



Kanton Zürich
Gemeinde Greifensee

Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

<i>Linke Spalte</i>	<i>Mittlere Spalte</i>	<i>Rechte Spalte</i>
Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung Greifensee vom 27. November 2013	Revidierte Fassung Blau Anpassungen aufgrund IVHB Grün Anpassungen aufgrund Neophy- tenstrategie Orange Anpassungen aufgrund Praxiser- fahrung / Weitere Anpassungen	Bemerkungen Erläuterungen und Angaben zur Vorlage

Gelb = pendent



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO-Revision	Bemerkungen
<p>Gemeinde Greifensee</p> <p>Bau- und Zonenordnung vom 27. November 2013</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zonenplan und Ergänzungspläne 2. Bauzonen <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Kernzonen <ul style="list-style-type: none"> Kernzone I Kernzone II 2.2 Quartiererhaltungszone 2.3 Zentrumszone 2.4 Wohnzonen/Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung 2.5 Gewerbezone 2.6 Zonen für öffentliche Bauten 2.7 Erholungszonen 3. Weitere Bestimmungen 4. Schlussbestimmungen 	<p>Gemeinde Greifensee</p> <p>Bau- und Zonenordnung vom xx. Monat 202x</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zonenplan und Ergänzungspläne 2. Bauzonen <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Kernzonen <ul style="list-style-type: none"> Kernzone I Kernzone II 2.2 Quartiererhaltungszone 2.3 Zentrumszone 2.4 Wohnzonen/Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung 2.5 Gewerbezone 2.6 Zonen für öffentliche Bauten 2.7 Erholungszonen 3. Weitere Bestimmungen 4. Schlussbestimmungen 	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)			Entwurf BZO-Revision			Bemerkungen
			Die Gemeinde Greifensee erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.			Ergänzung Bezug zum übergeordneten Recht
1. Zonenplan und Ergänzungspläne			1. Zonenplan und Ergänzungspläne			
Art. 1		Zonen	Art. 1		Zonen	
Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen, inkl. den zugehörigen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung, eingeteilt.			Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen, inkl. den zugehörigen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung, eingeteilt.			
		ES			ES	
Kernzone I	KI	III	Kernzone I	KI	III	
Kernzone II	KII	III	Kernzone II	KII	III	
Quartiererhaltungszone	QEZ	II	Quartiererhaltungszone	QEZ	II	
Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone	Z	III	
Wohnzonen:			Wohnzonen:			
Eingeschossige Wohnzone Ost	W1 Ost	II	Eingeschossige Wohnzone Ost	W1 Ost	II	
Eingeschossige Wohnzone West	W1 West	II	Eingeschossige Wohnzone West	W1 West	II	
Zweigeschossige Wohnzone	W2	II	Zweigeschossige Wohnzone	W2	II	
Dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Dreigeschossige Wohnzone	W3	II	
Viergeschossige Wohnzone	W4	II	Viergeschossige Wohnzone	W4	II	
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG2	III	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG2	III	
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG3	III	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG3	III	
Viergeschosse Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG4	III	Viergeschosse Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG4	III	
Gewerbezone	G	III	Gewerbezone	G	III	
Zone für öffentliche Bauten	Oe	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	III	
Erholungszone	E	*	Erholungszone:	E	*	Präzisierung Aufführen der unterschiedlichen Erholungszone
			Erholungszone Freizeit- und Sportzentrum	E1	III	
			Erholungszone Awandel	E2	II	
			Erholungszone Garnhänki-Wiese	E3	II	
			Erholungszone Ocht	E4	III	
			Freihaltezone	F	-	Neue Freihaltezone
* gemäss Eintrag im Zonenplan			* gemäss Eintrag im Zonenplan			

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
Art. 2 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend: a) Zonenplan 1:5000 b) Kernzonenpläne 1:1000 c) Ergänzungspläne für Waldabstandslinien 1:500	Massgebende Pläne	Art. 2 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend: a) Zonenplan 1:5000 b) Kernzonenpläne 1:1000 c) Ergänzungspläne für Waldabstandslinien 1:500	Massgebende Pläne	
2. Bauzonen		2. Bauzonen		
2.1 Kernzonen		2.1 Kernzonen		
Kernzone I		Kernzone I		
Art. 3 ¹ Die Bestimmungen der Kernzone I bezweckend die Erhaltung des Städtli und eine gute Einpassung von Um- und Neubauten. Sie gelten mit einzelnen Ausnahmen auch für den Bereich der Dorfstrasse. ² Maximal mässig störende Betriebe sind zugelassen. ³ Die charakteristischen Merkmale des schutzwürdigen Ortsbildes sind zu bewahren. Die herkömmliche Gestaltung von Dach, Fassaden und Umgebung ist zu erhalten.	Zweck und Nutzweise	Art. 3 ¹ Die Bestimmungen der Kernzone I bezweckend die Erhaltung des Städtli und eine gute Einpassung von Um- und Neubauten. Sie gelten mit einzelnen Ausnahmen auch für den Bereich der Dorfstrasse. ² Es sind maximal Maximal mässig störende Betriebe sind zugelassen. ³ Die charakteristischen Merkmale des schutzwürdigen Ortsbildes sind zu bewahren. Die herkömmliche Gestaltung von Dach, Fassaden und Umgebung ist zu erhalten.	Zweck und Nutzweise	Wording
Art. 4 ¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes verträglich sind und die Verkehrssicherheit gewahrt ist. ² Die übrigen Gebäude dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.	Umbau und Ersatzneubau	Art. 4 ¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes verträglich sind und die Verkehrssicherheit gewahrt ist. ² Die übrigen Gebäude dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.	Umbau und Ersatzneubau	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen																																																
Art. 5	Neubauten	Art. 5	Neubauten																																																	
¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:		¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:																																																		
<table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7 m</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>14 m</td> <td>18 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> <td>-</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	Gebäudehöhe	max.	7 m	7 m	Gebäuelänge	max.	30 m	30 m	Gebäudebreite	max.	14 m	18 m	Grenzabstand	min.	3.5 m	-		<table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7 m</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>14 m</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	Gebäudehöhe	max.	7 m	7 m	Gebäuelänge	max.	30 m	30 m	Gebäudebreite	max.	14 m	14 m	Grenzabstand	min.	3.5 m	3.5 m		
Vollgeschosse	max.	2	2																																																	
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2																																																	
Gebäudehöhe	max.	7 m	7 m																																																	
Gebäuelänge	max.	30 m	30 m																																																	
Gebäudebreite	max.	14 m	18 m																																																	
Grenzabstand	min.	3.5 m	-																																																	
