

Donnerstag, 15. September 2011, 19.00 Uhr
Gemeindesaal Schinzenhof

Einladung zur Gemeindeversammlung

**Gesamtrevision der
Bau- und Zonenordnung 2009/2010**

Zusätzlich vorgesehener Termin:
Freitag, 16. September 2011, 19.00 Uhr
Gemeindesaal Schinzenhof



horgen

Für den eiligen Leser	4
A ANTRAG	5
B ERWÄGUNGEN	6
1. Ausgangslage und Planungsauftrag	6
1.1 Anlass	6
1.2 Rückblick auf die Bautätigkeit der letzten Jahre	8
1.3 Indizien für Strukturveränderungen	9
1.4 Zielkatalog der Revision	10
1.5 Umfang der Revision	10
1.6 Stossrichtung der Revision	11
1.7 Weitere geprüfte Themen	14
2. Mitwirkung	15
2.1 Informelles Mitwirkungsverfahren	15
2.2 Öffentliche Auflage	16
2.3 Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsregion	17
2.4 Kantonale Vorprüfung	17
2.5 Bericht zu den Einwendungen	18
3. Auswirkungen / Nachhaltigkeitsbetrachtung	25
3.1 Umwelt	25
3.2 Gesellschaft	27
3.3 Wirtschaft	28
C WEISUNG	30
4. Anträge zur baulichen Dichte	30
4.1 Umzonung Gehrenstrasse	30
4.2 Umzonung Sennhüttenstrasse	31
4.3 Umzonung Giessereiweg	32
4.4 Umzonung Floraweg	34
4.5 Umzonung Institutweg	35
4.6 Wohnanteil in Industriezonen	36
5. Anträge zu den Gebäudelängen und Abständen	39
5.1 Gebäudelängen	39
5.2 Mehrlängenzuschläge	42
5.3 Strassenabstand	45
5.4 Bauliche Lärmschutzmassnahmen	46
6. Anträge zu den Frei- und Grünflächen	48
6.1 Freiflächen	48
6.2 Neue Erholungszone Seeufer	50
6.3 Neue Erholungszone Bergweiher	52
6.4 Neue Erholungszone Pferdesport	54
7. Anträge zu den Quartiererhaltungszonen	56
7.1 Allgemeine Erläuterungen	56
7.2 Neue Quartiererhaltungszone Drusbergstrasse	58
7.3 Neue Quartiererhaltungszone Ennetbühlstrasse	59
7.4 Änderungen in der Bau- und Zonenordnung	60

8.	Anpassungen in den Kernzonenplänen	62
8.1	Teilrevision Kernzone Arn	62
8.2	Teilrevision Kernzonenplan Dorf	65
9.	Weitere Anträge	67
9.1	Abstellplätze	67
9.2	Umzonung Kat. Nr. 8310 (Allmend)	71
9.3	Umzonung Kat. Nr. 11126 (DOW)	72
9.4	Aussichtsschutz	75
9.5	Behindertengerechtes Bauen	75
9.6	Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen	76
9.7	Redaktionelle Anpassungen in der BZO	77
9.8	Weitere Anträge zur BZO-Revision an der Gemeindeversammlung vom 15. / 16. September 2011	78
10.	Übersicht der Anträge für die Schlussabstimmung	79
10.1	Anträge Zonenplan	79
10.2	Anträge Bau- und Zonenordnung	82
11.	Empfehlung	101

Für den eiligen Leser

Ausgangslage

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen stammt aus dem Jahr 1996. Die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre macht eine Neubeurteilung der Ortsplanung erforderlich. Angestossen von der Einzelinitiative der sozialdemokratischen Partei hat die Gemeindeversammlung im Dezember 2008 beschlossen, die Bau- und Zonenordnung einer differenzierten Gesamtrevision zu unterziehen.

Ziel der Revision (siehe Kapitel 1.4)

Ziel der Gesamtrevision ist, die hohe Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität in Horgen zu erhalten. Die Ortsplanung soll auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden, welches den bestehenden Quartierstrukturen Rechnung trägt und die Durchgrünung im Siedlungsgebiet sicherstellt.

Stossrichtung der Revision (siehe Kapitel 1.6)

Revidiert werden die Regelungen zur baulichen Dichte (siehe Kapitel 4), zu den Gebäudelängen und Abständen (siehe Kapitel 5), zu den Frei- und Grünflächen (siehe Kapitel 6) und zu den Quartiererhaltungszonen (siehe Kapitel 7). Die Kernzonen sind mit Ausnahme von zwei Änderungsanträgen (siehe Kapitel 8) nicht Gegenstand dieser Gesamtrevision. Zusätzlich zur Revision der Bestimmungen zu den Parkplätzen sind im Kapitel 9. weitere Anträge zusammengefasst.

Viele Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung haben sich in der Praxis bewährt. Sie sollen auch in Zukunft unverändert zur Anwendung kommen.

Mitwirkung (siehe Kapitel 2)

Die Revisionsthemen wurden im vergangenen Jahr im konsultativen Mitwirkungsverfahren intensiv diskutiert. Zur bereinigten Fassung wurden während der öffentlichen Auflage 12 Einwendungen eingereicht. Im Kapitel 2.5 ist dargelegt, welche Einwendungen berücksichtigt werden und welche nicht.

