



Bau- und Zonenordnung

Mit Urnenabstimmung vom 3. März 2013 festgesetzt, von der Baudirektion am 17. September 2013 mit Verfügung Nr. ARE/113/2013 genehmigt und mit Änderungen bis **tt.mmm.yyyy**

Teilrevision "*Harmonisierung Baubegriffe*"

Synopse

I **INGESA AG**
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

421.060.0011



Links:

Gültige Bau- und Zonenordnung Hettlingen

Mitte:

Teilrevision "Harmonisierte Baubegriffe"

rot / durchgestrichen: Änderungen gegenüber gültiger BZO

Rechts:

Bemerkungen / Hinweise

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

- | | | |
|---|----|--------|
| a) Kernzone | F | ES III |
| b) Wohnzonen | | |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| c) Gewerbezone | | |
| - Gewerbezone mit max. 5.5 m Gebäudehöhe | G1 | ES III |
| - Gewerbezone mit max. 11.5 m Gebäudehöhe | G2 | ES III |
| d) Zone für öffentliche Bauten | | |
| - Schulareal | | ES III |
| - Schwimmbadareal | | ES III |

2. Weitere Zonen

- | | | |
|------------------------|---|--------|
| a) Freihaltezone | | |
| - Gübel, Birch | F | --- |
| - Schwimmbadareal | F | ES II |
| b) Reservezone | R | --- |
| c) Landwirtschaftszone | L | ES III |

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

- | | | |
|--|----|--------|
| a) Kernzone | F | ES III |
| b) Wohnzonen | | |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| - eingeschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| c) Gewerbezone | | |
| - Gewerbezone mit max. 5.5 m Fassadenhöhe | G1 | ES III |
| - Gewerbezone mit max. 11.5 m Fassadenhöhe | G2 | ES III |
| d) Zone für öffentliche Bauten | | |
| - Schulareal | | ES III |
| - Schwimmbadareal | | ES III |

2. Weitere Zonen

- | | | |
|------------------------|---|--------|
| a) Freihaltezone | | |
| - Gübel, Birch | F | --- |
| - Schwimmbadareal | F | ES II |
| b) Reservezone | R | --- |
| c) Landwirtschaftszone | L | ES III |

Unverändert

Begriffsanpassung

Begriffsanpassung

F: Freihaltezone in § 39ff PBG, R: Reservezone in § 65 PBG, und L: Landwirtschaftszone in § 36 PBG und im RPG geregelt. Wie bisher keine zusätzlichen Regelungen in der kommunalen BZO nötig.



Art. 2 Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der genehmigte Zonenplan 1:5000 und die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.

Ganzer Artikel unverändert

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzone

Art. 3 Einordnungsanforderungen

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Volumen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Volumen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Ganzer Artikel unverändert



Art. 5 Neubauten

¹ Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 7.5 m.

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

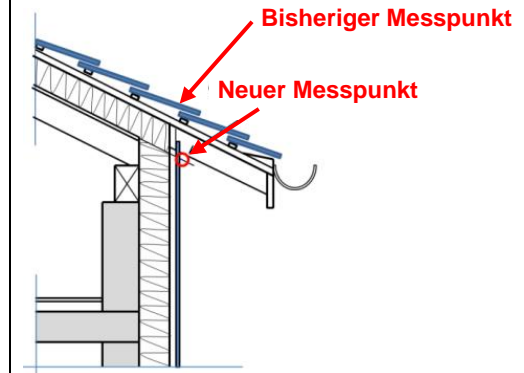
³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

¹ Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere **traufseitige Fassadenhöhe** erfordert, beträgt dieselbe max. **7.3 m**.