Vollgeschosse	max.	2	2																																																	
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2																																																	
Gebäudehöhe	max.	7 m	7 m																																																	
Gebäuelänge	max.	30 m	30 m																																																	
Gebäudebreite	max.	14 m	14 m																																																	
Grenzabstand	min.	3.5 m	3.5 m																																																	
Neubauten haben sich mit ihrem Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in die Umgebung einzuordnen.		Neubauten haben sich mit ihrem Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in die Umgebung einzuordnen.		Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 280 PBG: <i>Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</i>																																																
² Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung dürfen die Abstände gemäss § 265 i.V. mit § 267 PBG unterschritten werden.		² Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung dürfen die Abstände gemäss § 265 i.V. mit § 267 PBG unterschritten werden.																																																		
Art. 6	Gebäudeabstand	Art. 6	Gebäudeabstand																																																	
Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.		Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.																																																		
Art. 7	Dachgestaltung	Art. 7	Dachgestaltung																																																	
¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 45° aufzuweisen. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln nach denkmalpflegerischen Grundsätzen einzudecken.		¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 45° aufzuweisen. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln nach denkmalpflegerischen Grundsätzen einzudecken.																																																		
² Dachrandabschlüsse sind in der herkömmlichen Art auszubilden.		² Dachrandabschlüsse sind in der herkömmlichen Art auszubilden.																																																		
³ Einzelne Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben zulässig, sofern sie sich gut in die Dachfläche eingliedern und sich auf das erste Dachgeschoss beschränken. Sie sind unterhalb des Firstes anzusetzen und dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen. Ihre Masse sind wie folgt beschränkt:		³ Einzelne Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben zulässig, sofern sie sich gut in die Dachfläche eingliedern und sich auf das erste Dachgeschoss beschränken. Sie sind unterhalb des Firstes anzusetzen und dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen. Ihre Masse sind wie folgt beschränkt:																																																		
<table border="1"> <tr> <td>Giebellukarnen</td> <td>Frontfläche max. 2.2 m²</td> </tr> <tr> <td>Schleppegauben</td> <td>Frontfläche max. 2.0 m² Fronthöhe max. 1.0 m</td> </tr> <tr> <td>Ochsenaugen</td> <td>Frontfläche max. 0.5 m²</td> </tr> </table>	Giebellukarnen	Frontfläche max. 2.2 m ²	Schleppegauben	Frontfläche max. 2.0 m ² Fronthöhe max. 1.0 m	Ochsenaugen	Frontfläche max. 0.5 m ²		<table border="1"> <tr> <td>Giebellukarnen</td> <td>Frontfläche max. 2.2 m²</td> </tr> <tr> <td>Schleppegauben</td> <td>Frontfläche max. 2.0 m² Fronthöhe max. 1.0 m</td> </tr> <tr> <td>Ochsenaugen</td> <td>Frontfläche max. 0.5 m²</td> </tr> </table>	Giebellukarnen	Frontfläche max. 2.2 m ²	Schleppegauben	Frontfläche max. 2.0 m ² Fronthöhe max. 1.0 m	Ochsenaugen	Frontfläche max. 0.5 m ²																																						
Giebellukarnen	Frontfläche max. 2.2 m ²																																																			
Schleppegauben	Frontfläche max. 2.0 m ² Fronthöhe max. 1.0 m																																																			
Ochsenaugen	Frontfläche max. 0.5 m ²																																																			
Giebellukarnen	Frontfläche max. 2.2 m ²																																																			
Schleppegauben	Frontfläche max. 2.0 m ² Fronthöhe max. 1.0 m																																																			
Ochsenaugen	Frontfläche max. 0.5 m ²																																																			
⁴ Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.		⁴ Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.																																																		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
Art. 8	Fassadengestaltung	Art. 8	Fassadengestaltung	
¹ Das Mauerwerk ist zu verputzen. Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.		¹ Das Mauerwerk ist zu verputzen. Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.		
² Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.		² Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.		
³ Die Fenster zu Wohnräumen haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Es sind zweiflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu verwenden. Sprossenteilung kann verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen und Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.		³ Die Fenster zu Wohnräumen haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Es sind zweiflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu verwenden. Sprossenteilung kann verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen und Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.		
⁴ Die Gestaltung von Fensterläden, Haustüren und Aussentreppen hat sich dem Gebäude anzupassen.		⁴ Die Gestaltung von Fensterläden, Haustüren und Aussentreppen hat sich dem Gebäude anzupassen.		
⁵ Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.		⁵ Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.		
⁶ Eigenreklamen, auch freistehende, müssen in ihren Ausmassen und ihrer Gestaltung zurückhaltend sein und dürfen keine grellen oder reflektierenden Farben aufweisen. Das Aufstellen von Plakatwänden und das Anbringen von Leuchtreklamen ist im Städtli nicht zulässig. Fremdreklamen sind nicht zulässig.		⁶ Eigenreklamen, auch freistehende, müssen in ihren Ausmassen und ihrer Gestaltung zurückhaltend sein und dürfen keine grellen oder reflektierenden Farben aufweisen. Das Aufstellen von Plakatwänden und das Anbringen von Leuchtreklamen ist im Städtli nicht zulässig. Fremdreklamen sind nicht zulässig.		
Art. 9	Umgebungsgestaltung	Art. 9	Umgebungsgestaltung	
¹ Am gewachsenen Terrain sind nur geringfügige Veränderungen zulässig. Vorgärten sind zu erhalten.		¹ Am gewachsenen massgebenden Terrain sind nur geringfügige Veränderungen zulässig. Vorgärten sind zu erhalten.		Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, Aktualisieren Begrifflichkeit: Das «massgebende Terrain» ersetzt das im bisherigen Recht gegoltene «gewachsene Terrain». Es gilt nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgebend, sondern der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Damit bildet grundsätzlich immer der «historische» Verlauf des Terrains das massgebliche Terrain.