Ablauf der Gemeindeversammlung

Die Anträge des Gemeinderates sind in den Kapiteln 4 bis 10 im Detail beschrieben. Die Anträge werden der Gemeindeversammlung in dieser Reihenfolge zur Beschlussfassung unterbreitet. Ausser zu den Kernzonenplänen und den dazugehörenden Bestimmungen, können die Stimmberechtigten vor der Schlussabstimmung auch Änderungsanträge zur Bau- und Zonenordnung stellen, die nicht den jeweiligen Themenblöcken in den Kapiteln 4 bis 10 zugeordnet werden können.

Ausblick

Nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss folgt das Rekurs- und Genehmigungsverfahren. Die kantonalen Amtsstellen haben einen positiven Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt. Bis zur Rechtskraft sind sowohl die alten als auch die neu beschlossenen Bestimmungen zu beachten, wobei die jeweils „strengerer“ Regelungen zur Anwendung kommen (negative Vorwirkung).

A ANTRAG

1. Die Gemeinde Horgen ändert, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Revision umfasst die gesamte Bau- und Zonenordnung 1996 und den Zonenplan 1996 mit Ausnahme der Kernzonen und Kernzonenpläne, die nur in Teilen revidiert werden.
2. Den Anträgen zur Änderung der Bau- und Zonenordnung 1996 und des Zonenplans 1996 (siehe Kapitel 4-10 der Weisung) wird zugestimmt.
3. Vom Planungsbericht (siehe Kapitel Erwägungen) zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 1996 und namentlich vom Bericht zu den Einwendungen (siehe Kapitel 2.5 der Erwägungen) wird Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 1996 und des Zonenplans 1996 zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

B ERWÄGUNGEN

1. Ausgangslage und Planungsauftrag

1.1 Anlass

Eine neue Massstäblichkeit etabliert sich im Ortsbild



Die Gemeinde Horgen hat ihre Ortsplanung im Jahre 1996 auf das revidierte PBG 91 abgestimmt und bis heute viermal teilrevidiert. Die Verkehrs- und Erschliessungsplanung wurde letztmals im Jahr 2006 umfassend angepasst.

Obwohl die Ausnutzungsmöglichkeiten mit der Revision 1996 im Vergleich mit anderen Gemeinden relativ moderat angehoben wurden, sind die Spuren einer neuen Massstäblichkeit der Bauten an vielen Stellen sichtbar geworden. Diese neueren Bauten weisen zudem oft einen anderen architektonischen Ausdruck auf.

Aus Sicht der Bewohner wird die hohe Wohnqualität mit hellen und grosszügigen Räumen samt tiefen Balkonen und einer modernen Architektur geschätzt und steht darum im Vordergrund des Interesses. In der Bevölkerung, welche die „Verstädterung“ und Verdichtung als Qualitätseinbusse empfindet und die herkömmlichen Bauten in ihrer Erscheinung und ihrem Bestand bedrängt sieht, machen sich aber zusehends auch eine gewisse Skepsis und ein Unbehagen breit. Oftmals führt dies auch zum Verlust von Grün- und Freiflächen.

Der laufende bauliche Verdichtungsprozess hat zudem einen Einfluss auf die Infrastrukturanlagen der Gemeinde. Probleme bereiten erfahrungsgemäss die Feinerschliessungsanlagen, wenn diese gestützt auf die kantonalen Zugangsnormen ausgebaut werden müssen, weil zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden.

Rund um den Zürichsee werden zahlreiche Überbauungen mit guter Bausubstanz durch Neubauten ersetzt, weil der Nutzungsrahmen nicht vollständig ausgeschöpft ist, die Bodenpreise hoch sind und die Wertschöpfung und die Renditemöglichkeiten optimiert werden können. Die Neubauten weisen vielfach eine andere Körnigkeit auf, die in ihrer ganzen Ausprägung insbesondere an den Nahtstellen zwischen Alt und Neu oftmals gewöhnungsbedürftig sind. So erstaunt es nicht, dass sich auch andere Gemeinden, wie z.B. Küsnacht, Männedorf, Uetikon am See, Stäfa oder Richterswil, um nur einige zu nennen, mit dieser Entwicklung intensiv auseinander setzen.

Das Bauen bewegt die Bevölkerung

Horgen erlebt aktuell einen Bauboom, in dem bisher unternutzte oder nicht genutzte Liegenschaften spätestens bei einem Handwechsel maximal ausgenutzt werden. Um eine breite Diskussion in Gang zu setzen, hat die sozialdemokratische Partei Horgen am 20. Juni 2008 eine Einzelinitiative eingereicht.

Darin wird eine Reduktion der Baumassenziffern insbesondere in den Wohnzonen mit einer mittleren bis hohen baulichen Dichte gefordert. Die Initiative wurde zugunsten einer umfassenden Revision der Ortsplanungsinstrumente zurückgezogen.

Eine Reduktion des Nutzungsmasses wird auch in den Industriezonen gefordert, wo gemäss den Sonderbauvorschriften Wohnen zulässig ist.

