



Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung

Mit Urnenabstimmung vom 03.03.2013 festgesetzt und von der Baudirektion am 17.09.2013 mit Verfügung Nr. ARE/113/2013 genehmigt und mit Änderungen bis tt.mmm.yyyy

Version vom 08.10.2024 zur Verabschiedung durch den Gemeinderat für die öffentliche Auflage

Teilrevision «Harmonisierung Baubegriffe»

Synopse

Festsetzung Teilrevision an der Urnenabstimmung am:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



	Links: Gültige Bau- und Zonenordnung Hettlingen	Mitte: Entwurf harmonisiert rot / durchgestrichen : Änderungen gegenüber gültiger BZO	Rechts: Bemerkungen / Hinweise
--	---	--	--

Revision, Status (nach 1. Vorprüfung)	Autor	Datum
Überarbeitung nach der Vorprüfung	D. Steinlin	11.10.2023
Korrekturen	D. Steinlin	09.11.2023
Ergänzungen aufgrund der Vernehmlassung und nach Sitzung AG BZO	T. Trüb	03.04.2024
Ergänzungen nach Klausur GR	T. Trüb	07.05.2024
Korrekturen nach der Verabschiedung durch GR am 13.5.24 für 2. Vorprüfung	T. Trüb	14.05.2024
Korrekturen nach 2. Vorprüfung und Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den GR	D. Steinlin	08.10.2024



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:	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:	Unverändert
	1. Bauzonen	1. Bauzonen	
	a) Kernzone F ES III	a) Kernzone F ES III	ES: Empfindlichkeitsstufe
	b) Wohnzonen - eingeschossige Wohnzone W1 ES II - zweigeschossige Wohnzone W2 ES II	b) Wohnzonen - eingeschossige Wohnzone W1 ES II - zweigeschossige Wohnzone W2 ES II	
	c) Gewerbebezonen - Gewerbezone mit max. 5.5 m Gebäudehöhe G1 ES III - Gewerbezone mit max. 11.5 m Gebäudehöhe G2 ES III	c) Gewerbebezonen - Gewerbezone mit max. 5.5 m Fassadenhöhe G1 ES III - Gewerbezone mit max. 11.5 m Fassadenhöhe G2 ES III	Begriffsanpassung
	d) Zone für öffentliche Bauten - Schulareal ES III - Schwimmbadareal ES III	d) Zone für öffentliche Bauten - Schulareal ES III - Schwimmbadareal ES III	Begriffsanpassung
	2. Weitere Zonen	2. Weitere Zonen	
	a) Freihaltezone - Gübel, Birch F --- - Schwimmbadareal F ES II	a) Freihaltezone - Gübel, Birch F --- - Schwimmbadareal F ES II	F: Freihaltezone in § 39ff PBG, R: Reservezone in § 65 PBG, und L: Landwirtschaftszone in § 36 PBG und im RPG geregelt. Keine zusätzlichen Regelungen in der kommunalen BZO nötig.
	b) Reservezone R ---	b) Reservezone R ---	
	c) Landwirtschaftszone L ES III	c) Landwirtschaftszone L ES III	
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.	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.	Ganzer Artikel unverändert
	² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.	² Detailpläne zur Darstellung weiterer Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.	



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.

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

Ganzer Artikel unverändert

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

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 Giebfassade möglich ist. Bei besonders guten Projekten ist gemäss Art. 9, Abs. 9 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen, dachbündigen Lichtbändern möglich.

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebfassade 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.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.



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.

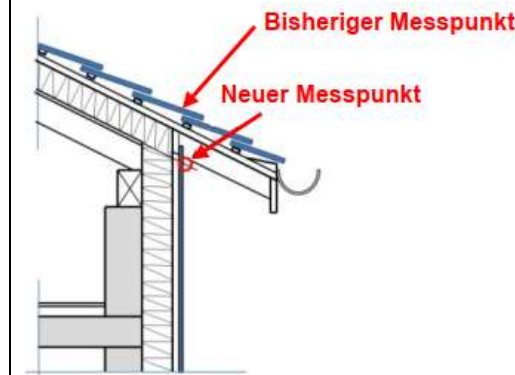
³ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

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" → Neue Messweise: Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassade 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

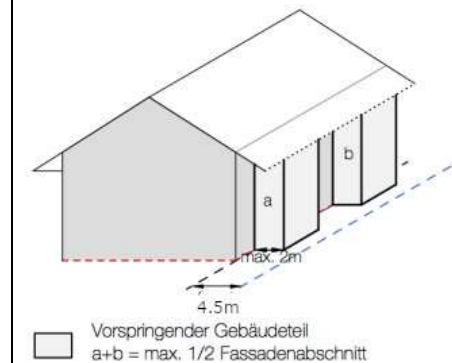


⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 – 272 und 274 PBG. Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

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

Erhöhung des Grenzabstands 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 wohngyienische Probleme ergibt.



neuer Absatz, Bauten mit einer ebenen Fassade sollen nicht benachteiligt werden

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

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

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Unverändert

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

⁵ **Wird auf die Erstellung von jeglichen vorspringenden Gebäudeteilen an einer Fassade verzichtet, beträgt der Grenzabstand zu dieser Fassade mind. 3.5 m.**

⁶ **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.