² Mauern und Einfriedungen sind in herkömmlicher Weise zu gestalten.		² Mauern und Einfriedungen sind in herkömmlicher Weise zu gestalten.		
³ Im Städtli kann die Pflästerung von Vorplätzen verlangt werden.		³ Im Städtli kann die Pflästerung von Vorplätzen verlangt werden.		
⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann im Städtli untersagt werden, sofern die Gemeinde angemessen Ersatz anbietet.		⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann im Städtli untersagt werden, sofern die Gemeinde angemessen Ersatz anbietet.		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
⁵ Bei Veränderungen von Strassen- und Platzräumen, mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten, sowie bei Fahrzeugabstellplätzen sind die Massstäblichkeit, die Materialien und der Charakter der herkömmlichen Gestaltung zu berücksichtigen.		⁵ Bei Veränderungen von Strassen- und Platzräumen, mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten, sowie bei Fahrzeugabstellplätzen sind die Massstäblichkeit, die Materialien und der Charakter der herkömmlichen Gestaltung zu berücksichtigen.		
⁶ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.		⁶ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.		
Kernzone II		Kernzone II		
Art. 10	Zweck und Nutzweise	Art. 10	Zweck und Nutzweise	
¹ Die Bestimmungen der Kernzone II bezwecken, für den Umgebungsbereich des Städtlis und für den Weiler Wildsberg ein dörfliches Erscheinungsbild zu erreichen und zu erhalten.		¹ Die Bestimmungen der Kernzone II bezwecken, für den Umgebungsbereich des Städtlis und für den Weiler Wildsberg ein dörfliches Erscheinungsbild zu erreichen und zu erhalten.		
² Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.		² Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.		
Art. 11	Umbau und Ersatzbauten	Art. 11	Umbau und Ersatzbauten	
¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Unterschützstellungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes verträglich sind und die Verkehrssicherheit gewahrt ist.		¹ Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Unterschützstellungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes verträglich sind und die Verkehrssicherheit gewahrt ist.		
² Die übrigen Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 12 ersetzt werden.		² Die übrigen Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 12 ersetzt werden.		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen																																																																																
<p>Art. 12</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">KII</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">55%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">30 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">18 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">6.5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td> <td style="text-align: center;">min.</td> <td style="text-align: center;">6 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td> <td style="text-align: center;">min.</td> <td style="text-align: center;">3.5 m</td> <td></td> </tr> </table>		KII			Ausnutzungsziffer	max.	55%		Vollgeschosse	max.	2		Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2		Gebäudehöhe	max.	7 m		Gebäuelänge	max.	30 m		Gebäudebreite	max.	18 m		Firsthöhe	max.	6.5 m		Grosser Grenzabstand	min.	6 m		Kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m		Neubauten	<p>Art. 12</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">KII</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">55%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">30 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">18 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td style="text-align: center;">max.</td> <td style="text-align: center;">6.5 13.5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td> <td style="text-align: center;">min.</td> <td style="text-align: center;">6 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand</td> <td style="text-align: center;">min.</td> <td style="text-align: center;">3.5 m</td> <td></td> </tr> </table>		KII			Ausnutzungsziffer	max.	55%		Vollgeschosse	max.	2		Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2		Gebäudehöhe	max.	7 m		Gebäuelänge	max.	30 m		Gebäudebreite	max.	18 m		Firsthöhe	max.	6.5 13.5 m		Grosser Grenzabstand	min.	6 m		Kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m		Neubauten	<p>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 280 PBG: <i>Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</i></p> <p>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: <i>Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</i></p>
	KII																																																																																			
Ausnutzungsziffer	max.	55%																																																																																		
Vollgeschosse	max.	2																																																																																		
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																																																																		
Gebäudehöhe	max.	7 m																																																																																		
Gebäuelänge	max.	30 m																																																																																		
Gebäudebreite	max.	18 m																																																																																		
Firsthöhe	max.	6.5 m																																																																																		
Grosser Grenzabstand	min.	6 m																																																																																		
Kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m																																																																																		
	KII																																																																																			
Ausnutzungsziffer	max.	55%																																																																																		
Vollgeschosse	max.	2																																																																																		
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																																																																		
Gebäudehöhe	max.	7 m																																																																																		
Gebäuelänge	max.	30 m																																																																																		
Gebäudebreite	max.	18 m																																																																																		
Firsthöhe	max.	6.5 13.5 m																																																																																		
Grosser Grenzabstand	min.	6 m																																																																																		
Kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m																																																																																		
<p>² Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung dürfen die Abstände gemäss § 265 i.V. mit § 267 PBG unterschritten werden.</p>		<p>² Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung dürfen die Abstände gemäss § 265 i.V. mit § 267 PBG unterschritten werden.</p>																																																																																		
<p>Art. 13</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	Messweise des Grenzabstandes	<p>Art. 13</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	Messweise des Grenzabstandes																																																																																	
<p>Art. 14</p> <p>Der kleine Grenzabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge und der grosse Grenzabstand bei Fassaden von mehr als 18 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge heraufzusetzen.</p>	Mehrlängenzuschlag	<p>Art. 14</p> <p>Der kleine Grenzabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge und der grosse Grenzabstand bei Fassaden von mehr als 18 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge heraufzusetzen.</p>	Mehrlängenzuschlag																																																																																	
<p>Art. 15</p> <p>Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Gebäudeabstand	<p>Art. 15</p> <p>Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Gebäudeabstand																																																																																	
<p>Art. 16</p> <p>¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 40° aufzuweisen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.</p>	Dachgestaltung	<p>Art. 16</p> <p>¹ Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 – 40° aufzuweisen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.</p>	Dachgestaltung																																																																																	
<p>² Dachrandabschlüsse sind in der herkömmlichen Art auszubilden.</p>		<p>² Dachrandabschlüsse sind in der herkömmlichen Art auszubilden.</p>																																																																																		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schlepptgauben zulässig. Sie sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken und haben sich bezüglich Proportionen und Materialwahl gut in die Dachlandschaft einzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht länger als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.		³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schlepptgauben zulässig. Sie sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken und haben sich bezüglich Proportionen und Materialwahl gut in die Dachlandschaft einzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht länger als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.		
⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.5 m ² Lichtfläche sind zulässig, sofern sie sich auf das erste Dachgeschoss beschränken und sich gut in die Dachfläche eingliedern.		⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.5 m ² Lichtfläche sind zulässig, sofern sie sich auf das erste Dachgeschoss beschränken und sich gut in die Dachfläche eingliedern.		
Art. 17	Fassadengestaltung	Art. 17	Fassadengestaltung	
¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.		¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.		
² Balkone sind auf der Traufseite und auf der Giebelseite zulässig, sofern sie weder Traufe noch Dachrand überragen.		² Balkone sind auf der Traufseite und auf der Giebelseite zulässig, sofern sie weder Traufe noch Dachrand überragen.		
Art. 18	Umgebungsgestaltung	Art. 18	Umgebungsgestaltung	
Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind am gewachsenen Terrain nur geringfügige Veränderungen zulässig.		Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind am gewachsenen massgebenden Terrain nur geringfügige Veränderungen zulässig.		<i>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, Aktualisieren Begrifflichkeit: Das «massgebende Terrain» ersetzt das im bisherigen Recht gegoltenene «gewachsene Terrain». Es gilt nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgebend, sondern der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Damit bildet grundsätzlich immer der «historische» Verlauf des Terrains das massgebliche Terrain.</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)					Entwurf BZO-Revision					Bemerkungen		
2.3 Zentrumszone					2.3 Zentrumszone							
Art. 23					Art. 23							
Grundmasse					Grundmasse							
Vollgeschosse	max.	2			Vollgeschosse	max.	2			Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.		
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1			Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1					
Gebäudehöhe	max.	8.5 m			Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	8.5 m					
Grenzabstand	min.	5 m			Grenzabstand	min.	5 m					
Art. 24					Art. 24							
Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Des Weiteren sind maximal mässig störende Betriebe erlaubt.					Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Des Weiteren sind maximal mässig störende Betriebe erlaubt.							
2.4 Wohnzonen / Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung					2.4 Wohnzonen / Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung							
Art. 25					Art. 25							
Grundmasse					Grundmasse					Grundmasse		
Ausnutzungsziffer max.		W1	W2/ WG2	W3/ WG3	W4/ WG4		W1	W2/ WG2	W3/ WG3	W4/ WG4	Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 280 PBG: Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.	
Überbauungsziffer max.	20 %		40 %	55 %	65 %		20 %		40 %	55 %		65 %
Vollgeschosse max.	1	2	3	4		1	2	3	4			
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1 / 2*	1		1	1	1 / 2*	1			
Gebäudehöhe max. m	4.5	7.5	10.5	13.5		4.5	7.5	10.5	13.5			
Firsthöhe max. m	4	4.5	6.5	5		4.5	7.5	10.5	13.5			
Grosser Grenzabstand min. m	8	10	10	12		4.0	4.5	12	6.5	17		5-18.5
Kleiner Grenzabstand min. m	3.5	4	4	5		8.5	8	10	10	12		5

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
Art. 26 Der grosse Grenzabstand gilt für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.	Messweise des Grenzabstandes	Art. 26 Der grosse Grenzabstand gilt für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.	Messweise des Grenzabstandes	
Art. 27 ¹ Der kleine Grenzabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge und der grosse Grenzabstand bei Fassaden von mehr als 18 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m heraufzusetzen. ² Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden. ³ Die Grenzabstände dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden.	Mehrlängenzuschlag	Art. 27 ¹ Der kleine Grenzabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge und der grosse Grenzabstand bei Fassaden von mehr als 18 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m heraufzusetzen. ² Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden. ³ Die Grenzabstände dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden.	Mehrlängenzuschlag	
Art. 28 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	Nutzweise	Art. 28 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.	Nutzweise	
Art. 29 ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nur Schrägdächer zulässig. ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge sein. In den Zonen W1 Ost und W1 West dürfen sie zudem die Traufe nicht durchbrechen. ³ Im Schutzgebiet sind für die Belichtung von Dachgeschossen einzelne, in der Dachfläche liegende, hochrechteckige Dachflächenfenster bis max. 0.50 m ² Lichtfläche zulässig. ⁴ Nicht anrechenbare Dachgeschosse im Schutzgebiet sind über die Stirnseiten zu belichten. ⁵ Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.	Dachgestaltung	Art. 29 ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nur Schrägdächer zulässig. ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge sein. In den Zonen W1 Ost und W1 West dürfen sie zudem die Traufe nicht durchbrechen. ³ Im Schutzgebiet sind für die Belichtung von Dachgeschossen einzelne, in der Dachfläche liegende, hochrechteckige Dachflächenfenster bis max. 0.50 m ² Lichtfläche zulässig. ⁴ Nicht anrechenbare Dachgeschosse im Schutzgebiet sind über die Stirnseiten zu belichten. ⁵ Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.	Dachgestaltung	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
Art. 30 Zwischen Kreuzfirstbaukörpern sind mindestens 7 m Abstand einzuhalten. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge sein.	Kreuzfirstbaukörper	Art. 30 Zwischen Kreuzfirstbaukörpern sind mindestens 7 m Abstand einzuhalten. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge sein.	Kreuzfirstbaukörper	
Art. 31 Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	Bauweise	Art. 31 Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	Bauweise	
Art. 32 ¹ In der Zone W1 Ost (Tumiger-, Wildsbergstrasse) gelten folgende Bestimmungen: a) Die Summe der seitlichen Grenzabstände aller oberirdischen Gebäude muss je Parzelle, parallel zur Strasse gemessen, mindestens 15 m betragen. b) Die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m. Werden zwei Hauptgebäude durch ein oder mehrere Besondere Gebäude aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch Addition aller Gebäude.	Zone W1 Ost	Art. 32 ¹ In der Zone W1 Ost (Tumiger-, Wildsbergstrasse) gelten folgende Bestimmungen: a) Die Summe der seitlichen Grenzabstände aller oberirdischen Gebäude muss je Parzelle, parallel zur Strasse gemessen, mindestens 15 m betragen. b) Die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m. Werden zwei Hauptgebäude durch ein oder mehrere Besondere Gebäude Klein- und Anbauten aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch Addition aller Gebäude.	Zone W1 Ost	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, Anpassung Begrifflichkeit: Die «Klein- und Anbauten» ersetzen die im bisherigen Recht gegoltenen «Besondere Gebäude». Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m ² nicht überschreiten.
