



Gemeindeverwaltung

Ettenbergstrasse 1
Postfach
8907 Wettswil a.A.
www.wettswil.ch

WETTSWIL
A M A L B I S

Gemeinde- abstimmung

vom Sonntag, 27. September 2026

1. Sanierungsprojekt Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation
2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Wettswil a.A.

Gemeindeabstimmung vom 27. September 2026

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gemäss den entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderats unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlagen zur Abstimmung:

- 1. Sanierungsprojekt Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation**
- 2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Wettswil a.A.**

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und am Abstimmungssonntag, 27. September 2026, Ihre Stimme abzugeben.

Die Stimmberechtigung richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) vom 1. September 2003.

8907 Wettswil a.A., 7. August 2026

Gemeinderat Wettswil a.A.

Katrin Röthlisberger, Gemeindepräsidentin

Dominik Pfefferli, Gemeindeschreiber

Inhaltsverzeichnis

1. Sanierungsprojekt Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation

1. Das Wichtigste in Kürze	Seite	3
2. Abstimmungsfrage	Seite	3
3. Antrag	Seite	3
4. Die Vorlage im Detail	Seite	4
5. Erklärung und Antrag der Rechnungsprüfungskommission	Seite	8

2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Wettswil a.A.

1. Das Wichtigste in Kürze	Seite	9
2. Abstimmungsfrage	Seite	9
3. Antrag	Seite	10
4. Die Vorlage im Detail	Seite	10
5. Synoptische Darstellung	Seite	18

1. Sanierungsprojekt Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation

1 Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre Strassen und Werkleitungen regelmässig zu unterhalten. Die Langächerstrasse ist heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Bau dieser Strasse erfolgte gemäss den Überbauungsplänen in zwei Teilschritten zwischen den Jahren 1965 bis 1975. Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, eine Strassen- und Werkleitungssanierung zu planen und umzusetzen. Durch die gemeinsame Ausführung können Synergien genutzt und Kosten eingespart werden. Die öffentliche Strassenbeleuchtung soll auf energieeffiziente LED-Technik umgerüstet werden. Die Wasserversorgung plant, die Trinkwasserleitung altershalber zu ersetzen. Weiter sollen einzelne Massnahmen der Siedlungsentwässerung eine Qualitätsverbesserung der Kanalisation bewirken. Für die technische Projektbegleitung ist das Ingenieurbüro Wälter Willa aus Affoltern a.A. mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenvoranschlag beauftragt worden. Die Gesamtkosten der Sanierungsmassnahmen belaufen sich auf CHF 1'630'000.00 inkl. MWST.

2 Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit für die Sanierung der Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation in der Höhe von CHF 1'630'000.00 inkl. MWST zu?

3 Antrag

Den Stimmberechtigten wird mit der Abstimmungsfrage «Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit für die Sanierung der Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation in der Höhe von CHF 1'630'000.00 inkl. MWST zu?» folgende Vorlage zur Abstimmung unterbreitet (Kostenschätzung +/- 25%):

- Strassensanierung in der Höhe von CHF 1'077'757.00
- Sanierung Trinkwasserleitung in der Höhe von CHF 508'070.00
- Sanierung Entwässerung in der Höhe von CHF 44'321.00
- Rundung in der Höhe von CHF -148.00

Verpflichtungskredit (Objektkredit) in der Höhe von 1'630'000.00

4 Die Vorlage im Detail

4.1 Gemeindestrasse

Im Zuge der Vorprojektierung wurde der bestehende Strassenoberbau (Asphaltbeläge und Kiessandfundationsschichten) untersucht. Die Asphaltbeläge aus den Jahren 1965 bis 1975 zeigen ausgeprägte Abnutzungen, Risse sowie diverse Flickstellen, welche die strukturelle Stabilität beeinträchtigen. Der Strassen- und Trottoirbelag ist ausgemergelt und etliche Belagsflicke führen zu Schwächungen. In den Schwachstellen dringt Regenwasser ein und verursacht im Untergrund eine Aufweichung der Fundation, was letztendlich zu Instabilitäten der Belagsflächen führt. Der Asphalt muss deshalb vollständig ersetzt werden. Die brüchigen Porphyrrandabschlüsse sind teilweise lose oder stark abgewetzt und werden vollständig ersetzt. Dort wo die Qualität es zulässt, verbleiben die grundstückabgrenzenden Stellplatten weiter bestehen. Entlang des gesamten nordöstlichen Strassenverlaufes befinden sich durchgehend Einfamilienhäuser mit eigenen Zufahrten. Um in das Grundstück zufahren zu können, sind aktuell vor jeder Einfahrt Trottoirabsenkungen vorhanden, insgesamt deren 15. Anstelle der Vielzahl von Absenkungen (ähnlich wie ein Wellblech) wird neu der kleine Niveauunterschied praktisch über die gesamte Trottoirlänge eingeplant und vermindert so die Baukosten. Aus verkehrs- und entwässerungstechnischer Sicht entstehen dadurch keine Nachteile.

Die Strassenentwässerungsschächte müssen altershalber und teilweise aufgrund von Absenkungen ausgewechselt werden. Zur Erneuerung der Trinkwasserleitung wird ein Graben im Strassenkörper benötigt. Die vorwiegend im Trottoir und an der Grenze zu den Liegenschaften verlaufende alte Leitung wird neu in die Strasse verlegt. Im Weiteren werden 17 alte Strassenbeleuchtungskandelaber vollständig durch neue LED-Leuchten mit neuen Kandelabern ersetzt. Mit dieser Technologie wird der Energieverbrauch deutlich gesenkt. Durch die gezielte Beleuchtung werden nur die Strassen und Gehwege ausgeleuchtet und die Vorgärten und Fassaden der Liegenschaften von Lichtimmissionen entlastet. Während der Nacht wird die Leuchtkraft bis auf 20% reduziert und trägt zur Energieeinsparung bei.

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze bleibt unverändert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden einzelne Parkfelder leicht verschoben. Die Strassenführung bleibt grundsätzlich unverändert. Es werden keine Abtretungen von privaten Flächen (Landerwerb) notwendig und keine Mehrwertbeiträge erhoben. Am bestehenden Temporegime erfolgen keine Veränderungen.

Die Bauarbeiten führen während der Ausführung zu vorübergehenden Einschränkungen. Je nach Bauetappe ist mit Verkehrsbehinderungen sowie zeitweisen Einschränkungen bei den Zufahrten zu den Liegenschaften zu rechnen. Die Gemeinde wird die Anwohnerinnen und Anwohner frühzeitig über den

Bauablauf informieren und ist bestrebt, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Mit Beschluss vom 9. Februar 2026 hat der Gemeinderat das Auflageprojekt für die Sanierung der Langächerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und der Kanalisation des Ingenieurbüros Wälter Willa vom 9. Dezember 2025 genehmigt und für die öffentliche Auflage gemäss §§ 16 und 17 Strassengesetz (StrG) freigegeben. Das Projekt wurde vom 13. Februar 2026 bis 16. März 2026 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Mit Beschluss vom 16. März 2026 legte der Gemeinderat das Strassenbauprojekt gemäss § 15 StrG fest. Innerhalb der Einsprachefrist ist kein Rekurs eingegangen. Das Strassenprojekt ist dadurch rechtskräftig festgelegt.