Lebensqualität erhalten und stärken

Der Gemeinderat nimmt die Anliegen ernst. Er möchte jedoch nicht nur die bauliche Dichte thematisieren sondern die Bau- und Zonenordnung gesamthaft überprüfen. Ziel ist es, damit einen Beitrag zur Erhaltung und Stärkung der Lebensqualität in Horgen zu leisten.

Auftrag

Angestossen von der Einzelinitiative hat die Gemeindeversammlung im Dezember 2008 beschlossen, die Bau- und Zonenordnung einer differenzierten Gesamtrevision zu unterziehen. Ziel der Revision ist, die hohe Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung soll dabei innerhalb der bestehenden Bauzonen ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Anwendung der Bauvorschriften vereinfacht werden.

1.2 Rückblick auf die Bautätigkeit der letzten Jahre

Bevölkerungswachstum und bauliche Entwicklung

In den letzten 15 Jahren ist Horgen markant gewachsen. Im Zeitraum von 1996 bis Ende 2010 sind insgesamt 630 Neubauten erstellt worden. Aktuell leben in Horgen rund 19'000 Einwohner. Das sind rund 2'600 Personen mehr als im Jahr 1996 (16'400 Einwohner).

Der jährliche Bauzonenverbrauch liegt bei rund 1.8 ha pro Jahr (Durchschnitt der letzten 15 Jahre). Der durchschnittliche Bauzonenverbrauch der letzten 5 Jahre liegt bei einem tieferen Wert von rund 1.2 ha, was auch ein Ausdruck der Siedlungserneuerung und Innenentwicklung sein dürfte.

In der nachfolgenden Grafik sind die Bauten, die nach 1996 erstellt wurden rot dargestellt (Bebauungsstand August 2010).