² In der Zone W1 West (Grafenwiesen-, Sandacherweg) gelten folgende Bestimmungen: a) Flachdächer sind zulässig. Schrägdächer sind bis zu einer Neigung von max. 30° gestattet. b) Die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m. Werden zwei Hauptgebäude durch ein oder mehrere Besondere Gebäude aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch die Addition aller Gebäude.	Zone W1 West	² In der Zone W1 West (Grafenwiesen-, Sandacherweg) gelten folgende Bestimmungen: a) Flachdächer sind zulässig. Schrägdächer sind bis zu einer Neigung von max. 30° gestattet. b) Die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m. Werden zwei Hauptgebäude durch ein oder mehrere Besondere Gebäude Klein- und Anbauten aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch die Addition aller Gebäude.	Zone W1 West	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, Anpassung Begrifflichkeit: Die «Klein- und Anbauten» ersetzen die im bisherigen Recht gegoltenen «Besondere Gebäude». Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m ² nicht überschreiten.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
Art. 33	Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	Art. 33	Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	
¹ In den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.		¹ In den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.		
² Zur Förderung dauernd gewerblich genutzter Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen:		² Zur Förderung dauernd gewerblich genutzter Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen:		Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 280 PBG: <i>Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</i>
a) Die zulässige anrechenbare Geschossfläche erhöht sich um die dauernd gewerblich genutzte Fläche, jedoch nicht mehr als um einen Fünftel. b) Für überhöhte Erdgeschosse von mind. 3.5 m Raumhöhe darf die Gebäudehöhe um maximal 1 m erhöht werden. c) Der minimale Grenzabstand beträgt für das ganze Gebäude 3.5 m. d) Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Geltung.		a) Die zulässige anrechenbare Geschossfläche erhöht sich um die dauernd gewerblich genutzte Fläche, jedoch nicht mehr als um einen Fünftel. b) Für überhöhte Erdgeschosse von mind. 3.5 m Raumhöhe darf die Gebäudehöhe Fassadenhöhe um maximal 1 m erhöht werden. c) Der minimale Grenzabstand beträgt für das ganze Gebäude 3.5 m. d) Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Geltung.		
Art. 34	Geländeveränderungen	Art. 34	Geländeveränderungen	
Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.		Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.		
2.5 Gewerbezone		2.5 Gewerbezone		
Art. 35	Massvorschriften	Art. 35	Massvorschriften Grundmasse	Ersatz Freiflächenziffer mit Grünflächenziffer. Die bisherige Freiflächenziffer existiert nach Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht mehr im neuen PBG. Die Auslegung der Grünflächenziffer verfolgt – verglichen mit der bisherigen Freiflächenziffer – verstärkt ökologische Ziele.
Baumassenziffer max. 3.5 m ³ /m ² Freiflächenziffer min. 15 % Gesamthöhe* max. 16 m Bereich mit grösserer Gesamthöhe gemäss Zonenplan* max. 22 m Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken min. 10 m * Gebäude- und Firsthöhe zusammen (Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen diese Höhe übersteigen)		Baumassenziffer max. 3.5 m ³ /m ² Freiflächenziffer Grünflächenziffer min. 15 % Gesamthöhe* max. 16 m Bereich mit grösserer Gesamthöhe gemäss Zonenplan* max. 22 m Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken min. 10 m * Gebäude- und Firsthöhe zusammen (Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen diese Höhe übersteigen)		
Art. 36	Freiflächen-gestaltung	Art. 36	Freiflächen-gestaltung	Aufhebung im Zusammenhang mit Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer
Mindestens zwei Drittel der Freifläche sind zusammenhängend zu gestalten.		Mindestens zwei Drittel der Freifläche sind zusammenhängend zu gestalten.		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen																				
Art. 37	Nutzweise	Art. 37 Art. 36	Nutzweise																					
¹ In der Gewerbezone sind maximal mässig störende Betriebe sowie Handels und Dienstleistungsgewerbe zulässig.		¹ In der Gewerbezone sind maximal mässig störende Betriebe sowie Handels und Dienstleistungsgewerbe zulässig.																						
² Fachmärkte, Einkaufszentren und Grossläden (gemäss § 4 Abs. 1 BBV II) mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m ² sind nicht zulässig.		² Fachmärkte, Einkaufszentren und Grossläden (gemäss § 4 Abs. 1 BBV II) mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m ² sind nicht zulässig.																						
Art. 38	Bauweise	Art. 38 Art. 37	Bauweise																					
Die geschlossene Bauweise ist gestattet.		Die geschlossene Bauweise ist gestattet.																						
2.6 Zonen für öffentliche Bauten		2.6 Zonen für öffentliche Bauten																						
Art. 39	Massvorschriften	Art. 39 Art. 38	Massvorschriften																					
Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.		Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.																						