4.2 Trinkwasserleitung

Die Erneuerung der Trinkwasserleitungen in der Langächerstrasse ist gemäss der Wasserversorgung notwendig. Die aus dem Jahr 1972 stammenden Leitungen müssen altershalber erneuert und aufgrund des latenten Risikos von Rohrleitungsbrüchen ersetzt werden. Dies steigert die Versorgungssicherheit und optimiert den Betrieb (Einbau weiterer Absperrschieber). Die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) gibt die entsprechenden Vorgaben über Erneuerungen oder Anpassungen des Trinkwassernetzes durch eine jährliche Erneuerungsquote von ca. 1,5% des Gesamtwertes des Leitungsnetzes vor. Das Projekt betrifft die Hauptleitung ab der Kreuzung Heissächerstrasse bis zur Kreuzung Bäumlisächerstrasse, insgesamt rund 404 Meter Versorgungsleitungen und ca. 125 Meter Hausanschlussleitungen, sowie den Ersatz der Hydranten Nummern 36 bis 40. Einzelne Hydranten befinden sich aktuell an unvorteilhafter Lage und könnten im Brandfall nur zeitverzögernd gefunden werden. Diese Umstände sind zu korrigieren, um für die Feuerwehr die bestmögliche Einsatzsicherheit zu gewährleisten. Die privaten Hausanschlüsse sind nicht Bestandteil der Erneuerungsmassnahmen. Das private Vorhaben kann jedoch unter eigener Kostenfolge mit der Gemeinde koordiniert werden. Die Arbeiten an der Trinkwasserleitung sollen ab Oktober 2026 beginnen.

4.3 Kanalisationsleitungen

Die Zustandsüberprüfung und Funktionskontrolle der Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen legten Mängel offen. Die Analyse dieser Hauptleitungen hat ergeben, dass schadhafte Stellen vorliegen und repariert werden müssen. Grosse Teile der Entwässerungsleitungen sind im Jahr 2025 mit umfangreichen Erneuerungsmassnahmen bereits instand gestellt worden (Roboter- und Inlinertechnik). An einzelnen Schächten sind noch bauliche Instandstellungsarbeiten offen, welche mit dem vorliegenden Strassenprojekt vorgenommen werden. Ergänzend werden vorausschauende Massnahmen für einen zukünftigen

Systemwechsel auf das Trennsystem umgesetzt (Generelle Entwässerungsplanung GEP).

4.4 Kostenschätzung

Aufgrund der Kostenschätzung (+/- 25%) des Ingenieurbüros Wälter Willa vom 15. Dezember 2025 ergeben sich Kosten für die Sanierung des gesamten Strassenoberbaus, der Strassenbeleuchtung, der Erneuerung der Trinkwasserleitungen und den Anpassungen der Kanalisationsanlagen, wie folgt:

Strassenbau	Voranschlag CHF exkl. MWST	Voranschlag CHF inkl. MWST
Baumeisterarbeiten inkl. Strassenbeleuchtung	798'000.00	862'638.00
Nebenarbeiten	26'000.00	28'106.00
Technische Kosten	108'000.00	116'748.00
Verschiedenes/Rundung	65'000.00	70'265.00
Total	997'000.00	1'077'757.00

Trinkwasserleitung	Voranschlag CHF exkl. MWST	Voranschlag CHF inkl. MWST
Rohrlege- und Baumeisterarbeiten	392'000.00	423'752.00
Technische Kosten	43'000.00	46'483.00
Verschiedenes/Rundung	35'000.00	37'835.00
Total	470'000.00	508'070.00

Kanalisation	Voranschlag CHF exkl. MWST	Voranschlag CHF inkl. MWST
	41'000.00	44'321.00

Kostenübersicht in CHF inkl. MWST

Strasse (6150)	1'077'757.00
Trinkwasserleitung (7101)	508'070.00
Entwässerung (7201)	44'321.00
Rundung	-148.00
Verpflichtungskredit	1'630'000.00

4.5 Wichtige Eckdaten und weiteres Vorgehen

- | | |
|--|------------------------|
| - Strassenprojekt Genehmigung öffentl. Planaufgabe
§§ 16 und 17 StrG | 9. Februar 2026 |
| - Strassenprojekt Festsetzung nach § 15 StrG | 16. März 2026 |
| - Publikation Projektfestsetzung gemäss § 15 StrG
(30 Tage Rekursfrist) | 20. März 2026 |
| - Urnenabstimmung | 27. September 2026 |
| - Startbesprechung und Baustelleninformation | 12. Oktober 2026 |
| - Bauausführung (Beginn) | Oktober 2026 |
| - Bauzeit inkl. Strassendeckbelag | 2027 bis Frühling 2028 |

Die Realisierung zur Erneuerung der Trinkwasserleitungen ist ab Oktober 2026 geplant. In der Folge beginnen ab Frühling 2027 die Strassenhauptarbeiten und enden voraussichtlich bei guten Witterungsverhältnissen im September/Oktober 2027. Im ungünstigsten Fall wird der Deckbelagseinbau erst im Frühling 2028 ausgeführt werden können.

Der Gemeinderat befürwortet die Vorlage und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'630'000.00 inkl. MWST für das Sanierungsprojekt Langäckerstrasse mit Erneuerung der Trinkwasserleitung und Kanalisation zuzustimmen und ein „JA“ in die Urne zu legen.

**Urnenabstimmung der Politischen Gemeinde Wettswil am Albis
vom 27. September 2026**

**Erklärung und Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Geschäft
«Sanierungsprojekt Langächerstrasse»**

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, dem Geschäft zuzustimmen.

2. Erwägungen

- Mit dem vorgeschlagenen Sanierungsprojekt kommt der Gemeinderat seiner Verantwortung nach, den Unterhalt der Gemeindeinfrastruktur für einen sicheren Betrieb angemessen zu priorisieren. Eine Vernachlässigung führte nicht nur zu einer schleichenden Erosion der Infrastruktur, sondern zöge auch einen Investitionsstau zulasten künftiger Generationen nach sich.
- Dass gleichzeitig mit der Strassensanierung die Werkleitungen erneuert sowie die Standorte der Hydranten überprüft und korrigiert werden, ist folgerichtig und entspricht einer vorausschauenden Planung. Ebenso die Anpassung der Nutzung öffentlichen Raums an die heutige Gesetzgebung.
- Die Kostenschätzung ist plausibel und weist auf mögliche Abweichungen im Bereich von + / - 25 % hin. Angesichts der Langfristigkeit des Projekts für mehrere Jahrzehnte hält die RPK den Kostenrahmen inkl. möglicher Abweichung für angemessen.

Wettswil am Albis, 17. Juni 2026

**Rechnungsprüfungskommission
Wettswil am Albis**

Der Präsident:



Christian Gräub

Der Aktuar:



Andi Burri

2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Wettswil a.A.

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Warum eine Teilrevision?

Die kommunale Nutzungsplanung legt fest, wie Grundstücke genutzt und überbaut werden dürfen. Sie besteht aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan sowie dem Kernzonenplan und regelt damit die Überbaubarkeit bzw. die Nutzweise der einzelnen Grundstücke. Die Nutzungsplanung setzt die Randbedingungen fest, wie Bauten und Freiräume gestaltet und genutzt werden.

Die aktuelle Nutzungsplanung der Gemeinde Wettswil a.A. stammt aus dem Jahr 2013. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt, dass Nutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen sind. Nach rund 13 Jahren muss die Nutzungsplanung daher an neue kantonale Vorgaben angepasst werden. Die Revision umfasst insbesondere die Aktualisierung der Bau- und Zonenordnung sowie punktuelle Anpassungen des Kernzonenplans. Diese Planungsinstrumente werden der Stimmbevölkerung zur Festsetzung beantragt.