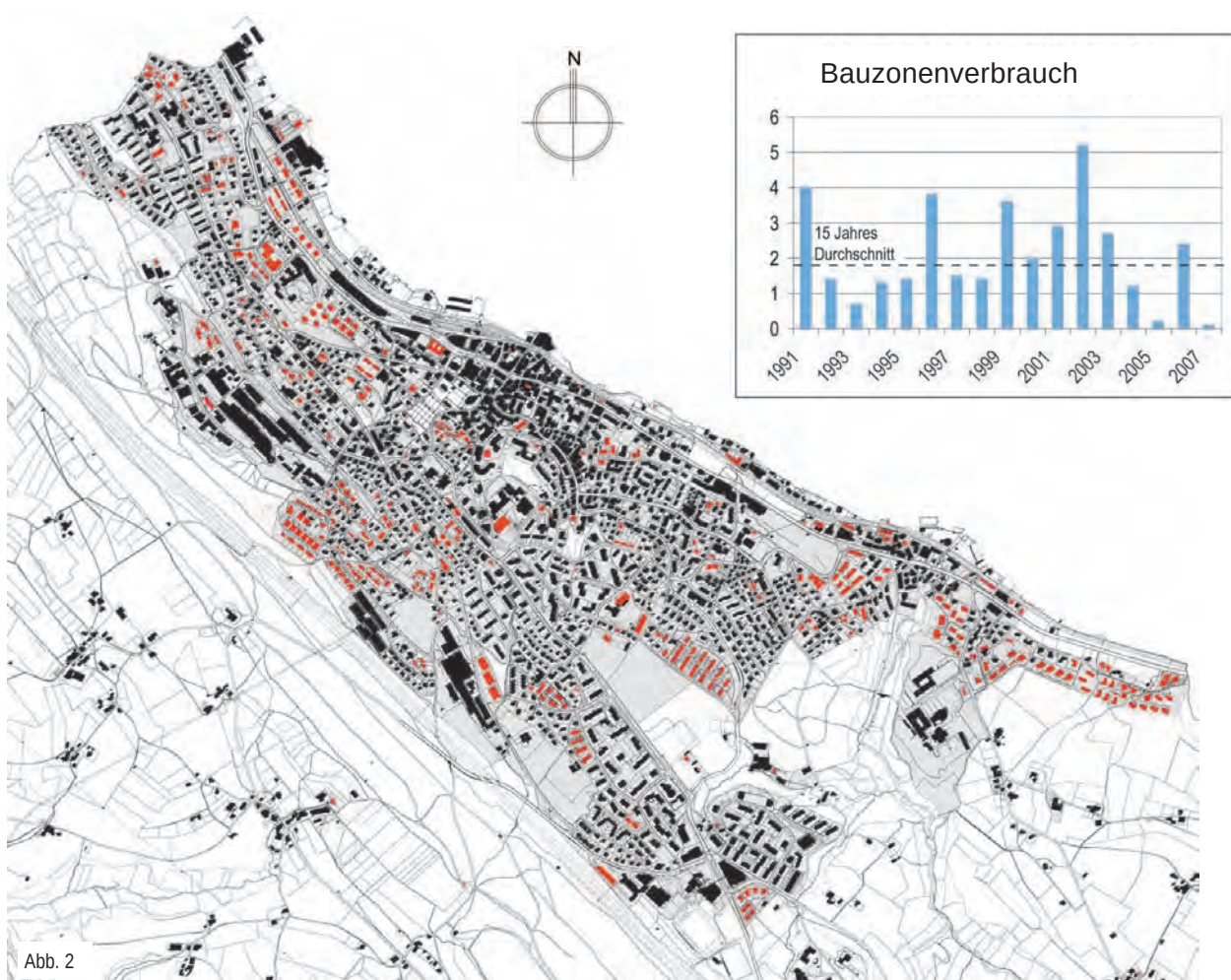


Abb. 2

1.3 Indizien für Strukturveränderungen

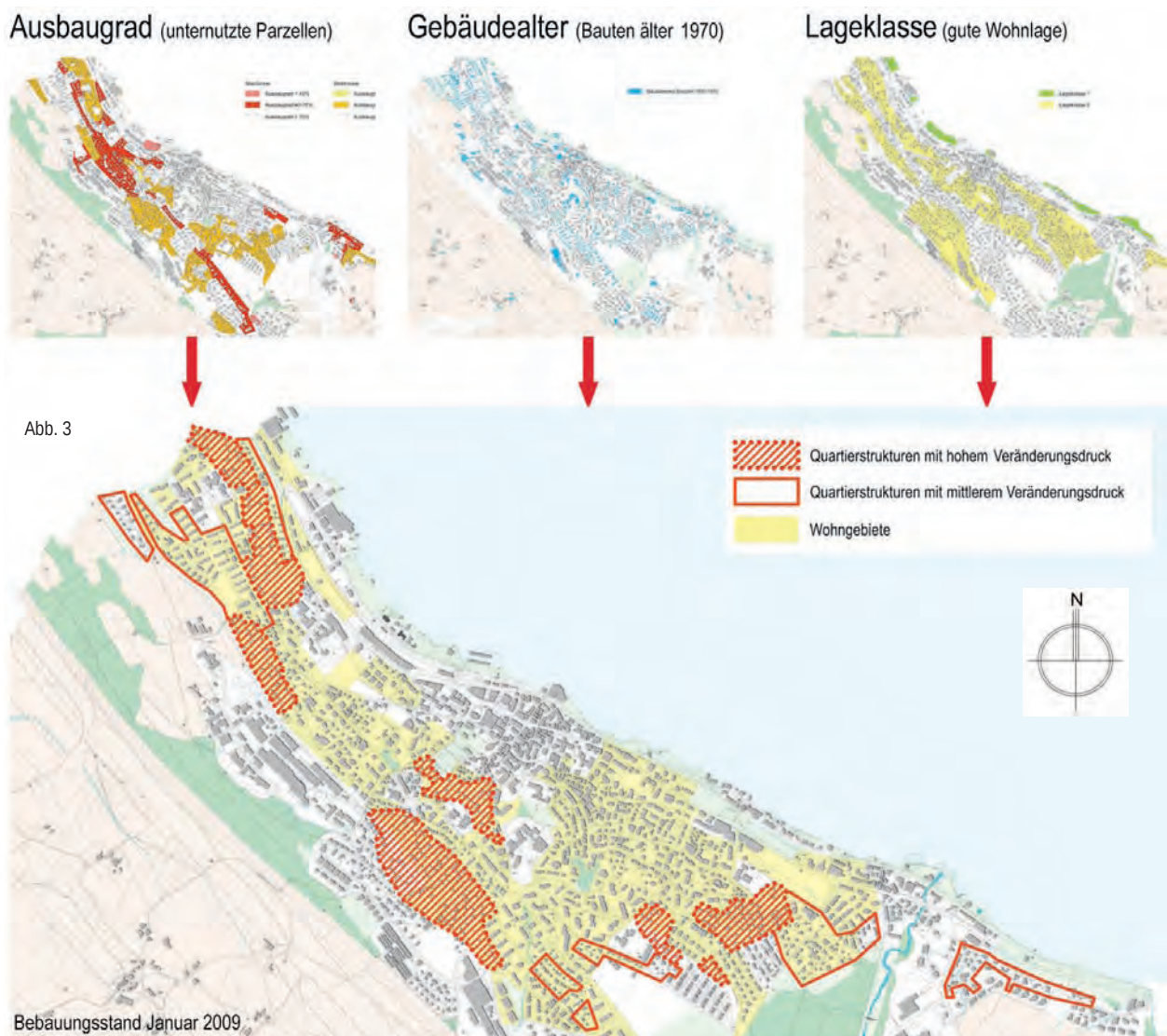
Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen.

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Gebäuden, die vor 1970 erstellt wurden, steht eine 1. oder bereits eine 2. Erneuerung an. Die Lageklassen bilden die Qualität des Standortes einer Liegenschaft innerhalb der Gemeinde ab.

Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck. Diese Gebiete besitzen die gleichen Merkmale:

- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde vor 1970 erstellt
- es sind gute Wohnlagen



1.4 Zielkatalog der Revision

Der Gemeinderat definiert die Ziele der Gesamtrevision wie folgt:

Qualitatives Wachstum gewährleisten

Die Ortsplanungsrevision 2009/2010 ist auf ein qualitatives Wachstum auszurichten: Qualitativ wachsen heisst:

- Mit verbleibenden Bauzonen sparsam umgehen
- Quartierstrukturen respektieren
- Durchgrünung im Siedlungsgebiet sicherstellen
- Bauliche Dichte differenziert festlegen

Mit verbleibenden Bauzonen sparsam umgehen

Mit den verbleibenden Bauzonenreserven ist sparsam umzugehen. Neueinzonungen sind nicht vorgesehen. Das Siedlungswachstum und die Kapazität der Infrastrukturanlagen sind aufeinander abzustimmen.

Quartierstrukturen respektieren

Neubauten sollen sich gut in die bestehenden Quartierstrukturen integrieren. Insbesondere die Massvorschriften zur Gebäudelänge sind zu überprüfen. Die intakten Quartiere sind rücksichtsvoll weiterzuentwickeln, so dass der Quartiercharakter erhalten bleibt.

Durchgrünung im Siedlungsgebiet sicherstellen

Mit mehr Frei- und Grünflächen ist ein Ausgleich zur baulichen Verdichtung im Siedlungsgebiet zu schaffen. Bei Gesamtüberbauungen sind an geeigneten Lagen Freiräume auszuscheiden, welche ökologische Anliegen berücksichtigen und das Wohnumfeld aufwerten. Zwischen den Gebäuden soll genügend Raum für die Durchgrünung vorhanden sein.

Bauliche Dichte differenziert festlegen

In den Industriezonen soll die bauliche Dichte in Abhängigkeit zum Wohnanteil festgelegt werden. Der Nutzungsspielraum bei zentral gelegenen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Quartieren ist zu belassen.

1.5 Umfang der Revision

Gesamtrevision

Die Revision umfasst folgende Bereiche:

- Änderungen der Bau- und Zonenordnung
(Alle Bestimmungen mit Ausnahme der Kernzonen)
- Änderungen des Zonenplans
(Alle Zonen mit Ausnahme der Kernzonen)

Der Gemeinderat unterbreitet der Stimmbevölkerung dazu im Sinne einer Gesamtrevision diverse Anträge, die in den Kapiteln 4 bis 10 thematisch gegliedert sind.

Bestätigte Festlegungen

Viele Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie im Zonenplan haben sich in der Praxis bewährt. Sie wurden im Rahmen der Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung bestätigt und sollen auch in Zukunft unverändert zur Anwendung kommen.

Einschränkungen für die Kernzonen

Mit Ausnahme der vorgesehenen Erweiterung der Kernzone Arn um die Häusergruppe Bocken und der Teilrevision der Kernzone Dorf an der Seestrasse 192 bis 200, sind die Kernzonenbestimmungen und die Kernzonenpläne sowie die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne nicht Gegenstand dieser Vorlage an die Gemeindeversammlung.

1.6 Stossrichtung der Revision

Bauliche Dichte

Der Vergleich der gewachsenen Strukturen und der heute gültigen Zonierung zeigt, dass die Baustruktur in den meisten Fällen mit der Zonierung übereinstimmt.

In einzelnen Quartieren/Quartierteilen ist die gebaute Dichte kleiner als es die Zonierung ermöglichen würde. Es sind dies namentlich die Wohnzonen W1.6.

In der detaillierten Analyse sind alle Quartiere untersucht worden, welche heute baulich unternutzt sind.

Aus Sicht des Gemeinderates soll die bauliche Dichte (BMZ) im Hinblick auf die Entwicklung nach innen im Grundsatz beibehalten werden. In den besonders gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten wird an der heutigen Zonierung festgehalten.

In fünf Gebieten (Gehrenstrasse, Sennhüttenstrasse, Giessereiweg, Floraweg, Institutweg) wird eine massvolle Erhöhung des zulässigen Dichtemasses vorgeschlagen

> **Anträge siehe Kapitel 4.1 bis 4.5**

In den Industriezonen, in welchen mit den Sonderbauvorschriften ein Wohnanteil realisiert werden kann, sind aufgrund der Praxiserfahrung Regelungen zur Sicherstellung der Wohnqualität erforderlich.

> **Anträge siehe Kapitel 4.6**

Gebäudelänge

Die Quartierbegehungen haben gezeigt, dass in der gültigen Bau- und Zonenordnung ein zu grosser Spielraum bei den Gebäudelängen besteht. Um die Einordnung zu verbessern, sollen diese Massvorschriften dem Bestand angeglichen werden. Die heute zulässigen Gebäudelängen werden in allen Wohnzonen um 5 m respektive 10 m reduziert.

> **Anträge siehe Kapitel 5.1**

Gebäudeabstände

Neben der Baumassenziffer, der Gebäudehöhe und den Gebäudelängen sind auch die Abstände zwischen den Gebäuden für die Quartierstruktur bestimmend. Das kantonal geregelte Näherbaurecht ermöglicht es, von den Gebäudeabständen gemäss BZO abzuweichen. Der Gemeinderat schlägt daher eine ergänzende Regelung zum Mehrlängenzuschlag vor, welche den bestehenden Quartierstrukturen besser Rechnung trägt.