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe" gemäss PBG: Nach der neuen Messweise entspricht die **Fassadenhöhe** dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Die maximale Höhe der Fassadenhöhe wird gegenüber dem bisherigen Mass für die Gebäudehöhe um 20 cm reduziert.
Begründung für die Änderung: Die Traufhöhen sollen auch mit der neuen BZO möglichst gleich hoch bleiben. Die Fassadenhöhe (neue Messweise) wird daher gegenüber der Gebäudehöhe (bisherige Messweise) um 20 cm reduziert. Da nicht die gesamte Höhe der Dachkonstruktion von der neu verbindlichen Fassadenhöhe abgezogen wird, wird dem erhöhten Raumbedarf für die Isolation des Dachbodens Rechnung getragen.

Unverändert

Unverändert



⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 – 272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁴ **Der allseitige Grenzabstand beträgt mind. 4.5 m.** Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

⁵ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

⁵ **Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten.

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten oder dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

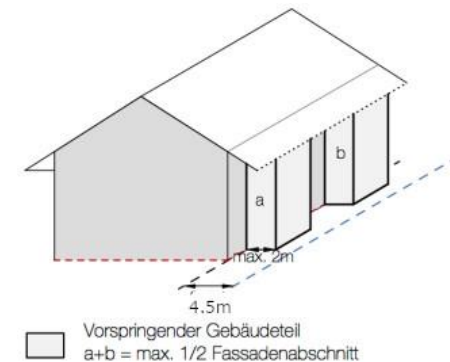
⁶ **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten oder dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen.

⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Erhöhung des Grenzabstand in der Kernzone von 3.5 m (Minimum gemäss PBG §270) auf 4.5 m.

Begründung für die Änderung: Neu können **Gebäudeteile** auf der halben Länge der Fassade 2 m **vorspringen**. Wird der bisherige Grenzabstand von 3.5 m beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohngygienische Probleme ergibt.



Neu wird zwischen **Unterirdische Bauten (UIB)** und **Unterniveaubaute (UNB)** unterschieden:

- UIB liegen unter dem massgebenden oder tiefen gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht "heilen")
- UNB ragen bis max. bis 0.5 m über das massgebende oder tiefe gelegte Terrain hinaus

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten":

Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Unverändert



Art. 6 Nutzungsweise

Zulässig sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und höchstens mässig störende Gewerbenutzungen.

Zulässig sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und höchstens mässig störende Gewerbenutzungen.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 7 Gestaltungsgrundsatz

¹ Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Es ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der bestehenden Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

¹ Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Es ist zwischen Umbau und Renovation traditioneller Wohnteile und Wohnbauten, Umbau und Umnutzung von Scheunenteilen sowie Neubauten zu differenzieren. Die traditionelle Unterteilung der bestehenden Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

Ganzer Artikel unverändert

² Dabei sind je nach Bautyp oder Nutzungsweise die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

² Dabei sind je nach Bautyp oder Nutzungsweise die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Aspekt	Stellung, Abmessung ²	Gestaltungselemente ¹⁻⁴ (Dach, Fassade, Umgebung) ²
Bauvorhaben²		
Umbau eines traditionellen Wohnbaus ²	gegeben ²	an Tradition angelehnt ²
Umbau eines Ökonomiegebäudes ²	gegeben ²	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ²
Ersatzneubau ²	untergeordnete Abweichungen möglich ²	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ²
Neubau in Baulücke oder Anbau ²	in Struktur einfügen ²	zeitgemässe Gestaltung möglich ²

Aspekt	Stellung, Abmessung ²	Gestaltungselemente ¹⁻⁴ (Dach, Fassade, Umgebung) ²
Bauvorhaben²		
Umbau eines traditionellen Wohnbaus ²	gegeben ²	an Tradition angelehnt ²
Umbau eines Ökonomiegebäudes ²	gegeben ²	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ²
Ersatzneubau ²	untergeordnete Abweichungen möglich ²	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ²
Neubau in Baulücke oder Anbau ²	in Struktur einfügen ²	zeitgemässe Gestaltung möglich ²

Art. 8 Fassaden

¹ Balkone sind als traufseitige Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

¹ Balkone sind als traufseitige Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Ganzer Artikel unverändert

² Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

² Bei Ersatz- und Neubauten sind auch andere Balkone bis ins 2. Geschoss zulässig, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in das Erscheinungsbild der Umgebung einordnen.