1.2 Was beinhaltet diese Teilrevision?

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die Baubegriffe und Messweisen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) neu geregelt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bau- und Zonenordnung an die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Die vorliegende Teilrevision umfasst diese gesetzlich erforderlichen Anpassungen sowie weitere punktuelle Änderungen der Bau- und Zonenordnung. Dazu gehören insbesondere die Überprüfung und gezielte Justierung der Kernzonenbestimmungen zur Sicherung des Ortsbildprägenden Charakters des Dorfkerns sowie die Verankerung qualitativer Entwicklungsziele für das Gebiet Weierächer-Grabmatten.

2 Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Wettswil a.A. zu?

3 Antrag

Den Stimmberechtigten wird mit der Abstimmungsfrage «Stimmen Sie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Wettswil a.A. zu?» folgende Vorlage zur Abstimmung unterbreitet:

- Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. Februar 2026 und Kernzonenplan vom 6. Februar 2026, wird festgesetzt.
- Der Bericht zur Mitwirkung vom 6. Februar 2026 wird zur Kenntnis genommen.
- Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.
- Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO) und am Kernzonenplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweist. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

4 Die Vorlage im Detail

4.1 Ausgangslage

Wettswil a.A. ist als Wohn- und Arbeitsort attraktiv und verzeichnet dementsprechend ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Als Grundlage für die langfristige Gemeindeentwicklung wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bonstetten und unter Einbezug der Bevölkerung im Jahr 2023 ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet. Dieses legt die Grundsätze für die Revision der Nutzungsplanung fest. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) soll:

- ein gemässiges Wachstum gewährleisten
- den dörflichen Charakter bewahren
- die hohe Wohnqualität in den durchgrünten Quartieren erhalten
- Frei- und Naturräume sicherstellen
- Flächen für eine attraktive öffentliche Infrastruktur bereitstellen
- Flächen für das lokale Gewerbe sichern

Die BZO der Gemeinde Wettswil a.A. wurde von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995 festgesetzt und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 29. November 1995 genehmigt. Seither wurde sie punktuell angepasst, zuletzt im Jahr 2025 im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe.

Gemäss den Vorgaben im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) müssen die Gemeinden ihre Nutzungsplanung periodisch überprüfen und bei Bedarf anpassen. Aktuell besteht folgender Handlungsbedarf:

- Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden die Baubegriffe und Messweisen harmonisiert (IVHB). Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bau- und Zonenordnung an diese neuen Vorgaben anzupassen.
- Das Gebiet Weierächer-Grabmatten ist die zentrale Entwicklungsreserve der Gemeinde Wettswil a.A. Dieses Gebiet ist gestaltungsplanpflichtig. Dies bedeutet, dass die Bebauung, Freiraumgestaltung, Grundstückser-schliessung und Nutzungsverteilung in einem sogenannten Gestaltungsplan zu regeln sind. In der BZO fehlen entsprechende Zielvorgaben, was mit dieser Teilrevision gestützt auf das bestehende Entwicklungsleitbild «Weierächer-Grabmatten» ergänzt wird. Diese Anpassung hat keine Auswirkungen auf das laufende Quartierplanverfahren zur Erschliessung des Gebiets. Das Quartierplanverfahren ist ein separates Planungsinstrument, welches unter Beizug der Grundeigentümerschaften durchgeführt wird.
- Aufgrund von Erfahrungen im Vollzug wurde die BZO überprüft. Die darin enthaltenen Festlegungen sind weiterhin grossmehrheitlich zweckmässig, um die oben beschriebenen Entwicklungsziele erfüllen zu können, es sind lediglich punktuelle Anpassungen notwendig. Ebenso wurde der Kernzonenplan, der das Bauen im historischen Ortskern regelt, überprüft und punktuell angepasst.

Vor diesem Hintergrund stehen bei der vorliegenden Teilrevision die punktuelle Justierung der BZO und des Kernzonenplans im Vordergrund.

4.2 Was ist nicht Gegenstand der Teilrevision?

Die im Rahmen der Nutzungsplanung durchgeführten Analysen zur Bauzonenentwicklung und zu den Geschossflächenreserven zeigen, dass in den bestehenden Bauzonen ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, damit die Gemeinde einen Beitrag an das prognostizierte Bevölkerungswachstum in der Region Knonaueramt leisten kann. Sowohl in überbauten als auch in noch nicht überbauten Bauzonen bestehen Reserven. Es besteht daher weder ein Bedarf für pauschale Aufzonungen in den Wohnquartieren noch für die Einzonung von Landwirtschaftsland zu einer Bauzone.

Im Mai 2025 wurde bekanntlich eine Einzelinitiative zur Durchführung der Urnenabstimmung über die Teilrevision der Nutzungsplanung «Weierächer-Grabmatten» bei der Gemeinde eingereicht. Die Einzelinitiative wurde am

30. November 2025 an der Urnenabstimmung angenommen. Sie verpflichtet die Gemeinde innerhalb von 18 Monaten eine Zonenplanänderung zur Abstimmung zu bringen, welche die Erschliessungsvariante 1 ermöglicht. Diese Abstimmung wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 stattfinden und ist nicht Inhalt dieser Vorlage.

Der Zonenplan bleibt daher unverändert und ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Von dieser Teilrevision ausgeklammert sind überdies die Waldabstandslinien und die Gewässerräume, welche durch den Kanton erst kürzlich festgesetzt wurden.

4.3 Neue, direkt anwendbare Vorgaben zur Klimaanpassung und Umgebungsbegrünung

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz wurden per Ende 2024 neue Vorgaben zur Klimaanpassung und Umgebungsbegrünung in Kraft gesetzt. Die in § 238a PBG enthaltenen Bestimmungen zur Umgebungsbegrünung sind im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar. Die Gemeinde verzichtet auf ergänzende Festlegungen in der BZO, da die kantonalen Vorgaben umfassend sind und genügend Spielraum für den angemessenen Vollzug besitzen.

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz:

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen

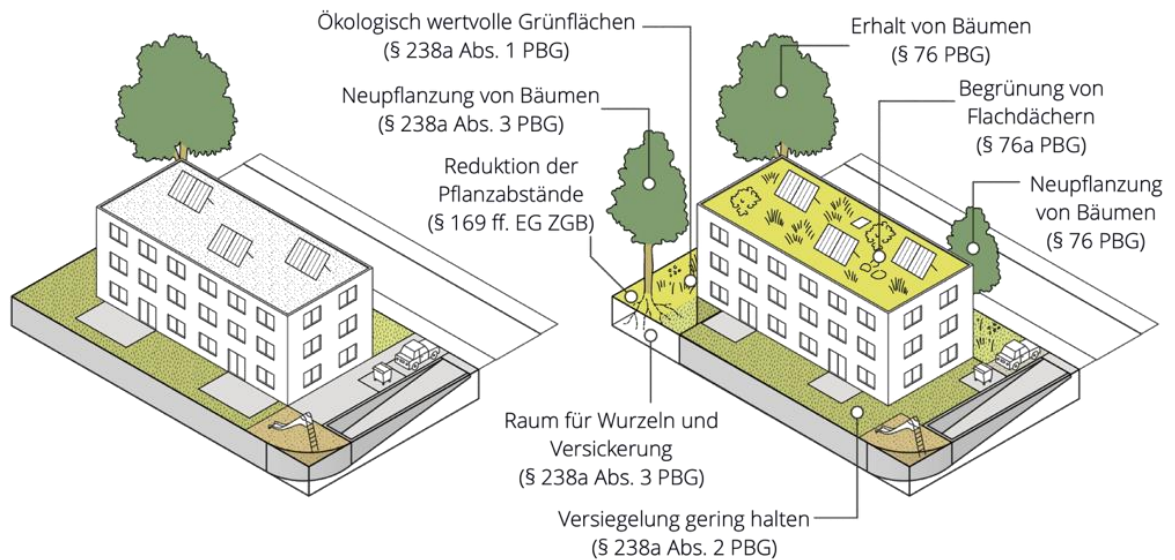
¹*Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.*

²*Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.*

³*Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.*

⁴*Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.*

⁵*Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*



4.4 Hauptthemen der Teilrevision

Die Kerninhalte der Teilrevision sind nachfolgend zusammengefasst. Die detaillierten Erläuterungen der Revisionsinhalte können dem Planungsbericht bzw. den vollständigen Unterlagen der Revisionsakten (vgl. Aktenauflage auf der Website der Gemeinde sowie im Gemeindehaus, Bereich Bevölkerungsdienste/Einwohnerkontrolle) entnommen werden.

