnisse.

Gemäss Wegleitung 10% Besucher PP

Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.
Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

(25) Art. 35 Fahrzeugabstellplätze

[1] ***Anzahl bezüglich Nutzung:***

Nutzung	Einheit	Anzahl Pl.
Wohnhäuser	pro ***Wohneinheit***	1.3
Einfamilienhäuser	pro ***Wohneinheit***	1.5
Dienstleistungen	je 100 m2 Geschossfläche	1.0
Industrie- und Gewerbebauten	je 100 m2 Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m2 Geschossfläche	1.0

In den übrigen Fällen bestimmt sich die Art und der Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der konkreten Bedürfnisse.

Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.

[2] ***Besucher Parkplätze:***
Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.
Bei anderen Nutzungen ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
	Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.		3 ***Gestaltung der Parkplätze:*** Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.
Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG. Wenn die Gemeinde einen Fonds äufnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.			4 ***Ersatzabgabe:*** ***Kann ein Baupflichtiger die nach Art. 25 Abs. 1 und 2 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.*** ***Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kaution sicherzustellen.*** ***Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen.*** ***Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Anordnung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.***

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Eine Parkraumplanung ist eine Voraussetzung für die Einforderung der Ersatzabgeben.			5 ***Parkraumplanung und Parkraumfonds:*** ***Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen. Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.***
Die Norm verwendet den Begriff „Velo“ und nicht Fahrräder. *-> Veloförderung gemäss Vision: Hinweis Wegleitung BD: Wohnen: 1 VP/40m2 (Koordinationsstelle Velo: 1 VP/Zimmer)* *Verkaufsgeschäfte 2VP/ pro ca. 300m2* *Wegleitend für die Anzahl Velos ist die VSS-Norm SN 640 065.*	In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.		6 ***Veloabstellplätze:*** In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und ***Velos*** vorzusehen. ***Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:*** ***- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer*** ***- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.***

Kurzkommentar	Gültige Fassung *	Beantragte neue Fassung (Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)
Vision: Qualität bei Bauten und Freiräumen fördern und fordern	**Art. 26 Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze** Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH-Siedlungen sind Kinderspielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze vorzusehen. Sie sind an besonnter Lage anzulegen.	(26) **Art. 36 Spielplätze, Ruhe- und Gartenflächen** 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH-Siedlungen sind Kinderspielplätze ***sowie Garten- oder*** Ruheflächen vorzusehen.
IVHB Begriff für anrechenbare Grundstücksfläche	Die Grundfläche hat mindestens 5.0 m2 pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.	2 ***Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen sowie zweckmässig zu gestalten und auszurüsten.***
IVHB: Neu Unterscheidung in Klein- und Anbauten	**Art. 27 Besondere Gebäude** Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3,5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche je 50 m2 nicht übersteigt.	(27) **Art. 37 Klein- und Anbauten** 1 Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche je 50 m2 nicht übersteigt.
„Andere Kleinbauten“ gibt es nicht, da gemäss IVHB Klein und Anbauten höchstens eine Grundfläche von 50m2 aufweisen. Mit mehr als 50m2 sind es keine Kleinbauten mehr.	Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehrlänge sind Besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von höchstens 50 m2 nicht zu berücksichtigen. Andere Besondere Gebäude sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen.	2 Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehrlänge sind Kleinbauten und Anbauten bis zu einer Grundfläche von höchstens 50 m2 nicht zu berücksichtigen.
	In der Kernzone sind Flachdächer nicht zulässig. Für die Dacheindeckung ist ortsübliches Material zu verwenden.	3 Für die Dacheindeckung ist ortsübliches Material zu verwenden.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Künftig werden keine Kompostplätze mehr verlangt, da Garten- und Küchenabfälle der entsprechenden Abfallentsorgung mitgegeben werden können.	**Art. 28 Kehrichtbeseitigung / Kompostierung** In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen. Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und von Kompostierplätzen.		(28) **Art. 38 Kehrichtbeseitigung** In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an ***solchen*** für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen. ***Die Baukommission*** bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung.
IVHB: Neu Unterscheidung von Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	**Art. 29 Baulinien / Strassen-/Wegabstand** Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 6.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.		(29) **Art. 39 Baulinien / Strassen-/Wegabstand** Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 6.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben allgemein einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.

Kurzkommentar	Gültige Fassung	*	Beantragte neue Fassung *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

4. Besondere Institute

4.1 Arealüberbauung

Art. 30 Mindestarealflächen / Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Wohn- und in den Kernzonen zulässig, wobei die Mindestarealfläche 3'000 m2 beträgt.

4. Besondere Institute

4.1 Arealüberbauung

(30) Art. 40 Mindestarealflächen / Zulässigkeit

Arealüberbauungen ***im Sinne von §§ 69 ff. PBG*** sind in den Wohn- und in den Kernzonen zulässig, wobei die Mindestarealfläche 3'000 m2 beträgt.

Art. 31 Ausnützungszuschlag

Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

(31) Art. 41 Ausnützungszuschlag

Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um ***folgende Werte erhöht werden:***

Bonus Ausnützungsziffer			
Allg. gemäss §71 PBG	***Energie-bonus***	***Preisgünstiger Wohnraum***	***Total max.***
0.10	***0.10***	***0.05***	***0.25***

Vision: Nachhaltige Bebauungen anstreben -> Energiebonus

Für Projekte, welche eine fortschrittliche Energielösung nachweisen und eine ökologische, energiesparende Bauweise vorsehen (mindestens MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), wird der Energiebonus gewährt.

Vision: Förderung grösserer (3½–4½ Zi.) Mietwohnungen und Wohnungen für junge Erwachsene -> Bonus für preisgünstigen Wohnraum

Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird der Bonus für preisgünstigen Wohnraum gewährt.

Kurzkommentar	*Gültige Fassung*	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*
Grundabstand, nicht Grenzabstand	**Art. 32 Grenz- und Gebäudeabstände** Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.		(32) **Art. 42 *Grund-* und Gebäudeabstände** Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.
	Art. 33 Gebäudelänge Von der zonengemässen Gebäudelänge kann abgewichen werden.		(33) **Art. 43 Gebäudelänge** Von der zonengemässen Gebäudelänge kann abgewichen werden.

Kurzkommentar

Gültige Fassung	*	*Beantragte neue Fassung* *(Neue Nummerierung, *(#) Nr. gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage)*

5. Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung am 8. Mai 1996 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

T. Mora W. Rohner

Vom Regierungsrat am 18.12.1996 / 25.06.1997 mit Beschluss Nr. 3546 / 1305 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber: Husi

5. Schlussbestimmungen

(34) Art. 44 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG wird publiziert.

Von der Gemeindeversammlung am xx.xx.20xx vorberaten. Durch die Urnenabstimmung vom xy.xy.20xx festgesetzt.

Namens der Urnenabstimmung

Die Präsidentin: Der Schreiber:

....

Von der Baudirektion genehmigt am .....

Für die Baudirektion..... BDV-Nr. .....