> **Anträge siehe Kapitel 5.2**

Strassenabstände und baulicher Lärmschutz

In den Kernzonen ist im Interesse des Ortsbildes das Näherbauen an die Strassengrenze bereits heute möglich. Der Spielraum für differenzierte Abstände soll auch in den Zentrumszonen gelten.

> **Anträge siehe Kapitel 5.3**

Längs den stark befahrenen Strassen wird ein ortsbildverträglicher Lärmschutz angestrebt. Erschwerend ist, dass Lärmschutzbauten gemäss BZO einen Strassenabstand von 3.5 m einhalten müssen, wenn diese als Besondere Gebäude ausgebildet werden. Neu kann der Gemeinderat, gestützt auf ein Strassenbauprojekt, für Lärmschutzbauten geringere Strassenabstände bewilligen.

> **Anträge siehe Kapitel 5.4**

Freiflächen

Der Grün- und Freiflächenanteil gewinnt mit der baulichen Verdichtung in den Quartieren an Bedeutung.

Bei Wohnüberbauungen soll daher ein grösserer Grünanteil umgesetzt werden, als dies die rechtskräftige BZO vorschreibt. Der Grünflächenanteil soll neu mindestens 30% (bisher 10%) der Grundstücksfläche betragen.

> **Anträge siehe Kapitel 6.1**

Mit neuen Erholungszonen am See und im Horgenberg (Bergweiher, Pferdesport) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Erholungseinrichtungen zuzulassen.

> **Anträge siehe Kapitel 6.2 bis 6.4**

Quartiererhaltungszonen

Die Quartiere Drusbergstrasse und Ennetbühlstrasse zeichnen sich durch eine hohe Siedlungsqualität aus, die in ihrer baulichen Ausprägung detailliert geregelt werden soll. Der Gemeinderat schlägt vor, für diese beiden Wohnquartiere zwei neue Quartiererhaltungszonen festzulegen.

Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis werden die geltenden Bestimmungen in der BZO präzisiert.

> **Anträge siehe Kapitel 7.2 bis 7.4**

Teilrevision Kernzonen

Der bestehende Kernzonenplan Arn soll um die Häusergruppe Bocken erweitert werden. Zur näheren Regelung, insbesondere der Nutzweise, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

> **Anträge siehe Kapitel 8.1**

Die Wohngebäude an der Seestrasse Nr. 192 bis Nr. 200 befinden sich heute in der Zone für öffentliche Bauten. Sie sind nicht zonenkonform und werden daher neu in die Kernzone Ka zugewiesen.

> **Antrag siehe Kapitel 8.2**

Parkierung

Die heutige Regelung zu den Pflichtparkplätzen bei Nichtwohnnutzungen soll im Sinne der kantonalen Wegleitung angepasst werden. Neu ist der so genannte Grenzbedarf an Parkplätzen je nach Güteklasse der ÖV-Erschliessung abzumindern. In Abweichung zur kantonalen Wegleitung sollen in Horgen keine Maximalwerte zu beachten sein. Beantragt wird auch eine Bestimmung zur Ermöglichung von autoarmen Siedlungen.

> **Anträge siehe Kapitel 9.1**

Umzonungen

Für den Bau eines Schulhauses wird im Gebiet Allmend eine Fläche von rund 20'000 m² von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

> **Antrag siehe Kapitel 9.2**

Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 11126 im Gebiet Rüteli wird von der I6 in die WG1.6 umgezont.

> **Antrag siehe Kapitel 9.3**

Weitere Anträge

Weitere Anträge werden zu folgenden Themen gestellt:

Nicht nur für Pflanzen sondern auch für Mauern und dergleichen sollen die Aussichtsschutzkoten gelten.

> **Antrag siehe Kapitel 9.4**

Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen sind die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu erfüllen.

> **Antrag siehe Kapitel 9.5**

Die Kompetenzen für die Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen werden festgelegt.

> **Antrag siehe Kapitel 9.6**

Zudem ist die Bau- und Zonenordnung in mehreren Ziffern redaktionell anzupassen.

> **Anträge siehe Kapitel 9.7**

1.7 Weitere geprüfte Themen

Die nachfolgenden Themen wurden durch den Gemeinderat im Rahmen dieser Gesamtrevision geprüft. Sie wurden vom Gemeinderat aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen bis auf weiteres zurückgestellt.

Zonierung KVA

Mit der Abwärme der KVA werden heute viele Gebäude und Wohnungen beheizt. Die KVA wird voraussichtlich 2018 stillgelegt. Das Fernwärmenetz für die rund 2'000 Haushalte soll jedoch erhalten werden.

Die Gemeinde prüft derzeit Alternativen, womit der Brennstoff Abfall ersetzt werden kann. Denkbar sind zum Beispiel ein Biomassekraftwerk oder eine Geothermie-Anlage.