IVHB: Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verfolgt das Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiterer Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben diese Änderungen in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Die vorliegende Teilrevision wird zum Anlass genommen, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen, wofür eine gesetzliche Verpflichtung besteht.

Die Änderungen sind technischer Natur:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss/ Attikageschoss

Es wird auf die detaillierten Ausführungen im Planungsbericht verwiesen (vgl. Aktenauflage).

Charakter der Kernzone bewahren

Ein zentraler Schwerpunkt der Teilrevision liegt bei der Kernzone, welche den historisch gewachsenen Dorfkern und die ortsbildprägenden Gebäude umfasst. Die Anpassungen erfolgen vor dem Hintergrund des im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) verankerten Strategieansatzes «Bewahren». Der Strategieansatz «Bewahren» verfolgt das Ziel, die identitätsstiftenden Bebauungsstrukturen und Freiräume zu erhalten, zu pflegen sowie qualitativ aufzuwerten und sorgfältig weiterzuentwickeln.

Aus dem REL ergibt sich der konkrete Handlungsauftrag, die Bestimmungen der BZO zur Kernzone zu überprüfen und zu justieren. Dabei wird der architektonische Gestaltungsspielraum bei Ersatzneubauten moderat erweitert, ohne die prägenden Strukturen zu verändern. Die Stellung der Gebäude sowie das bestehende Gebäudeprofil sind bereits heute im Kernzonenplan verbindlich geregelt. Der Kernzonenplan wird im Rahmen der Teilrevision lediglich punktuell überarbeitet (Husächerstrasse 3, Chelegasse 5a, Stationsstrasse 2a und Stationsstrasse 3), wobei der Ortsbauliche Charakter des Dorfkerns jeweils gewahrt bleibt. Es wird auf die detaillierten Ausführungen im Planungsbericht sowie auch auf den Kernzonenplan verwiesen (vgl. Aktenauflage).



Wettswil am Albis, ca. 1930, Quelle: Bildarchiv, ETH Zürich

Qualitätsvorgaben für das Gebiet Weierächer-Grabmatten

Im Gebiet Weierächer-Grabmatten besteht bereits heute eine Gestaltungsplanpflicht. Mit der vorliegenden Teilrevision werden neue Zielsetzungen in der BZO verankert, welche bei der künftigen Entwicklung des Gebiets zu berücksichtigen sind. Grundlage dafür bildet das bestehende Entwicklungsleitbild für dieses Gebiet. Dieses zeigt auf, welche ortsbaulichen und räumlichen Qualitäten bei einer künftigen Überbauung angestrebt werden. Die neuen Bestimmungen schaffen dafür einen verbindlichen planerischen Rahmen.

Ziel ist es, im Gebiet Weierächer-Grabmatten ein qualitätsvolles neues Quartier zu ermöglichen, das sich gut in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügt und den Anforderungen an eine nachhaltige und zeitgemässe Siedlungsentwicklung entspricht. Dazu gehören insbesondere die Entwicklung eines identitätsstiftenden Quartiers mit bedarfsgerechter sozialer Infrastruktur, eine sorgfältige Einbettung der Bebauung in die Topografie und die bestehende Umgebung, attraktive und gut nutzbare Freiräume sowie eine klimaangepasste und ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung. Zudem sollen hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energie, Mobilität sowie Ver- und Entsorgung erfüllt werden.

4.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Teilrevision fand am 20. Oktober 2025 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Während der Auflagefrist vom 26. September bis zum 26. November 2025 konnten alle Personen zu den aufgelegten Inhalten der Teilrevision Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen.

Davon haben acht Personen Gebrauch gemacht. Die Eingaben wurden durch den Gemeinderat sorgfältig geprüft. Nachfolgend sind die wichtigsten Eingaben zusammengefasst:

- Es wurde gefordert, dass klarer zwischen den technischen Änderungen gemäss IVHB und den materiellen Änderungen differenziert wird, was mit einem Kommentar in der BZO berücksichtigt wurde.
- In einer Eingabe wurde gefordert, auf die Teilrevision zu verzichten. Dies war jedoch nicht möglich, da die gesetzlich vorgeschriebenen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden müssen.
- In mehreren Einwendungen wurden Bedenken geäussert, dass die Änderungen infolge Umstellung auf IVHB den Quartiercharakter und die Wohnqualität in Wettswil a.A. beeinträchtigen. In der vorliegenden Teilrevision werden die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen nach dem Grundsatz eingeführt, dass sich gegenüber den heutigen

Zonenvorschriften möglichst wenig ändert. Die Quartiere werden nicht aufgezont. Die neuen Baubegriffe und Messweisen sind im kantonalen Gesetz jedoch abschliessend definiert. Die Gemeinden besitzen daher keine Kompetenz, andere Messweisen einzuführen.

Die eingegangenen Einwendungen und die Begründungen zur Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind im ausführlichen Bericht zur Mitwirkung zusammengefasst (vgl. Aktenauflage). In dem Bericht zur Mitwirkung sind zudem die Rückmeldungen der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt sowie das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung zusammengefasst. Die kantonalen Anliegen wurden berücksichtigt, womit der Kanton eine Genehmigung in Aussicht gestellt hat.

4.6 Was passiert bei einem Ja?

Beschliesst die Stimmbevölkerung die Festsetzung der Teilrevision, wird der Entscheid amtlich publiziert. Gehen keine Beschwerden ein oder führen eingereichte Beschwerden zu keiner Verzögerung, reicht die Gemeinde die Vorlage dem Kanton zur Genehmigung ein.

Nach Erhalt der kantonalen Genehmigung werden die Beschlüsse (Festsetzung der Gemeinde und kantonale Genehmigung) mit 30-tägiger Rekursmöglichkeit publiziert. Werden keine Rechtsmittel ergriffen, erfolgt die Publikation der Inkraftsetzung. Ab diesem Zeitpunkt ist die teilrevidierte BZO und der angepasste Kernzonenplan für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet Wettswil a.A. verbindlich.

4.7 Was passiert bei einem Nein?

Lehnt die Stimmbevölkerung die BZO-Revision ab, bleiben die Bau- und Zonenordnung sowie der Kernzonenplan in der rechtsgültigen Fassung weiterhin in Kraft und bilden die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Die Gemeinde ist in diesem Fall verpflichtet, eine neue Vorlage zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Abstimmung zu unterbreiten. Diese Vorlage muss mindestens die übergeordneten Rechtsvorlagen umsetzen. Dazu zählt etwa die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen gemäss IVHB. In welchem Umfang darüberhinausgehende Themen wie etwa das Festlegen von Zielen im Gestaltungsplanpflichtgebiet Weierächer-Grabmatten in die neue Vorlage aufgenommen würden, wäre im Rahmen einer neuen Revision zu entscheiden.

4.8 Empfehlung des Gemeinderates

Die technisch ausgerichtete Teilrevision ist ein Erfordernis aus den Vorgaben im kantonalen PBG. Die BZO und der Kernzonenplan werden justiert und mit Blick auf eine praxistaugliche Vorgabe für das Bauen in Wettswil a.A. angepasst.