⁷ **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.

⁸ 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.

Art. 6 Nutzweise

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

Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

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 Ökonomie teil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

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

Bauvorhaben ²	Aspekt ¹ Stellung, Abmessung ²	Gestaltungselemente ¹⁺² (Dach, Fassade, Umgebung) ²
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	ungeordnete Abweichungen möglich ²	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ²
Neubau in Bauflücke oder Anbau ²	in Struktur einfügend ²	zeitgemässe Gestaltung möglich ²

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 Ökonomie teil soll sichtbar bleiben. Projekte mit angemessener zeitgenössischer Architektur sind im Sinn der Gestaltungsvorschriften zulässig.

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

Bauvorhaben ²	Aspekt ¹ Stellung, Abmessung ²	Gestaltungselemente ¹⁺² (Dach, Fassade, Umgebung) ²
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	ungeordnete Abweichungen möglich ²	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich ²
Neubau in Bauflücke oder Anbau ²	in Struktur einfügend ²	zeitgemässe Gestaltung möglich ²

Ganzer Artikel unverändert

Art. 8 Fassaden

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

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.

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

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

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.

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

Ganzer Artikel unverändert



Art. 9 Dächer

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 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.

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

Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Unverändert

Unverändert



Art. 10 Umge- bung

⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppgauben 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.

⁷ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses notwendige Dachaufbauten sind in der Form von Schleppgauben 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.

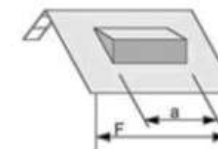
² Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw.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

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

⁴ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.

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



Art. 11 Energiegewinnungsanlagen	⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.	⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelte Beläge abwechseln.	Unverändert
	⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.	⁶ Es sind nur Werbeformen für Eigenwerbung zulässig, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigen.	Unverändert
	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.	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 Artikel wird gestrichen <u>Begründung für die Streichung des Artikels:</u> 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)
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.	Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	Ganzer Artikel unverändert
Art. 12 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen	Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.	Die Gestaltungsbestimmungen sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.	Ganzer Artikel unverändert

B. Wohnzonen



Art. 13
Grundwerte

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

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

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		W1	W2
Ausnützungsziffer (1)	max. %	20	35
Kleiner Grundabstand (2) von Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen (3)	min. m	4.5	5.0
Kleiner Grundabstand von Fassaden ohne vorspringende Gebäudeteile (4)	min. m	3.5	4.0
Grosser Grundabstand	min. m	7.0	8.0
Vollgeschosse	max.	1	2
Attikageschosse (5)	max.	1	1
Dachgeschosse	max.	1	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	-
Fassadenhöhe (traufseitig) (6)	max.	4.6 m	7.9 m
Gebäudelänge	max. m	25.0	40.0

(Die mit (1) – (6) markierten Messgrössen werden in der rechten Spalte der Synopse kommentiert, in der Original-BZO werden die Kommentare weggelassen)

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

- Die Definition der Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffern in W1 und W2 werden nicht verändert, da nur wenige Grundstücke in Hettlingen in sehr geringem Umfang von der Änderung der anrechenbaren Grundstücksfläche betroffen sind.
- Grundabstand = Grenzabstand ohne allfälligen Mehrlängenzuschlag (§ 21 ABV)
- Die **Grundabstände** in W1 und W2 werden von 3.5 auf 4.5 m bzw. von 4.0 auf 5.0 m erhöht, falls an der Fassade vorspringende Gebäudeteile angefügt sind.
Begründung für die Änderung: Neu können Gebäudeteile auf der halben Länge der Fassade 2 m vorspringen. Werden die bisherigen Grundabstände beibehalten, können vorspringende Gebäudeteile bis 1.5 m (W1) bzw. 2 m (W2) an die Grenze gebaut werden, was jedoch feuerpolizeiliche oder wohnhygienische Probleme ergibt (erläuternde Darstellung s. Art. 5, Absatz 4).
- Fassaden ohne vorspringende Gebäudeteile können bis auf den bisherigen, minimalen Grund-, bzw. Grenzabstand gebaut werden.
- Attikageschosse werden neu 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
Begründung für die Änderung: 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 gleichbleiben, wird die Fassadenhöhe gegenüber der Gebäudehöhe um 20 cm reduziert (erläuternde Darstellung s. Art. 5, Absatz 1).