Für die Produktion von Wärme und die Nutzung von Abwärme werden beim heutigen Standort der KVA geeignete Gewerbebetriebe gesucht. Solche Betriebe wären allerdings in der Zone für öffentliche Bauten nicht zonenkonform. Eine Umzonung in die Industriezone I4 wurde geprüft, ist jedoch nicht möglich, da das Areal im kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist. Sobald die Nachfolgenutzung im Bereich Kniebreche geklärt ist, soll diese mit einem Gestaltungsplan ermöglicht werden. Darin ist auch der Umgang mit der ehemaligen Deponie Allmendhölzli (Altlastenstandort 0133/D.0007) zu regeln. Die rechtliche Voraussetzung dazu soll mit einem Eintrag im kantonalen Richtplan geschaffen werden. Der Gemeinderat hat im Rahmen der laufenden Gesamtrevision des kantonalen Richtplans einen entsprechenden Antrag gestellt.

Abstände zu Nichtbauzonen

Die Baudirektion hat die Gemeinden eingeladen, den Abstand von Gebäuden zu den Nichtbauzonen (Landwirtschaftszone, Freihaltezone) zu regeln. In der öffentlich aufgelegenen Revisionsvorlage war vorgesehen, dass Bauten gegenüber von Nichtbauzonen einen Mindestabstand von 3.5 m einzuhalten haben. Dagegen wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Einwendung eingereicht, in welcher die Rechtmässigkeit einer solchen Regelung bestritten wird. Der Kanton stellt sich im Vorprüfungsbericht auf den Standpunkt, dass das PBG eine entsprechende Kompetenznorm enthält. Das vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Rechtsgutachten kommt jedoch zum Schluss, dass die Gemeinden nicht befugt sind einen Abstand von Gebäuden gegenüber von Nichtbauzonen festzulegen, da ein solcher Abstand im PBG nicht vorgesehen ist.

Gestützt auf diese Abklärungen ist diese Abstandsregelung nicht Gegenstand der Vorlage an die Gemeindeversammlung. Es ist Sache des Kantons auf Gesetzesstufe eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen.

Änderungen aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

Im Rahmen dieser Gesamtrevision wurden weitere Themen geprüft. Auf einzelne, ursprünglich vorgeschlagene Revisionsinhalte wird aufgrund der Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren und der kantonalen Vorprüfung verzichtet. Die vorgenommenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Vorlage sind im nachfolgenden Kapitel dokumentiert.

2. Mitwirkung

2.1 Informelles Mitwirkungsverfahren

Vorlage für den Mitwirkungsprozess



Der Gemeinderat hat sich anlässlich mehrerer Klausursitzungen intensiv mit der Horgner Ortsplanung auseinandergesetzt. Mit Beschluss vom 11. Januar 2010 hat der Gemeinderat die Dokumente Vertiefte Analysen zur baulichen Dichte, Entscheidungsgrundlagen zu den Revisionsthemen, die Bauordnung und den Zonenplan zuhanden des breit angelegten informellen Mitwirkungsverfahrens verabschiedet.

Eine Ausstellung zu den Zielen und Revisionsthemen bildete zugleich den Auftakt für das konsultative Mitwirkungsverfahren.

Alle interessierten Horgnerinnen und Horgner konnten sich aktiv an der Weiterentwicklung des BZO-Entwurfs beteiligen. An vier Workshops wurden die Revisionsthemen beraten und zum Teil kontrovers diskutiert.

Beratung der Änderungs- anträge im Gemeinderat

Der Mitwirkungsprozess hat gezeigt, dass der vom Gemeinderat eingeschlagene Weg grundsätzlich richtig ist. Die Mehrzahl der Revisionsthemen wurde im konsultativen Mitwirkungsverfahren bestätigt.

Die im Plenum beschlossenen Änderungsanträge wurden vom Gemeinderat geprüft. Mit Ausnahme von wenigen Änderungen unterstützt der Gemeinderat diese Anträge und hat die entsprechend überarbeitete Revisionsvorlage zuhanden der gesetzlich geforderten Anhörung und öffentlichen Auflage im Sinne von § 7 PBG verabschiedet.

Beschlossene Änderungen

Gegenüber der ursprünglichen Fassung sind im Rahmen dieser informellen Mitwirkung folgende Änderungen vorgenommen worden:

Zonenplan

- Umzonung Gebiet Gehrenstrasse von der W1.6 in die W2.5 anstelle einer W1.9
- Umzonung im Gebiet Floraweg von der W2.5 in die W2.7
- Erweiterung Quartiererhaltungszone Ennetbühlstrasse um Gartenareal