Die Teilrevision sichert die hohe Wohnqualität in der Gemeinde und stellt ein gemässiges Wachstum sicher.

Die Stimmbevölkerung konnte sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung und der 60-tägigen öffentlichen Auflage einbringen. Die Anliegen wurden geprüft und wo möglich berücksichtigt. Die Teilrevision ist angemessen und zweckmässig.

Der Gemeinderat befürwortet die Vorlage und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ein «JA» in die Urne zu legen.



Kanton Zürich
Gemeinde Wettswil am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung festgesetzt am
Namens der Stimmbevölkerung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Erlass	4	Art. 20 Bauweise	15
1. Zonenvorschriften	5	2.4 Zone für öffentliche Bauten	15
Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	5	Art. 21 Massvorschriften	15
Art. 2 Massgebende Pläne	6	2.5 Erholungszone	16
Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen	6	Art. 22a Erholungszone Ättenberg	16
2. Zonenvorschriften	7	Art. 22b Erholungszone Moos	16
2.1 Kernzone	7	3. Besondere Institute	17
Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude	7	Art. 23 Pflicht zum Gestaltungsplan	17
Art. 4 Nutzweise	7	Art. 24 Aussichtsschutz	18
Art. 5 Neubauten	8	4. Ergänzende Bauvorschriften	18
Art. 6 Stellung der Gebäude	8	Art. 25 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe	18
Art. 7 Grenzbau	9	Art. 26 Fahrzeugabstellplätze	19
Art. 8 Dächer von Hauptbauten	9	Art. 27 Dachbegrünung	19
Art. 9 Dächer von Anbauten und von Klein- und Anbauten	9	Art. 28 Umgebungsgestaltung	20
Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung	9	Art. 28 Gestaltung der Bauten	20
Art. 11 Gestaltung der Gebäude	10	Art. 29 Abstellflächen	21
Art. 12 Umgebungsgestaltung	10	Art. 30 Aussenrenovationen	21
Art. 13 Aussenrenovationen	11	Art. 30 Hochwasserschutz	21
2.2 Wohnzonen	11	Art. 31 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts	22
Art. 14 Grundmasse	11		
Art. 15 Messweisen	12		
Art. 16 Nutzweise	13		
Art. 17 Geschlossene Bauweise	13		
2.3 Gewerbezone	13		
Art. 18 Grundmasse	13		
Art. 19 Grünfläche	14		
Art. 19 Nutzweise	14		

Links: Gültige BZO Stand Juni 1995	Mitte: Neue BZO Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text	Rechts: <i>Kommentarspalte</i>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

Auftraggeberin

Gemeinde Wettswil am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Michael Camenzind, Nadja Colombini

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Erlass Die Gemeinde Wettswil a.A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. September 1991, und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Erlass Die Gemeinde Wettswil a.A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. September 1991, und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	

1. Zonenvorschriften

Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in nachfolgende Zonen mit entsprechenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empfindlichkeitsstufe
Kernzone	K	braun	III
Eingeschossige Wohnzone	W1	hellgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	goldgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	orange	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot	II
Gewerbezone	G	violett	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II
Freihaltezone	F	hellgrün	III
Reservezone	R	weiss	-

1. Zonenvorschriften

Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in nachfolgende Zonen mit entsprechenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone	K	braun	III
Eingeschossige Wohnzone	W1	hellgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	goldgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	orange	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot	II
Gewerbezone	G	violett	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II
Freihaltezone	F	hellgrün	III
Reservezone	R	weiss	-

Bezeichnung der Zonenfarbe kann in der BZO weggelassen werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 2 Massgebende Pläne 1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend. 2 Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Mst. 1:2500. 3 Für Waldabstandslinien und Aussichtsschutz gelten die entsprechenden Spezialpläne. 4 Die rechtsgültigen Pläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.	Art. 2 Massgebende Pläne <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i>	
Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen <i>Keine Änderung</i>	<i>Die Stimmbevölkerung hat an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet. Der entsprechende Passus ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
2. Zonenvorschriften 2.1 Kernzone Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude 1 Beim Umbau und beim Ersatz der im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind die Stellung des Gebäudes, das bestehende Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild zu erhalten. Abweichungen davon sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind, oder wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert. 2 Anbauten an solche Gebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird. Art. 4 Nutzweise 1 In der Kernzone sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	2. Zonenvorschriften 2.1 Kernzone Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude 1 Beim Umbau und beim Ersatz der im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind die Stellung des Gebäudes und das bestehende Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild zu erhalten. Abweichungen davon sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind, oder wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert. <i>Keine Änderung</i> Art. 4 Nutzweise 1 In der Kernzone Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	<i>Auf die Rekonstruktionspflicht (Erhalt Erscheinungsbild) wird verzichtet, da dies nicht mehr zeitgemäss ist.</i> <i>Redaktionelle Anpassung.</i> <i>Siehe Art. 1 nBZO und Zonenplan.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 5 Neubauten 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: • Vollgeschosse max. 2 • Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2 • anrechenbare Untergeschosse max. 1 • Gebäudehöhe max. 9.00 m • Gebäudelänge max. 30.00 m • Grundabstand min. 5.00 m 2 Für baulich bisher nicht voll ausgenutzte Grundstücke und Grundstücksteile gilt eine Ausnutzungsziffer von 55 %. Bestehende Gebäude sind bei der Berechnung dieser Ausnutzungsziffer voll mitzuzählen.	Art. 5 Neubauten 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: • Vollgeschosse max. 3 • Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2 • anrechenbare Untergeschosse max. 1 • Fassadehöhe (traufseitig) max. 9.00 m • Gebäudelänge max. 30.00 m • Grundabstand min. 5.00 m 2 Für baulich bisher nicht voll ausgenutzte Grundstücke und Grundstücksteile gilt eine Ausnutzungsziffer von 55 % 85 %. Bestehende Gebäude sind bei der Berechnung dieser Ausnutzungsziffer voll mitzuzählen.	Anpassung aufgrund der Neudefinition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (IVHB). Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses darf neu ein Vollgeschoss erstellt werden, bei unveränderter Höhe. Da das Vollgeschoss im Unterschied zu den anrechenbaren Untergeschossen an die Ausnutzungsziffer anzurechnen ist, wird die AZ angehoben. Dies bewirkt keine Aufzoning bzw. Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten.
Art. 6 Stellung der Gebäude 1 Die Stellung und Anordnung der Gebäude muss dem Charakter des bestehenden Orts- und Strassenbildes entsprechen. Die Firstrichtung soll senkrecht oder parallel zur Strasse liegen. Eine Aufreihung von Gebäuden mit gleicher Flucht- und Giebelrichtung ist zu vermeiden. 2 Das Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern dies zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt und weder die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. 3 Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten, im Orts- und Strassenbild wichtigen Fassadenfluchten sind bei Ersatzbauten wieder zu übernehmen.	Art. 6 Stellung der Gebäude Keine Änderung 2 Das Näherbauen an oder das Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern dies zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt und weder die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden wird. 3 Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten, im Orts- und Strassenbild wichtigen Fassadenfluchten sind bei Ersatzbauten wieder zu übernehmen. Abweichungen von der bisherigen Fassadenflucht sind bis 0.5 m zulässig.	Nicht nur das Bauen auf die Strassengrenze, sondern auch das Näherbauen an die Strasse wird ermöglicht. Neu wird ein Spielraum hinsichtlich der Lage der wichtigen Fassadenfluchten eingeräumt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 7 Grenzbau Geschlossene Bauweise ist bis zu einer Gesamtlänge von 35 m zulässig.	Art. 7 Grenzbau <i>Keine Änderung</i>	
Art. 8 Dächer von Hauptbauten 1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 35° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen. 2 Dächer sind mit Dachvorsprüngen zu versehen, die auf der Giebelseite mindestens 30 cm und auf der Traufseite mindestens 80 cm betragen müssen. Dachvorsprünge sind schlank zu gestalten. 3 Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.	Art. 8 Dächer von Hauptbauten <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> 3 Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, sofern sie nicht zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.	<i>Präzisierung.</i>
Art. 9 Dächer von Anbauten und von Besonderen Gebäuden Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.	Art. 9 Dächer von Anbauten und von Klein- und Anbauten Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer erlaubt.	<i>Begriffliche Anpassung aufgrund der Neudefinition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (IVHB).</i> <i>Die Dachgestaltungsvorschrift wird flexibilisiert.</i>
Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung 1 Dachaufbauten sind nur in Form von kleineren Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nur unterbrochen werden, wenn ein Quergiebel erstellt wird. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.	Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung 1 Dachaufbauten sind nur in Form von kleineren Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nur unterbrochen werden, wenn ein Quergiebel erstellt wird. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.	<i>Neue Messweisen gemäss IVHB: Dachaufbauten werden auf max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Ohne Regelung wäre 1/2 erlaubt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
2 Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern dies die Wohnhygiene erfordert.	2 Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern dies die Wohnhygiene erfordert. In PV-Anlagen integrierte grössere Dachflächenfenster können bewilligt werden.	<i>Flexibilisierung.</i>
Art. 11 Gestaltung der Gebäude	Art. 11 Gestaltung der Gebäude	
1 Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Dem traditionellen Wechsel zwischen hellen und dunklen Fassadenteilen (Verputz/Holz) ist Rechnung zu tragen.	<i>Keine Änderung</i>	
2 Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.	<i>Keine Änderung</i>	
3 Balkone sind nur unter Vordächern zulässig.	3 Balkone sind nur unter Vordächern zulässig.	<i>Flexibilisierung.</i>
Art. 12 Umgebungsgestaltung	Art. 12 Umgebungsgestaltung	<i>Zu beachten sind überdies die Vorgaben zur ökologischen Umgebungsgestaltung gemäss den neuen Vorgaben in § 238a PBG.</i>
1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.	1 Die Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bauvorhaben anzupassen und weiterzuführen. Es ist eine natürliche Terraingestaltung zu gewährleisten.	<i>Weitergehende Anforderungen siehe § 238a PBG.</i>
2 Es dürfen nur einheimische Baumarten sowie traditionelle Einzäunungen verwendet werden.	<i>Keine Änderung</i>	
3 Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.	<i>Keine Änderung</i>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