³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

⁴ Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit einer aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.

⁴ Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit einer aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.

⁵ In der Regel sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁵ In der Regel sind Fensterläden anzubringen. Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁶ Bei gut gestalteten Neubauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere

⁶ Bei gut gestalteten Neubauten sowie bei Umbauten im Zusammenhang mit Umnutzungen sind auch andere



Art. 9 Dächer

Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen und Fensterläden kann verzichtet werden.

⁷ Grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen, Schiebeläden und dergleichen sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen und Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist rot zu halten. Bretterschalungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

¹ Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

² Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrassen gestaltete Flachdächer zulässig.

⁴ Schrägdächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Bei Neubauten und besonderen Gebäuden kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

⁵ Schrägdächer sind allseits vorspringend zu gestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

⁶ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen und Fensterläden kann verzichtet werden.

⁷ Grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen, Schiebeläden und dergleichen sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen und Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist rot zu halten. Bretterschalungen haben sich farblich gut ins Ortsbild einzufügen. Andere Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

¹ Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 43° vorzusehen. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

² Auf **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

³ Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind als Terrassen gestaltete Flachdächer zulässig.

⁴ Schrägdächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Bei Neubauten, **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

⁵ Schrägdächer sind allseits vorspringend zu gestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

⁶ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

Unverändert

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" (s. auch Art. 5, Absatz 6)

Unverändert

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" (s. auch Art. 5, Absatz 6)

Unverändert

Unverändert



⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppegauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Für die Zulässigkeit und Grösse der Dachaufbauten, ihre Einzel- und Gesamtlänge ist die Einordnung in die Dachfläche und die zugehörige Fassade massgebend.

⁸ Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von höchstens 0.5 m² sind zulässig. Ein aussenliegender Sonnenschutz ist nur möglich, wenn er sich gut in die Dachfläche einordnet und nach aussen möglichst nicht in Erscheinung tritt.

⁹ Andere Belichtungsflächen wie schmale, dachbündige Lichtbänder können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

⁴ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.

⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu

⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppegauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Für die Zulässigkeit und Grösse der Dachaufbauten, ihre Einzel- und Gesamtlänge ist die Einordnung in die Dachfläche und die zugehörige Fassade massgebend. **Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf dabei max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.**

⁸ Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von höchstens 0.5 m² sind zulässig. Ein aussenliegender Sonnenschutz ist nur möglich, wenn er sich gut in die Dachfläche einordnet und nach aussen möglichst nicht in Erscheinung tritt.

⁹ Andere Belichtungsflächen wie schmale, dachbündige Lichtbänder können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

¹ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

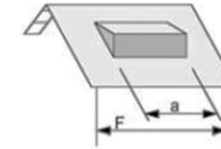
² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

³ Am **massgebenden Terrain** sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

⁴ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.

⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu

Anstelle der möglichen **Gesamtbreite der Dachaufbauten (a)** von 1/2 der Fassadenlänge (F) wird die maximale Gesamtbreite auf 1/3 beschränkt. **Begründung für die Änderung:** die Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge entspricht der bisherigen Regelung.



Unverändert

Unverändert

Unverändert

Unverändert

Unverändert

Verwendung des neuen Begriffs "**massgebendes Terrain**"; nach § 5 Abs. 1 ABV entspricht das massgebende Terrain dem **natürlich gewachsenen Geländeverlauf**

Unverändert

Unverändert

Art. 10 Umgebung



achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.

⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Energiegewinnungsanlagen

¹ Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.

² Energiegewinnungsanlagen müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Sie sind vollflächig auszubilden oder bandförmig anzuordnen.

Art. 11 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 12 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen

Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.

achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.

⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.

~~¹ Energiegewinnungsanlagen an Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich einordnen und weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.~~

~~² Energiegewinnungsanlagen müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Sie sind vollflächig auszubilden oder bandförmig anzuordnen.~~

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.