**Art. 14 Dach-
geschoss
Attikage-
schoss**

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.

**Art. 15 Ab-
stände**

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.

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.

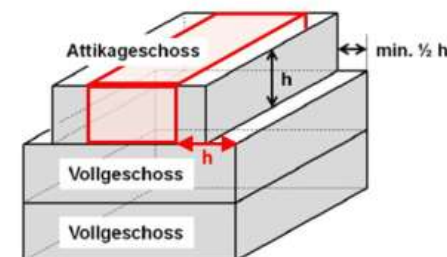
¹ Der grosse Grundabstand ist für die am stärksten gegen Süden **oder Westen** orientierte längere Gebäudeseite einzuhalten.

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 **Gesamthöhe** von mehr als 8 m um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, höchstens jedoch bis auf das Anderthalbfache Grundmass.

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.

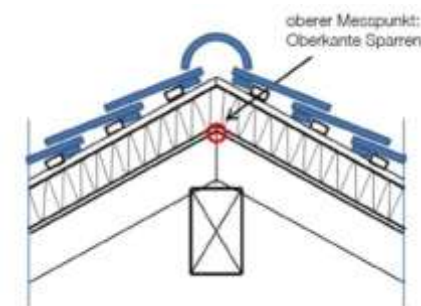
Der Begriff "**Attikageschoss**" wird neu verwendet.

Je nach Ausrichtung eines Gebäudes ist der grosse Grundabstand auf der **Süd- oder Westseite** 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. 20 cm – 50 cm).



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

Unverändert

Ganzer Artikel unverändert

Ergänzung **maximale Dachneigung**
Begründung für die Änderung: entspricht der bisherigen Regelung gemäss PBG. Andernfalls sind neu Dachneigungen von über 45° mit gleichzeitiger Ausschöpfung der erlaubten Fassadenhöhe zulässig. Die heutige einheitliche Dachlandschaft soll beibehalten werden.

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.

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.

Art. 17 Mindestausnutzung

¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens ½ 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.

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.

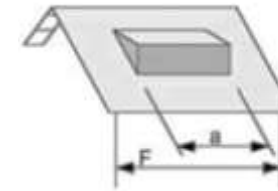
Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

¹ Neubauten in der Wohnzone W2 müssen mindestens ½ der zulässigen Ausnutzung konsumieren.

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

¹ Schräg- und Flachdächer sind grundsätzlich zulässig. **Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° aufweisen.**

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.

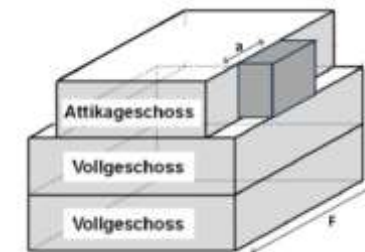
³ Dachflächenfenster sind zulässig.

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

Unverändert

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

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



Art. 19 Nutzweise

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

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.

² In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

Ganzer Artikel unverändert

Art. 20 Arealüberbauung

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

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.

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

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Ganzer Artikel unverändert



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.

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.

C. Gewerbezone

Art. 21 Nutzungsweise, Auswirkungen

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

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 der Synopse kommentiert, in der Original-BZO werden die Kommentare weggelassen.)

² Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° aufweisen.

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.

Ergänzung **maximale Dachneigung**

Begründung für die Änderung: entspricht der bisherigen Regelung gemäss PBG. Andernfalls sind neu Dachneigungen von über 45° mit gleichzeitiger Ausschöpfung der erlaubten Fassadenhöhe zulässig.



² Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II. ³ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.	³ In Dach- und Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. ⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und § 14 BBV II. ⁵ Das Zusammenbauen an einer Grenze ist im Rahmen von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.	Neuer Absatz: Regelungen für Dach- und Attikageschosse analog der Wohnzone (Art. 18, Absatz 2 und 4) Unverändert 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).

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.

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

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.

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.

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

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.

Ganzer Artikel unverändert

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

Neuer Artikel

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.

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

Begründung für den neuen Artikel: Aufgrund der Bundesgesetzgebung können 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

Neuer Artikel

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



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 14. November 1997 einschliesslich nachträglicher Änderungen und Ergänzungen.

Aktualisierte Formulierung

Streichung des Absatzes:

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