Art. 13 Aussenrenovationen

Für alle äusseren Veränderungen an Gebäuden ohne bauliche Vorkehren (wie z.B. Farbgebung, Fensterteilung etc.) gilt das Anzeigeverfahren. Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

2.2 Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

1 In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen	Zone			
	W1	W2a	W2b	W3
Ausnützungsziffer	25 %	40 %	45 %	60 %
Vollgeschosszahl, max.	1	2	2	3
Dachgeschoss, max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max.	1	-	1	-
Gebäudehöhe, max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe, max.	4.5 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m

Art. 13 Aussenrenovationen

Keine Änderung

2.2 Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

1 In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen	Zone			
	W1	W2a	W2b	W3
Ausnützungsziffer	25 %	40 %	45 %	60 %
Vollgeschosszahl, max.	1	2	2	3
Dachgeschoss, oder max.	1	1	1	1
Attikageschoss max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	-	1	-
Max. Fassadenhöhe (traufseitig) max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen max.	9 m	12.5 m	12.5 m	16.5 m

Anpassung aufgrund der Neudefinition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (IVHB). Attikageschosse wurden im PBG bisher begrifflich nicht geregelt.

Begriffliche Anpassung aufgrund IVHB.

Anpassung aufgrund IVHB. Die Fassadenhöhe bei Schrägdächern ergibt sich aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und Firsthöhe.