Unverändert

Der Artikel wird gestrichen

Begründung für die Streichung des Artikels: die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist neu im übergeordneten Recht geregelt:

- Art. 18a RPG
- Art. 32a und 32b RPV
- § 238 Abs. 4 PBG: für Solaranlagen nur genügende Einordnung gefordert (in Kraft seit 1. September 2022)

Ganzer Artikel unverändert

Ganzer Artikel unverändert



B. Wohnzonen

Art. 13 Grundwerte

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen

		W1	W2
Ausnutzungsziffer	max. %	20	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	4.0
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	8.0
Vollgeschosse	max.	1	2
Dachgeschosse	max.	1	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
Gebäuelänge	max. m	25.0	40.0

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen

		W1	W2
Ausnutzungsziffer (1)	max. %	20	35
Kleiner Grenzabstand (2)	min. m	4.5	5.0
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	8.0
Vollgeschosse	max.	1	2
Attikageschosse (3)	max.	1	1
Dachgeschosse	max.	1	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
Fassadenhöhe (traufseitig) (4)	max.	4.6 m	7.9 m
Gebäuelänge	max. m	25.0	40.0

(Die mit (1) – (4) markierten Messgrössen werden in der rechten Spalte kommentiert)

Nachfolgende **Anpassungen** und **Änderungen** wurden vorgenommen:

- Die Definition der Ausnutzungsziffer ändert bezüglich der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 259 PBG) leicht:
 - Neu gelten nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung wie Verbindungsstrasse ab Grundstück zu Groberschliessungsstrasse (§ 3 VerV) dürfen nicht mehr angerechnet werden;
 - Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone liegen.
 Die Ausnutzungsziffern in W1 und W2 werden nicht verändert, da nur wenige Grundstücke in sehr geringem Umfang von der Änderung der anrechenbaren Grundstücksfläche betroffen sind.
- Die **Grenzabstände** in W1 und W2 werden von 3.5 auf 4.5 m bzw. von 4.0 auf 5.0 m **erhöht**.
Begründung für die Änderung: Neu können **Gebäudeteile** auf der halben Länge der Fassade 2 m **vorspringen**. Werden die bisherigen Grenzabstand beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m (W1) bzw. 2 m (W2) an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohngyienische Probleme ergibt (erläuternde Darstellung s. Art. 5, Absatz 4).
- Attikageschosse werden neu separat im PBG (§ 275) aufgeführt.
- Hettlingen verzichtete bisher auf die Festlegung **einer Gebäudehöhe** in der BZO. Erlaubt waren die Vollgeschosszahl gemäss PBG § 279 Abs. 1 und die daraus berechnete Gebäudehöhe von 3.3 m pro Geschoss und 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses. Neu müssen zwingend die zulässigen Fassadenhöhen in der BZO festgelegt sein. Bisher galt in der W1 eine Gebäudehöhe von 4.8 m und in der W2 von 8.1 m. Damit die Traufhöhen auch künftig möglichst gleich bleiben, wird die Fassadenhöhe gegenüber der Gebäudehöhe um 20 cm reduziert (erläuternde Darstellung s. Art. 5, Absatz 1).



**Art. 14 Dachgeschoss
Attikageschoss**

¹ Wird in der Wohnzone W2 bei Flachdachbauten auf die Erstellung eines Dachgeschosses (Attika) verzichtet, kann die Ausnützungsziffer um maximal den Faktor 1.2 erhöht werden.

² Der Verzicht auf die Erstellung eines Dachgeschosses muss im Grundbuch angemerkt werden.

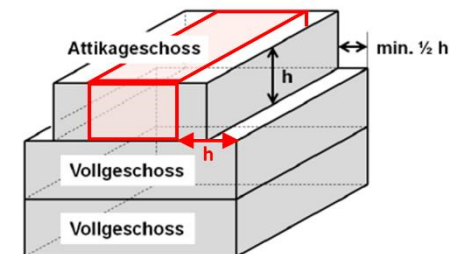
¹ Wird in der Wohnzone W2 bei Flachdachbauten auf die Erstellung eines **Attikageschosses** verzichtet, kann die Ausnützungsziffer um maximal den Faktor 1.2 erhöht werden.