2.7 Erholungszonen		2.7 Erholungszonen																						
Art. 40	Nutzweise	Art. 40 Art. 39	Nutzweise und Massvorschriften																					
¹ Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonen zwecken entsprechen:		¹ Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonen zwecken entsprechen:																						
<table border="0"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>Zonenzweck</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E1 Freizeit- und Sportzentrum</td> <td>Hallen- und Freilandsportarten</td> </tr> <tr> <td>E2 Awandel</td> <td>Friedhof</td> </tr> <tr> <td>E3 Garnhänki-Wiese</td> <td>Spielwiese ohne feste Bauten</td> </tr> <tr> <td>E4 Ocht</td> <td>Familiengärten und Allmend</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	Zonenzweck	E1 Freizeit- und Sportzentrum	Hallen- und Freilandsportarten	E2 Awandel	Friedhof	E3 Garnhänki-Wiese	Spielwiese ohne feste Bauten	E4 Ocht	Familiengärten und Allmend		<table border="0"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>Zonenzweck</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E1 Freizeit- und Sportzentrum</td> <td>Hallen- und Freilandsportarten</td> </tr> <tr> <td>E2 Awandel</td> <td>Friedhof</td> </tr> <tr> <td>E3 Garnhänki-Wiese</td> <td>Spielwiese ohne feste Bauten</td> </tr> <tr> <td>E4 Ocht</td> <td>Familiengärten und Allmend</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	Zonenzweck	E1 Freizeit- und Sportzentrum	Hallen- und Freilandsportarten	E2 Awandel	Friedhof	E3 Garnhänki-Wiese	Spielwiese ohne feste Bauten	E4 Ocht	Familiengärten und Allmend		
Gebiet	Zonenzweck																							
E1 Freizeit- und Sportzentrum	Hallen- und Freilandsportarten																							
E2 Awandel	Friedhof																							
E3 Garnhänki-Wiese	Spielwiese ohne feste Bauten																							
E4 Ocht	Familiengärten und Allmend																							
Gebiet	Zonenzweck																							
E1 Freizeit- und Sportzentrum	Hallen- und Freilandsportarten																							
E2 Awandel	Friedhof																							
E3 Garnhänki-Wiese	Spielwiese ohne feste Bauten																							
E4 Ocht	Familiengärten und Allmend																							
		² Es gelten die folgenden max. Fassadenhöhen:		Festlegung Fassadenhöhe §§ 278 280 PBG: Die Fassadenhöhe muss für alle Bauzonen festgelegt werden. Die definierten Höhen richten sich nach der bestehenden Bebauungsstruktur.																				
		<table border="0"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>Fassadenhöhe max.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E1 Freizeit- und Sportzentrum</td> <td>8.1 m</td> </tr> <tr> <td>E2 Awandel</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>E4 Ocht</td> <td>2.0 m</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	Fassadenhöhe max.	E1 Freizeit- und Sportzentrum	8.1 m	E2 Awandel	3.5 m	E4 Ocht	2.0 m														
Gebiet	Fassadenhöhe max.																							
E1 Freizeit- und Sportzentrum	8.1 m																							
E2 Awandel	3.5 m																							
E4 Ocht	2.0 m																							
² Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.		^{2,3} Es-Des Weiteren gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.		Präzisierung aufgrund Festlegung von Fassadenhöhe.																				
³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.		^{3,4} Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.																						
⁴ In der Zone E4 sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, bis zu einer grössten Höhe von 2.0 m und einer maximalen Grundfläche		^{4,5} In der Zone E4 sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, bis zu einer grössten Höhe von 2.0 m und einer maximalen Grundfläche		Umformulierung Besondere Gebäude existieren in der neuen Fassung des PBG nicht mehr (neu Klein- und																				

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
von 4.0 m ² zulässig. Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.		von 4.0 m² zulässig. Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände. In der Erholungszone E4 sind nur Garten- und Gerätehäuschen zulässig. Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände. Ergänzend zu Art. 40 Abs. 2 gelten die folgenden Massvorschriften: Gebäudegrundfläche max. 4.0 m ² Gesamthöhe max. 2.0 m		Anbauten). Neu werden spezifisch die Begriffe "Gartenhäuschen" und "Gerätehäuschen" verwendet. Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG: Der Begriff "grösste Höhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt.
3. Weitere Bestimmungen		3. Weitere Bestimmungen		
Art. 41		Art. 41 Art. 40		
¹ Im Geltungsbereich der Schutzverordnung Greifensee ist die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen nicht gestattet, sofern gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Aussenantennen	¹ Im Geltungsbereich der Schutzverordnung Greifensee ist die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen nicht gestattet, sofern gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	Aussenantennen	
² In den übrigen Gebieten haben sich Aussenantennen hinsichtlich ihrer Erscheinung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.		² In den übrigen Gebieten haben sich Aussenantennen hinsichtlich ihrer Erscheinung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.		
³ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Gewerbezone, in der Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum» und in der Zone für öffentliche Bauten sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.	Mobilfunkantennen	³ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Gewerbezone, in der Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum» und in der Zone für öffentliche Bauten sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.	Mobilfunkantennen	
⁴ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Gewerbezone, Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum» 2. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten 3. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		⁴ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Gewerbezone, Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum» 2. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten 3. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
⁵ Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohn- und Erholungszone zulässig.		⁵ Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohn- und Erholungszone zulässig.		
⁶ In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.		⁶ In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
<p>Art. 42</p> <p>¹ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ohne Einfluss auf die Abstands und Gebäudehöhenvorschriften zulässig und haben sich gut einzuordnen.</p> <p>² In der Kernzone K1 sind sie nicht erlaubt.</p> <p>³ Im Schutzgebiet dürfen nur minimal reflektierende Materialien verwendet werden.</p>	Sonnenenergieanlagen	<p>Art. 42</p> <p>¹Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ohne Einfluss auf die Abstands und Gebäudehöhenvorschriften zulässig und haben sich gut einzuordnen.</p> <p>²In der Kernzone K1 sind sie nicht erlaubt.</p> <p>³Im Schutzgebiet dürfen nur minimal reflektierende Materialien verwendet werden.</p>	Sonnenenergieanlagen	<p>Aufhebung</p> <p>Die Anforderungen und Zulässigkeit von Solaranlagen werden bereits bundes- und kantonrechtlich geregelt (Art. 18a RPG, Art. 32a RPV, § 238 Abs. 4 PBG). Festlegungen auf kommunaler Stufe bergen die Gefahr, dass diese aufgrund der schnellen technischen Entwicklung rasch überholt sind. Ein per se Verbot wie bisher in der Kernzone K1 ist bundesrechtswidrig. Es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob Anlagen mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind.</p>