z.B. W1: 4.5 m + 4.5 m = 9.0 m

Gültige Fassung					Neue Fassung					Kommentar			
					Max. Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max.	8 m	11 m	11 m	14 m	Anpassung aufgrund IVHB. Die Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen ergibt sich aus der Summe der Fassadenhöhe (neu) und 3.5 m für Attikageschoss (PBG 3.3 m). z.B. W1: 4.5 m + 3.5 m = 8.0 m		
Gebäudelänge,	max.	25 m	25 m	30 m	40 m	Gebäudelänge,	max.	25 m	25 m	30 m	40 m		
Grosser Grundabstand,	min.	10 m	8 m	8 m	10 m	Grosser Grundabstand,	min.	10 m	8 m	8 m	10 m		
Kleiner Grundabstand,	min.	5 m	4 m	4 m	5 m	Kleiner Grundabstand,	min.	5 m	4 m	4 m	5 m		
Mehrlängenzuschlag		¼ der Mehrlänge über 16 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m				Mehrlängenzuschlag		¼ der Mehrlänge über 16 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m				Flexibilisierung. Der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.	
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV		II				Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV		II				Siehe Art. 1 nBZO und Zonenplan.	
2 Im Areal der ehemaligen Ziegelei (Kat.-Nr. 3387 an der Stationsstrasse, Zone W2b, überlagert mit der Zulässigkeit für mässig störendes Gewerbe) sind die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten.					Keine Änderung								
					3 Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1 m erhöht werden.							Ohne diese Regelung müssten offene Absturzsicherungen, die in der Fassadenflucht angeordnet sind an die Fassadenhöhe angerechnet werden, was bisher nicht der Fall war.	
Art. 15 Messweisen					Art. 15 Messweisen								
1 Der grosse Grundabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite.					Keine Änderung								
2 Der Mehrlängenzuschlag gilt gegenüber allen Fassaden mit mehr als 16 m Fassadenlänge.					2 Der Mehrlängenzuschlag gilt gegenüber allen Fassaden mit mehr als 16 m Fassadenlänge.							Flexibilisierung. Der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar																																		
Art. 16 Nutzweise 1 In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. 2 In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	Art. 16 Nutzweise 1 In den Wohnzonen Zulässig sind Wohnungen und sind nicht störende Betriebe zulässig. 2 In den im Zonenplan schraffiert speziell bezeichneten Bereichen sind überdies mässig störende Betriebe erlaubt, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	Redaktionelle Anpassung. Redaktionelle Anpassung.																																		
Art. 17 Geschlossene Bauweise Geschlossene Bauweise ist zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge höchstens 5 m mehr betragen als die zonengemäss zulässige Gebäudelänge.	Art. 17 Geschlossene Bauweise <i>Keine Änderung</i>																																			
2.3 Gewerbezone	2.3 Gewerbezone																																			
Art. 18 Grundmasse In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>• Baumassenziffer</td><td>max. 6 m³/m²</td></tr><tr><td>• Ueberbauungsziffer</td><td>max. 60 %</td></tr><tr><td>• Gebäudehöhe</td><td></td></tr><tr><td>- bei Schrägdach</td><td>max. 9 m</td></tr><tr><td>- bei Flachdach</td><td>max. 12 m</td></tr><tr><td>• Firsthöhe</td><td>max. 5 m</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>• Grenzabstand</td><td>min. ½ der Gebäudehöhe, jedoch min. 3.50 m</td></tr></table>	• Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	• Ueberbauungsziffer	max. 60 %	• Gebäudehöhe		- bei Schrägdach	max. 9 m	- bei Flachdach	max. 12 m	• Firsthöhe	max. 5 m			• Grenzabstand	min. ½ der Gebäudehöhe, jedoch min. 3.50 m	Art. 18 Grundmasse 1 In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>• Baumassenziffer</td><td>max. 6 m³/m²</td></tr><tr><td>• Ueberbauungsziffer</td><td>max. 60 %</td></tr><tr><td>• Fassadenhöhe (traufseitig)</td><td>max. 9 m</td></tr><tr><td>- bei Schrägdach</td><td></td></tr><tr><td>- bei Flachdach</td><td></td></tr><tr><td>• Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen</td><td>max. 14 m</td></tr><tr><td>• Max. Fassadenhöhe/ Gesamthöhe bei Flachdächern</td><td>max. 12 m</td></tr><tr><td>• Grundabstand</td><td>min. ½ der Fassadenhöhe</td></tr><tr><td>• Grundabstand</td><td>min. ½ der Fassadenhöhe jedoch min. 3.50 m</td></tr></table>	• Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	• Ueberbauungsziffer	max. 60 %	• Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 9 m	- bei Schrägdach		- bei Flachdach		• Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen	max. 14 m	• Max. Fassadenhöhe/ Gesamthöhe bei Flachdächern	max. 12 m	• Grundabstand	min. ½ der Fassadenhöhe	• Grundabstand	min. ½ der Fassadenhöhe jedoch min. 3.50 m	Zwei Nutzungsziffern sind nicht notwendig. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Anpassung aufgrund IVHB.
• Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²																																			
• Ueberbauungsziffer	max. 60 %																																			
• Gebäudehöhe																																				
- bei Schrägdach	max. 9 m																																			
- bei Flachdach	max. 12 m																																			
• Firsthöhe	max. 5 m																																			
• Grenzabstand	min. ½ der Gebäudehöhe, jedoch min. 3.50 m																																			
• Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²																																			
• Ueberbauungsziffer	max. 60 %																																			
• Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 9 m																																			
- bei Schrägdach																																				
- bei Flachdach																																				
• Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen	max. 14 m																																			
• Max. Fassadenhöhe/ Gesamthöhe bei Flachdächern	max. 12 m																																			
• Grundabstand	min. ½ der Fassadenhöhe																																			
• Grundabstand	min. ½ der Fassadenhöhe jedoch min. 3.50 m																																			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 19 Grünfläche 1 Mindestens 5 % der Grundfläche sind an geeigneten Standorten als naturnahe Grünfläche zu gestalten. 2 Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 300 m ² Grundfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. 3 Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer ab 50 m ² , soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.	Art. 19 Grünfläche 1 Mindestens 5 % der Grundfläche sind an geeigneten Standorten als naturnahe Grünfläche zu gestalten. 2 Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 300 m² Grundfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. 3 Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer ab 50 m², soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.	Es gelten die neuen Vorgaben von § 238a PBG, weshalb Art. 19 aBZO aufgehoben wird. Siehe neu Art. 27 nBZO zur Dachbegrünung in allen Zonen.
Art. 20 Nutzweise 1 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. 2 Verkaufsgeschäfte sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausstellung und Verkauf von Produkten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Produktions- oder Dienstleistungstätigkeit vor Ort stehen, sind in einem der Haupttätigkeit klar untergeordneten Umfang gestattet. 3 Verpflegungsstätten, die in erster Linie den Beschäftigten im Gewerbegebiet dienen, sind zulässig. Darüber hinausgehende Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Restaurants, Discos, Dancings, Fitnesscenters, Multiplexkinos, Erotiksalons usw.) sind nicht gestattet. 4 Nicht zulässig sind flächenintensive Betriebe und Anlagen, die hauptsächlich der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen.	Art. 19 Nutzweise 1 Zulässig sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Keine Änderung Keine Änderung Keine Änderung	Präzisierung gemäss § 56 PBG.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
5 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, in denen ausserhalb von Gebäuden hauptsächlich Baustoffe aller Art sortiert, gelagert, umgeschlagen, aufbereitet, verarbeitet oder verwertet werden.	Keine Änderung	
6 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen zum Sortieren, Lagern, Umschlagen, Aufbereiten, Verarbeiten und Verwerten von Abfällen und Bauschutt mit Ausnahme einer gemeindeeigenen Abfallsammelstelle.	Keine Änderung	
7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	Siehe Art. 1 nBZO und Zonenplan.
Art. 21 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	Art. 20 Bauweise Keine Änderung	
2.4 Zone für öffentliche Bauten	2.4 Zone für öffentliche Bauten	
Art. 22 Massvorschriften	Art. 21 Massvorschriften	
1 In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Keine Änderung	
2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	Keine Änderung	
3 Bei der Gestaltung der Gebäude ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.	Keine Änderung	
4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.	4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.	Siehe Art. 1 nBZO und Zonenplan.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
2.5 Erholungszone Art. 22a Erholungszone Ättenberg 1 In der Erholungszone Ättenberg sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit (auch Reitbetriebe) zulässig, Wohnnutzung jedoch nur im bestehenden Umfang im Gebäude Vers.-Nr. 10 auf Parzelle Kat.-Nr. 2682. 2 Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, erneuert sowie durch dem Zonenzweck entsprechende Gebäude ersetzt werden. Dabei dürfen die überbaute Fläche pro Gebäude um max. 10 % vergrössert, eine Gebäudehöhe von 4.5 m und eine grösste Höhe von 6.5 m nicht überschritten werden. 3 Weitere Gebäude sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. 4 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. 5 Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen. 6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Art. 22b Erholungszone Moos 1 Die Erholungszone Moos ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Wohnungen sind nicht zulässig. 2 Hochbauten (Garderoben, Räume für Pflege und Unterhalt, Aufenthaltsräume mit Restaurant für Sporttreibende und Zuschauende etc.) sind zulässig, soweit sie für den Zonenzweck erforderlich sind. Die überbaute Fläche darf max. 1'000 m² betragen, die grösste Höhe max. 6.5 m.	2.5 Erholungszone Art. 22a Erholungszone Ättenberg <i>Keine Änderung</i> 2 Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, erneuert sowie durch dem Zonenzweck entsprechende Gebäude ersetzt werden. Dabei dürfen die überbaute Fläche pro Gebäude um max. 10 % vergrössert, eine Fassadenhöhe von 4.5 m und eine Gesamthöhe von 6.5 m nicht überschritten werden. <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> Art. 22b Erholungszone Moos <i>Keine Änderung</i> 2 Hochbauten (Garderoben, Räume für Pflege und Unterhalt, Aufenthaltsräume mit Restaurant für Sporttreibende und Zuschauende etc.) sind zulässig, soweit sie für den Zonenzweck erforderlich sind. Die überbaute Fläche darf max. 1'000 m² betragen, die Gesamthöhe max. 6.5 m.	<i>Begriffliche Anpassung gemäss IVHB.</i> <i>Begriffliche Anpassung gemäss IVHB.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
3 Die nicht für Sport und Freizeit unmittelbar benötigten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten.	<i>Keine Änderung</i>	
4 Der Verlust an Fruchtfolgefläche ist, soweit dies technisch realisierbar und finanziell verhältnismässig ist, bestmöglich zu kompensieren. Details werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen festgelegt.	<i>Keine Änderung</i>	
5 Bei Wegfall der Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Fruchtbarkeit herzurichten.	<i>Keine Änderung</i>	
6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	<i>Keine Änderung</i>	
3. Besondere Institute	3. Besondere Institute	
Art. 23 Pflicht zum Gestaltungsplan	Art. 23 Pflicht zum Gestaltungsplan	
1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.	<i>Keine Änderung</i>	
2 Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Perimeter des Gestaltungsplanes.	<i>Keine Änderung</i>	
	3 Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Weierächer-Grabmatten hat zum Ziel: a) die Entstehung eines identitätsstiftenden Ortsteils zu gewährleisten, in welchem der Bedarf an sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung, Bildung und gemeinschaftlichen Einrichtungen angemessen abgedeckt wird; b) eine architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung sicherzustellen, die sich besonders rücksichtsvoll in die Topografie und die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt; c) eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit ökologischen Flächen und aufenthaltsfreundlich ausgestatteten Quartierfreiräumen zu sichern;	Siehe Entwicklungsleitbild vom 25.7.2016. Zur Erreichung dieser Ziele tragen folgende Aspekte bei: - auf Topografie abgestimmte Körnung und Massstäblichkeit der Bauten - Farbgebung und Materialisierung - Ausgestaltung Übergang zur Kernzone - Gestaltung des Siedlungsrandes - zusammenhängendes und abgestimmtes Freiraumkonzept