² Der Verzicht auf die Erstellung eines **Attikageschosses** muss im Grundbuch angemerkt werden.

³ 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 max. 1 m erhöht werden.

Vorbemerkung zum Verständnis des Artikels 14:

Neu darf die **Fassade des Attikageschosses** traufseitig über die gesamte Fassadenlänge bis auf das halbe Mass der Höhe an die Fassade des darunterliegenden Geschosses gebaut werden (PBG § 275). Bisher musste die Fassade des Attikageschosses um die ganze Höhe zurückversetzt werden.

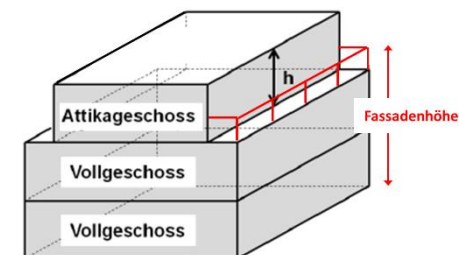


Der Begriff "**Attikageschoss**" wird neu verwendet.

Der Begriff "**Attikageschoss**" wird neu verwendet.

neuer Absatz

Begründung für den neuen Artikel: eine Brüstung wird bei einem Gebäude mit einem Attikageschoss neu an die **Fassadenhöhe** angerechnet, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht angeordnet ist. Bei einer offenen oder verglasten Absturzsicherung soll die Höhe der Brüstung die erlaubte Höhe des oder der Vollgeschosse nicht vermindern





Art. 15 Abstände

¹ Der grosse Grundabstand ist für die am stärksten gegen Süden orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche.

³ Gegenüber Fassaden, deren Länge 16.0 m überschreitet, sind die Grundabstände bei Gebäuden mit einer grössten Höhe von weniger als 8.0 m um einen Sechstel und bei solchen mit einer grössten Höhe von mehr als 8 m um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das Anderthalbfache Grundmass.

⁴ Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

⁵ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten. Sie dürfen in einem Abstand von 2.0 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

Art. 16 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

¹ Der grosse Grundabstand ist für die am stärksten gegen Süden **oder Westen** orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite oder bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche.

³ Gegenüber Fassaden, deren Länge 16.0 m überschreitet, sind die Grundabstände bei Gebäuden mit einer **Gesamthöhe** von weniger als 8.0 m um einen Sechstel und bei solchen mit einer grössten Höhe von mehr als 8 m um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das Anderthalbfache Grundmass.

⁴ Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

⁵ **Auf Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten. Sie dürfen in einem Abstand von 2.0 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

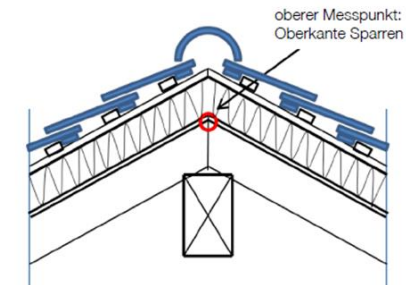
Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Je nach Ausrichtung eines Gebäudes ist der grosse Grundabstand auf **Süden oder Westen** eines Grundstückes einzuhalten.

Begründung für die Änderung: Diese Änderung entspricht einem Bedürfnis aus der Bewilligungspraxis der Baubehörde und ist in vielen Gemeinden üblich.

Unverändert

Ersatz des Begriffs "**grösste Höhe**" durch "**Gesamthöhe**" im PBG §281 mit einer neuen Messweise: Der obere Referenzpunkt der Gesamthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der "Dachkonstruktion". Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm – 50 cm).



Unverändert

Ersatz des Begriffs "**Besondere Gebäude**" durch "**Kleinbauten und Anbauten**" (s. auch Art. 5, Absatz 6)

Unverändert



Art. 17 Mindestausnutzung

¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens $\frac{1}{2}$ der zulässigen Ausnutzung konsumieren.