<p>Art. 43</p> <p>¹ Maximal ein anrechenbares Untergeschoss ist in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten im Ortsbildperimeter von kantonaler Bedeutung.</p> <p>² In der Zone W1 Ost dürfen anrechenbare Untergeschosse nur in Erscheinung treten, wenn die Höhendifferenz zwischen den Schnittlinien der bergseitigen und der talseitigen Fassade mit dem gewachsenen Boden mindestens 1,4 m beträgt. Ein anrechenbares Untergeschoss darf nicht mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegen.</p> <p>³ In den übrigen Zonen dürfen anrechenbare Untergeschosse mit Ausnahme von untergeordneten Abgrabungen nicht in Erscheinung treten.</p> <p>⁴ Weitere Untergeschosse sind anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1 m überragen.</p>	Untergeschosse	<p>Art. 43 41</p> <p>¹ Maximal ein anrechenbares Untergeschoss ist in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten im Ortsbildperimeter von kantonaler Bedeutung.</p> <p>² In der Zone W1 Ost dürfen anrechenbare Untergeschosse nur in Erscheinung treten, wenn die Höhendifferenz zwischen den Schnittlinien der bergseitigen und der talseitigen Fassade mit dem gewachsenen Boden massgebenden Terrain mindestens 1,4 m beträgt. Ein anrechenbares Untergeschoss darf nicht mehrheitlich über dem gestalteten Böden Terrain liegen.</p> <p>³ In den übrigen Zonen dürfen anrechenbare Untergeschosse mit Ausnahme von untergeordneten Abgrabungen nicht in Erscheinung treten.</p> <p>⁴Weitere Untergeschosse sind anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1 m überragen.</p>	Untergeschosse	<p>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, Aktualisieren Begrifflichkeit: Das «massgebende Terrain» ersetzt den im bisherigen Recht gebliebene «gewachsene Boden». Es gilt nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgebend, sondern der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Damit bildet grundsätzlich immer der «historische» Verlauf des Terrains das massgebliche Terrain.</p> <p>Aufhebung</p> <p>Die Anrechenbarkeit wird abschliessend unter § 255 Abs. 3 PBG geregelt.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen																																				
<p>Art. 44</p> <p>¹ Es sind nachfolgende Abstellplätze für Personenwagen (PP) erforderlich und zulässig:</p> <table border="1" data-bbox="91 395 752 735"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)</th> <th>Für Besucher und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser</td> <td>1.25 PP/Wohnung</td> <td>1 PP/4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>2 PP</td> <td>1 PP</td> </tr> <tr> <td>Restaurants</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/6 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungsbetriebe</td> <td>1 PP/80 m², min. 0.5 PP/A</td> <td>1 PP/100 m²</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebetriebe</td> <td>1 PP/150 m² min. 0.5 PP/A</td> <td>1 PP/500 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.</p> <p>² Massgebend sind die zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Flächen inklusive zugehörigen Erschliessungsflächen in Voll-, Unter- und Dachgeschoss pro Gebäude bzw. pro Überbauung.</p> <p>³ Für andere Nutzweisen wird die erforderliche Zahl der Fahrzeugabstellplätze basierend auf den jeweils gültigen VSS-Normen festgelegt.</p> <p>⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.</p> <p>⁵ Garagenvorplätze sind an die Parkplatzzahl anrechenbar, sofern sie nicht von Dritten als Fahrbahn oder Manövriertfläche benötigt werden.</p> <p>⁶ In der Gewerbezone reduziert sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze infolge der guten öffentlichen Verkehrserschliessung um einen Viertel.</p> <p>⁷ Führt die berechnete Anzahl Abstellplätze zu offensichtlich nicht den Bedürfnissen entsprechenden Verhältnissen oder bestehen überwiegende öffentliche Interessen, kann von der vorgeschriebenen Anzahl abgewichen werden.</p>	Nutzungsart	Für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)	Für Besucher und Kunden	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	1.25 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen	Einfamilienhäuser	2 PP	1 PP	Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	Dienstleistungsbetriebe	1 PP/80 m ² , min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ²	Gewerbebetriebe	1 PP/150 m ² min. 0.5 PP/A	1 PP/500 m ²	<p>Fahrzeugabstellplätze</p>	<p>Art. 44 42</p> <p>¹ Es sind nachfolgende Abstellplätze für Personenwagen (PP) erforderlich und zulässig:</p> <table border="1" data-bbox="918 395 1579 735"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)</th> <th>Für Besucher und Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser</td> <td>1.25 PP/Wohnung</td> <td>1 PP/4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>2 PP</td> <td>1 PP</td> </tr> <tr> <td>Restaurants</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/6 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungsbetriebe</td> <td>1 PP/80 m², min. 0.5 PP/A</td> <td>1 PP/100 m²</td> </tr> <tr> <td>Gewerbebetriebe</td> <td>1 PP/150 m² min. 0.5 PP/A</td> <td>1 PP/500 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.</p> <p>² Massgebend sind die zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Flächen inklusive zugehörigen Erschliessungsflächen in Voll-, Unter- und Dachgeschoss pro Gebäude bzw. pro Überbauung.</p> <p>³ Für andere Nutzweisen wird die erforderliche Zahl der Fahrzeugabstellplätze basierend auf den jeweils gültigen VSS-Normen festgelegt.</p> <p>⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.</p> <p>⁵ Garagenvorplätze sind an die Parkplatzzahl anrechenbar, sofern sie nicht von Dritten als Fahrbahn oder Manövriertfläche benötigt werden.</p> <p>⁶ In der Gewerbezone reduziert sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze infolge der guten öffentlichen Verkehrserschliessung um einen Viertel.</p> <p>⁷ Führt die berechnete Anzahl Abstellplätze zu offensichtlich nicht den Bedürfnissen entsprechenden Verhältnissen oder bestehen überwiegende öffentliche Interessen, kann von der vorgeschriebenen Anzahl abgewichen werden.</p>	Nutzungsart	Für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)	Für Besucher und Kunden	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	1.25 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen	Einfamilienhäuser	2 PP	1 PP	Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	Dienstleistungsbetriebe	1 PP/80 m ² , min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ²	Gewerbebetriebe	1 PP/150 m ² min. 0.5 PP/A	1 PP/500 m ²	<p>Fahrzeugabstellplätze</p>	
Nutzungsart	Für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)	Für Besucher und Kunden																																						
Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	1.25 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen																																						
Einfamilienhäuser	2 PP	1 PP																																						
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze																																						
Dienstleistungsbetriebe	1 PP/80 m ² , min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ²																																						
Gewerbebetriebe	1 PP/150 m ² min. 0.5 PP/A	1 PP/500 m ²																																						
Nutzungsart	Für Bewohner oder Arbeitsplätze (A)	Für Besucher und Kunden																																						
Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	1.25 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen																																						
Einfamilienhäuser	2 PP	1 PP																																						
Restaurants	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze																																						
Dienstleistungsbetriebe	1 PP/80 m ² , min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ²																																						
Gewerbebetriebe	1 PP/150 m ² min. 0.5 PP/A	1 PP/500 m ²																																						
<p>Art. 45</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	<p>Abstellflächen</p>	<p>Art. 45 Art. 43</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	<p>Abstellflächen</p>																																					

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
Art. 46	Spiel- und Ruheflächen	Art. 46 Art. 44	Spiel- und Ruheflächen	Anrechenbare Grundstücksfläche, Anpassung an IVHB, Aktualisieren Begrifflichkeit
Für Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20% der massgeblichen Grundfläche als Spiel- oder Ruhefläche zu gestalten.		Für Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20% der massgeblichen Grundfläche anrechenbaren Grundstücksfläche als Spiel- oder Ruhefläche zu gestalten.		