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	d) einen, in Bezug auf den Energiebedarf, den Grauenegieeeinsatz, die Erschliessung- und Mobilität sowie Ver- und Entsorgung hohen Nachhaltigkeitsstandard zu erfüllen. Im Übrigen ist bei der Erarbeitung von Projekten das Entwicklungsleitbild zu beachten.	- Einhaltung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines vergleichbaren Standards.
Art. 24 Aussichtsschutz	Art. 24 Aussichtsschutz	
1 Wo es zur Sicherstellung der Aussicht erforderlich ist, sind die freizuhaltenden Sichtwinkel in den speziellen Aussichtsschutzplänen festgelegt.	<i>Keine Änderung</i>	
2 Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.50 m über dem gewachsenen Boden) am bezeichneten Punkt.	2 Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.50 m über dem massgebenden Terrain) am bezeichneten Punkt.	Begriffliche Anpassung gemäss IVHB.
3 Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung (gilt auch für Bäume) darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.	3 Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung (gilt auch für Bäume) darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.	Bäume sollen nicht aufgrund des Aussichtsschutzbereichs gefällt werden müssen.
4. Ergänzende Bauvorschriften	4. Ergänzende Bauvorschriften	
Art. 25 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe	Art. 25 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe	
Für Gartenhäuser und Schöpfe i.S. von § 18 BBV II ist gegenüber Strassen ein Abstand von 3.50 m einzuhalten.	1 Für Gartenhäuser und Schöpfe i.S. von § 18 BBV II ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von 3.50 m einzuhalten.	Präzisierung.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 26 Fahrzeugabstellplätze 1 Bei Wohnbauten ist ein Abstellplatz pro 100 m² Wohngeschossfläche, mindestens aber ein Platz pro Wohnung zu erstellen. 2 Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der erforderlichen Abstellplätze gemäss VSS-Richtlinien zu ermitteln. 3 Bei Wohnbauten mit mehr als einer Wohnung ist zusätzlich ein Viertel der Pflichtplätze als Besucherparkplätze zu erstellen. 4 Mindestens 60 % der verlangten Abstellplätze (bei 2 Pflichtplätzen nur einer) müssen unter Terrain oder in Gebäuden angeordnet werden.	Art. 26 Fahrzeugabstellplätze <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> <i>Keine Änderung</i> Art. 27 Dachbegrünung 1 In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden. 2 Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.	Die Anforderungen an die Begrünung von Flachdächern werden präzisiert.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 27 Umgebungsgestaltung 1 Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. 2 Stützmauern sind in Höhe und Länge auf ein Minimum zu beschränken. 3 Durch Abgrabungen oder Auffüllungen darf das bestehende Terrain um höchstens 2 m verändert werden. Böschungen müssen sich gut in die bestehende Topographie einfügen. 4 Auf Gitterrost anfälliger Wacholder (Juniperus) ist nicht gestattet.	Art. 28 Umgebungsgestaltung 1 Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Keine Änderung Keine Änderung 4 Auf Gitterrost anfälliger Wacholder (Juniperus) ist nicht gestattet. Art. 28 Gestaltung der Bauten 1 Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für energietechnische Massnahmen. 2 In den Wohnzonen sind Leuchtreklamen nicht zulässig. In der Kernzone und in den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen sind massvolle Leuchtreklamen erlaubt.	Vgl. neue Vorgaben zur Umgebungsbegrünung gemäss § 238a PBG. ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. ² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten. ³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden. ⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten. ⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Begriffliche Anpassung gemäss IVHB. Vgl. schwarze Liste der invasiven Neophyten. Es gilt § 238 PBG.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
3 Dacheinschnitte sind in allen Zonen zulässig, sofern Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.	3 Dacheinschnitte sind in allen Zonen zulässig, sofern Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.	Siehe Art. 10 nBZO.
Art. 29 Abstellflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder im Ausmass von mindestens 3 m ² pro Wohnung bereitzustellen.	Art. 29 Abstellflächen 1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. In der Regel ist pro Zimmer 1 Veloabstellplatz nachzuweisen.	Präzisierung aufgrund Erfahrung im Vollzug.
Art. 30 Aussenrenovationen Für Aussenrenovationen, die eine Veränderung von Materialien oder Farben einschliessen, gilt das Anzeigeverfahren.	Art. 30 Aussenrenovationen Für Aussenrenovationen, die eine Veränderung von Materialien oder Farben einschliessen, gilt das Anzeigeverfahren.	Kantonal geregelt.
	Art. 30 Hochwasserschutz 1 Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. 2 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	Kantonale Anforderung.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 31 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 4. Juni 1984 samt allen bisherigen Aenderungen und Ergänzungen. Von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995 festgesetzt. Der Gemeindepräsident: V. Bataillard Der Gemeindeschreiber: R. Schneebeli Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 29. November 1995 mit Beschluss Nr. 3473 genehmigt. Umzonung Ziegeleiareal (Art. 14 Abs. 2): Von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2005 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich am 6. Juni 2006 mit Verfügung Nr. 79 genehmigt. Erholungszonen Ättenberg und Moos (Art. 22a und 22b): Von der Gemeindeversammlung am 30. Juni 2008 festgesetzt und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 14. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 65 (unter Auflagen und Bedingungen) genehmigt. Änderung Nutzweise Gewerbezone (Art. 19 und 20): Von der Gemeindeversammlung am 3. September 2012 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. ARE/22/2013 vom 1. Februar 2013 genehmigt.	Art. 31 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 4. Juni 1984 samt allen bisherigen Aenderungen und Ergänzungen. Von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995 festgesetzt. Der Gemeindepräsident: V. Bataillard Der Gemeindeschreiber: R. Schneebeli Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 29. November 1995 mit Beschluss Nr. 3473 genehmigt. Umzonung Ziegeleiareal (Art. 14 Abs. 2): Von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2005 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich am 6. Juni 2006 mit Verfügung Nr. 79 genehmigt. Erholungszonen Ättenberg und Moos (Art. 22a und 22b): Von der Gemeindeversammlung am 30. Juni 2008 festgesetzt und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 14. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 65 (unter Auflagen und Bedingungen) genehmigt. Änderung Nutzweise Gewerbezone (Art. 19 und 20): Von der Gemeindeversammlung am 3. September 2012 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. ARE/22/2013 vom 1. Februar 2013 genehmigt.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Änderung Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 2a): Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung am 9. Februar 2025 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. KS ARE 25-0177 vom 4. September 2025 genehmigt.	Änderung Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 2a): Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung am 9. Februar 2025 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. KS ARE 25-0177 vom 4. September 2025 genehmigt. Teilrevision 2026: Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung am xx festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. xx vom xx genehmigt.	