² Parzellierungen sind nur zulässig, wenn die Restparzelle noch vernünftig überbaubar ist.

Art. 18 Dachgestaltung

¹ Schräg- und Flachdächer sind grundsätzlich zulässig.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.

³ Dachflächenfenster sind zulässig.

¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens $\frac{1}{2}$ der zulässigen Ausnutzung konsumieren.

² Parzellierungen sind nur zulässig, wenn die Restparzelle noch vernünftig überbaubar ist.

¹ Schräg- und Flachdächer sind grundsätzlich zulässig.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind **bei Schrägdächern** im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. **Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf dabei max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.**

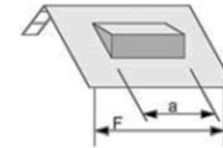
³ Dachflächenfenster sind zulässig.

⁴ **In Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.**

Ganzer Artikel unverändert

Anstelle der möglichen **Gesamtbreite der Dachaufbauten** (a) von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge (F) wird die maximale Gesamtbreite auf $\frac{1}{3}$ beschränkt.

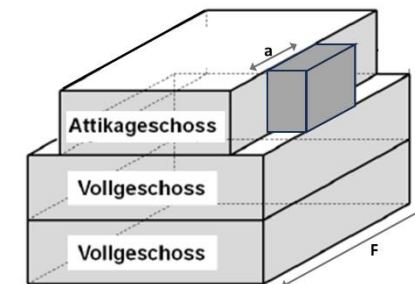
Begründung für die Änderung: die Beschränkung der Dachaufbauten auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge entspricht der bisherigen Regelung.



Unverändert

Neuer Absatz und Begrenzung des Ausbaus des Attikageschosses auf die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses.

Begründung für den neuen Artikel: Der Begriff "Attikageschoss" wird neu verwendet. Anstelle des möglichen Ausbaus der Attikafassade traufseitig auf $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge wird er auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge begrenzt, um die Wirkung als Vollgeschoss zu vermeiden.





⁵ Die imaginäre Firstrichtung eines Flachdachgebäudes muss in der Längsrichtung verlaufen. Ausnahmen sind bei kleinen Differenzen der Seitenlängen möglich.

Art. 19 Nutzweise

¹ In der Zone W1 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 20 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

⁵ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung, und die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

¹ In der Zone W1 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

¹ Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

² Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

⁵ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist der Einsatz von mindestens 80% erneuerbarer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung, und die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

Neuer Absatz: Bestimmung der **hypothetischen Giebelrichtung** bei Attikageschossen
Begründung für den neuen Artikel: Das übergeordnete Gesetz schreibt nicht explizit vor, wie das für die zulässige Ausdehnung von Attikageschossen anzunehmende Profil eines hypothetischen Schrägdaches zu bilden und damit die Traufseite zu bestimmen ist. Attikageschosse sollen klar von Vollgeschossen unterscheidbar sein. Wenn die Längsseite als (hypothetische) Giebelfassade angenommen wird, kann dies jedoch nicht gewährleistet werden. In diesem Fall kann das Attikageschoss über weite Strecken des Gebäudeumfanges mit den Vollgeschossfassaden bündig ausgestattet werden und ist daher von Vollgeschossen nicht mehr zu unterscheiden.

Ganzer Artikel unverändert

Ganzer Artikel unverändert



C. Gewerbezone

Art. 21 Nutzweise, Einwirkungen

¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Mässig störende Betriebe sind zulässig.

³ Grossläden und Einkaufszentren im Sinne von §§ 4 und 5 BBV II sind nicht zulässig.

Art. 22 Grundwerte

¹ Es gelten die folgenden Werte als Maximalbeschränkungen

		G1	G2
- Baumassenziffer	Max.	2.0	5.0
- Gebäudehöhe	Max. m	5.5	11.5
- Firsthöhe	Max. m	3.5	4.5

² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II.