		Art. 45	Neophyten	Einführung Artikel, Verbot und Bekämpfung von Neophyten
		¹ Die Verwendung invasiver gebietsfremder Arten ist verboten.		
		² Bestehende invasive Neophyten sind nach Möglichkeit durch nicht invasive Arten zu ersetzen.		
Art. 47	Besondere Gebäude	Art. 47 46	Klein- und Anbauten Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, Aktualisieren Begrifflichkeit und Aufhebung Höhenbeschränkung. Die maximal zulässige Höhe von Klein- und Anbauten wird grundsätzlich abschliessend im kantonalen Recht (ABV) geregelt. Einzig in den Kernzonen dürfen basierend auf § 50 Abs. 3 PBG weiterführende Regelungen definiert werden.
¹ Besondere Gebäude dürfen eine grösste Höhe von 4.0 m nicht überschreiten und insgesamt bis zu 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. ² In der Kernzone K1 darf die grösste Höhe von Besonderen Gebäuden mit Flachdach maximal 3.0 m betragen.		¹ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten dürfen eine grösste Höhe von 4.0 m nicht überschreiten und insgesamt bis zu 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. ² In der Kernzone K1 darf die grösste Höhe Gesamthöhe von Besondere Gebäude Klein- und Anbauten mit Flachdach maximal 3.0 m betragen.		
Art. 48	Abstände	Art. 48 47	Abstände	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Anpassung an IVHB, § 2b / 2c ABV: Aktualisieren Begrifflichkeit
¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben, vorbehältlich vorhandener Baulinien gegenüber Strassen und Wegen, mindestens 3.5 m Abstand einzuhalten. ² Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.		¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben, vorbehältlich vorhandener Baulinien gegenüber Strassen und Wegen, mindestens 3.5 m Abstand einzuhalten. ² Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.		
Art. 49	Gebäudehöhe/Baulinien	Art. 49 48	Gebäudehöhe Fassadenhöhe / Baulinien	Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, Aktualisieren Begrifflichkeit
Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe kommt nicht zur Anwendung.		Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe Fassadenhöhe kommt nicht zur Anwendung.		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen
<p>Art. 50</p> <p>¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der Lärmmissionen – Kompakte und verdichtete Bebauung – Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen <p>² Im Gebiet «Sagi» ist zur Erhaltung und technischen Erneuerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Sägewerk und Heizzentrale) kein Gestaltungsplan erforderlich. Zu diesem Zweck sind auch untergeordnete bauliche Erweiterungen zulässig.</p>	Gestaltungsplan	<p>Art. 50</p> <p>¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der Lärmmissionen – Kompakte und verdichtete Bebauung – Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen <p>² Im Gebiet «Sagi» ist zur Erhaltung und technischen Erneuerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Sägewerk und Heizzentrale) kein Gestaltungsplan erforderlich. Zu diesem Zweck sind auch untergeordnete bauliche Erweiterungen zulässig.</p>	Gestaltungsplan	<p>Aufhebung</p> <p>Mit der Erstellung und Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes "Sagi-Areal" wurde der letzten Gestaltungsplanpflicht auf dem Gemeindegebiet von Greifensee nachgekommen. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren Gestaltungsplanpflichte bestehen, ist der gesamte Artikel aufzuheben.</p>
<p>Art. 51</p> <p>Für die Beurteilung von Baugesuchen in Kern- und Quartiererhaltungszonen sowie im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten kann der Gemeinderat zu Lasten von Gesuchstellenden eine externe Fachperson beiziehen.</p>	Fachgutachten	<p>Art. 51 49</p> <p>Für die Beurteilung von Baugesuchen in Kern- und Quartiererhaltungszonen sowie im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten kann der Gemeinderat zu Lasten von Gesuchstellenden eine externe Fachperson beiziehen.</p>	Fachgutachten	
<p>Art. 52</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	Erhebung einer Mehrwertabgabe	<p>Art. 52 50</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	Erhebung einer Mehrwertabgabe	
<p>Art. 53</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	<p>Art. 53 51</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)		Entwurf BZO-Revision		Bemerkungen								
4. Schlussbestimmungen		4. Schlussbestimmungen										
Art. 54 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom 27. November 2013 aufgehoben.	Inkrafttreten	Art. 54 52 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom 27. November 2013 aufgehoben. Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bauordnung vom 8. Dezember 2021 aufgehoben.	Inkrafttreten									
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2021. Namens des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung:		Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xx.xxxx 8. Dezember 2021. Namens des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung:										
<table border="1"> <tr> <td>Die Gemeindepräsidentin:</td> <td>Dr. Monika Keller</td> </tr> <tr> <td>Der Gemeindeschreiber:</td> <td>Philippe Sturzenegger</td> </tr> </table>	Die Gemeindepräsidentin:	Dr. Monika Keller	Der Gemeindeschreiber:	Philippe Sturzenegger		<table border="1"> <tr> <td>Die Gemeindepräsidentin:</td> <td>Dr. Monika Keller</td> </tr> <tr> <td>Der Gemeindeschreiber:</td> <td>Philippe Sturzenegger</td> </tr> </table>	Die Gemeindepräsidentin:	Dr. Monika Keller	Der Gemeindeschreiber:	Philippe Sturzenegger		
Die Gemeindepräsidentin:	Dr. Monika Keller											
Der Gemeindeschreiber:	Philippe Sturzenegger											
Die Gemeindepräsidentin:	Dr. Monika Keller											
Der Gemeindeschreiber:	Philippe Sturzenegger											