¹ In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Mässig störende Betriebe sind zulässig.

³ Grossläden und Einkaufszentren im Sinne von §§ 4 und 5 BBV II sind nicht zulässig.

¹ Es gelten die folgenden Werte als Maximalbeschränkungen

		G1	G2
- Baumassenziffer	Max.	2.0	5.0
- Fassadenhöhe (traufseitig) (1)	Max. m	5.5	11.5
- Gesamthöhe (2)	Max. m	9.0	16.0

(Die mit (1) – (2) markierten Messgrössen werden in der rechten Spalte kommentiert)

² 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 max. 1 m erhöht werden.

³ In Dach- und Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁴ Die imaginäre Firstrichtung eines Flachdachgebäudes muss in der Längsrichtung verlaufen. Ausnahmen sind bei kleinen Differenzen der Seitenlängen möglich.

⁵ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II.

Ganzer Artikel unverändert

Nachfolgende **Anpassungen** wurden vorgenommen:

- 1) **Ersatz des Begriffs "Gebäudehöhe"** durch "(traufseitige) **Fassadenhöhe**" gemäss PBG: Nach der neuen Messweise entspricht die **Fassadenhöhe** dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2) **Ersatz des Begriffs "Firsthöhe"** durch "**Gesamthöhe**": Der Begriff der "Firsthöhe" wird nicht mehr verwendet. Anstelle wird der Begriff "Gesamthöhe" verwendet, wobei diese der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der Firsthöhe entspricht. Die Werte entsprechen den bisherigen Massen.

Neuer Absatz:

Regelungen für Attikageschoss analog der Wohnzone (Art. 14, Absatz 3)

Neuer Absatz:

Regelungen für Dach- und Attikageschosse analog der Wohnzone (Art. 18, Absatz 2 und 4)

Neuer Absatz:

Regelungen für Attikageschoss analog der Wohnzone (Art. 18, Absatz 5)

Unverändert



³ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.

⁶ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.

Unverändert

D. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundwerte

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrhöhenzuschläge müssen nicht berücksichtigt werden.

² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrhöhenzuschläge müssen nicht berücksichtigt werden.

² Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

³ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, **Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV** sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

Unverändert

Unverändert

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" (s. auch Art. 5, Absatz 6)

Art. 24 Energie

Bei grösseren Um-, Ersatz- und Neubauvorhaben sind zur Beheizung und Wassererwärmung erneuerbare Energien einzusetzen und der Energieverbrauch insgesamt zu optimieren.

Bei grösseren Um-, Ersatz- und Neubauvorhaben sind zur Beheizung und Wassererwärmung erneuerbare Energien einzusetzen und der Energieverbrauch insgesamt zu optimieren.

Ganzer Artikel unverändert



III. Weitere Bestimmungen

Art. 25 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- Freistehende Einfamilienhäuser 2.0 Plätze pro Haus
- Reiheneinfamilienhäuser 2.0 Plätze pro Haus
- Mehrfamilienhäuser 1.0 Plätze pro Wohneinheit bis 4 ½ Zimmer
pro Wohneinheit ab 5 Zimmer

² Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen und zwar mindestens 2 pro Wohneinheit.

⁴ In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion.

⁵ Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt

⁶ Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

⁷ In der Kernzone sind Fahrzeugabstellplätze und Garagen sorgfältig einzugliedern. Nach Möglichkeit sind die Fahrzeugabstellplätze in das Gebäude zu integrieren.

⁸ Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Fahrzeugabstellplatzzahl reduzieren.

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- Freistehende Einfamilienhäuser 2.0 Plätze pro Haus
- Reiheneinfamilienhäuser 2.0 Plätze pro Haus
- Mehrfamilienhäuser 1.0 Plätze pro Wohneinheit bis 4 ½ Zimmer
pro Wohneinheit ab 5 Zimmer

² Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen und zwar mindestens 2 pro Wohneinheit.

⁴ In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion.

⁵ Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt

⁶ Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

⁷ In der Kernzone sind Fahrzeugabstellplätze und Garagen sorgfältig einzugliedern. Nach Möglichkeit sind die Fahrzeugabstellplätze in das Gebäude zu integrieren.

⁸ Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Fahrzeugabstellplatzzahl reduzieren.

Ganzer Artikel unverändert



Art. 26 Flachdachbegrünung

¹ Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies nicht der Nutzung des Daches widerspricht.

Neuer Artikel zur Begrünung von Flachdächern

Begründung für den neuen Artikel: Die Anzahl der Bauten mit Flachdächern nimmt zu. Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten (Regenwasserretention).

² Flachdächer von Klein- und Anbauten bis 20 m² Grundfläche sind ausgenommen.

Ausnahme für Klein- und Anbauten mit geringer Fläche
Begründung für die Ausnahme: Der Aufwand für die Begrünung von kleinen Dachflächen ist nicht verhältnismässig zur Wirkung.

Art. 27 Kehrichtabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 28 Kompostierungsanlagen

Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostieranlagen vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.

~~Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostieranlagen vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.~~

Der Artikel wird gestrichen

Begründung für die Streichung des Artikels: Der Artikel wird in der Praxis nicht durchgesetzt, da in der Gemeinde eine Grünabfuhr besteht.

Art. 28 Gestaltungsplanpflicht

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Ganzer Artikel unverändert

² In den Gebieten „Sägerei Surbeck“ und „Garage Schwarz AG“ hat der Gestaltungsplan folgende Anforderungen zu erfüllen:

² In den Gebieten „Sägerei Surbeck“ und „Garage Schwarz AG“ hat der Gestaltungsplan folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Es ist eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung anzustreben.
- b) Bauten am Ortseingang sind unter Einbezug des Strassenraums besonders sorgfältig zu gestalten.
- c) Für den Motorfahrzeugverkehr ist eine flächensparende Erschliessung vorzusehen.
- d) Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.

- a) Es ist eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung anzustreben.
- b) Bauten am Ortseingang sind unter Einbezug des Strassenraums besonders sorgfältig zu gestalten.
- c) Für den Motorfahrzeugverkehr ist eine flächensparende Erschliessung vorzusehen.
- d) Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen.



Art. 29 Modell bei Baueingabe

In der Kernzone, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Neu-, Ersatz- und Anbauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

In der Kernzone, bei Arealüberbauungen und bei Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Neu-, Ersatz- und Anbauten ein Architekturmodell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

Ganzer Artikel unverändert

IV. Mehrwertabgabe

Art. 30 Erhebung

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Neuer Artikel zur Einführung des **Mehrwertausgleichs durch eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen**

Begründung für den neuen Artikel: Aufgrund der jüngsten Bundesrechtsprechung müssen die Gemeinden einen kommunalen Mehrwertausgleich festsetzen.

Die Freifläche wird auf 1'500 m² anstelle des gesetzlichen Mindestmasses von 1'200 m² festgelegt.

Begründung für die Abweichung: In Hettlingen besitzen wenige natürliche Personen ein Grundstück mit einer Fläche grösser als 1'500 m².

Die Mehrwertabgabe wird auf 20 % und nicht auf das gesetzlich mögliche Maximum von 40 % gesetzt.

Begründung für die Abweichung: Der Abgabesatz der Mehrwertabgabe muss angemessen sein, der Kanton erhebt kantonalen Planungsvorteilen eine Abgabe von 20 %.

Neuer Artikel, der bei der Einführung der Mehrwertabgabe notwendig wird.

Art 31 Verwendung



V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

³ Sie ersetzt die Bauordnung vom 14. November 1997 einschliesslich nachträglicher Änderungen und Ergänzungen.

¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

~~² Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.~~

² Sie ersetzt die Bauordnung vom 3. März 2013 einschliesslich nachträglicher Änderungen und Ergänzungen.

Aktualisierte Formulierung

Streichung des Absatzes:

Begründung für die Streichung: der Absatz ist **rechtlich nicht statthaft**