- | | |
|-----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Verkleinerung der Erholungszone Pferdesport• Verzicht auf Umzonung Kat. Nr. 11126 (DOW) von der I6 in die WG1.6• Umzonung Seestrasse Nr. 192 bis 200 von der OeB in die Ka• Umzonung Kat. Nr. 8310 (Allmend) von der Erholungszone Sp in die OeB• Verzicht auf Umzonung einer Teilfläche des KVA-Areals von der Zone OeB in die Industriezone I4 |
| Bau- und Zonenordnung | <ul style="list-style-type: none">• Ermöglichung von 30 m langen Gebäuden in den Wohnzonen W1.2 und W1.6, sofern eine Gesamthöhe von 7.5 m nicht überschritten wird• Fassaden von benachbarten Gebäuden, die den Grenzabstand unterschreiten und vor dem 1. Januar 2011 bewilligt wurden, sind neu bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags nicht einzubeziehen• Reduktion der Überbauungsziffer in der Erholungszone Bergweiher von 5% auf 2.5%• Im erforderlichen Gestaltungsplan für die Erholungszone Pferdesport ist neu auch die Parkierung zu regeln. Zusätzlich zu den Hauptgebäuden sind auch unterirdische Gebäude nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8490 und 10813 zulässig• In der Quartiererhaltungszone Cholenrain dürfen am Rande des Freiraums Anbauten erstellt werden. Zudem gelten für Dachflächenfenster keine Maximalmasse• Für die vorgesehene Erweiterung der Kernzone Arn wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere die Nutzweise der Häusergruppe Bocken näher zu regeln• Autoarme Siedlungen sind mit Gestaltungsplan auch ausserhalb der ÖV-Güteklassen B und C zulässig• Pflicht zum behindertengerechten Bauen bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen mit Wohnanteil |

2.2 Öffentliche Auflage

12 Einwendungen

Die aufgrund der informellen Mitwirkung bereinigte Vorlage wurde vom 17. September 2010 bis 15. November 2010 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Inhalten der Bau- und Zonenordnung (BZO) äussern. Insgesamt gingen 12 Einwendungen ein.

Der Gemeinderat hat in seinem Antrag an die Gemeindeversammlung darzulegen, welche Einwendungen aus welchen Gründen nicht berücksichtigt werden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (siehe Kapitel 2.5).

2.3 Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsregion

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden sind von der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen und haben daher auf eine Stellungnahme verzichtet respektive keine Einwendungen eingereicht.

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

Die ZPZ hat die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Horgen an der Delegiertenversammlung vom 2. Dezember 2010 beraten. Die Vorlage entspricht den regionalen Vorgaben und Zielen. Die neuen Erholungszonen für Pferdesport (Ramseier) und für Sport und Freizeit (Bergweiher) werden als landschaftsverträglich und damit im Einklang mit den regionalen Festsetzungen beurteilt. Auch die kommunale Erholungszone am See ist aus Sicht der ZPZ zweckmässig. Die Delegierten der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg haben keine Änderungsanträge vorgebracht.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Genehmigung wird in Aussicht gestellt

Mit Schreiben vom 10. Februar 2011 hat der Kanton zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Stellung genommen. Die Vorlage wird im Vorprüfungsbericht als gut nachvollziehbar, fundiert begründet sowie als angemessen und zweckmässig beurteilt. Die massgebenden kantonalen Amtsstellen haben im Grundsatz einen positiven Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt.

In folgenden Punkten wurde die Vorlage präzisiert und angepasst:

Anpassungen

- Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen (Ziffer 10.2 BZO): Hinweis zu den abweichenden Regelungen in den Kern- und Zentrumszonen sowie teilweise in den Quartiererhaltungszonen
- Raumsicherung Wüeribach im Rahmen des Gestaltungsplans für die Pferdesportanlage (Ziffer 8.3 BZO)
- Lärmschutz Allmend: Sicherung der Planungswerte ES II für die neu beantragte Zone OeB im Zonenplan
- Lärmschutz Giessereiweg: Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung der Immissionsgrenzwerte
- Seerose: Verzicht auf Umzonung von der Freihaltezone in die Erholungszone im Interesse der Denkmalpflege

- Erholungszone Bergweiher: Beschränkung der Erholungszone auf die bestehende Liegewiese und Anpassung der Schutzverordnung BVD Nr. 310/1994
- Erholungszone Pferdesport: Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe ES III
- Genauigkeit der Zonenabgrenzungen: Erfassung der Zonenabgrenzungen vor der Festsetzung durch den Geometer

2.5 Bericht zu den Einwendungen

Einwendung 1 Abzonung Tunnelstrasse

Drei Einwendungen beantragen auf die vorgesehene Abzonung im Gebiet Tunnelstrasse von der W1.6 in die W1.2 zu verzichten. Es sei unverständlich, dass einzig das kleine Quartier Tunnelstrasse abgezont werde, nachdem ein Quartierplanverfahren hängig sei. Die Abzonung widerspreche zudem der generellen Zielsetzung der inneren Verdichtung.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Zustimmung

Die Abzonung hatte unter anderem zum Ziel, dass auf einen separaten Fussgängerschutz längs der Tunnelstrasse hätte verzichtet werden können, wenn weniger Wohneinheiten über diese Quartierstrasse erschlossen worden wären.

Die erneute Prüfung mit dem Quartierplaningenieur hat jedoch gezeigt, dass sich der Anwendungsbereich gemäss den kantonalen Zugangsnormen bei einer Abzonung und damit die erforderliche Ausbaugrösse der Stichstrasse nicht verändern. Dieser Umstand und die Nähe zum Bahnhof sprechen für ein Festhalten an der heutigen Wohnzone W1.6.

Einwendung 2 Umzonung Grundstück Kat. Nr. 11126

Eine Einwendung beantragt die Umzonung einer brach liegenden Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 11126 im Gebiet Rüteli von der Industriezone I6 in die Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG1.6.

Das zur Umzonung beantragte Grundstück solle der Personalvorsorgestiftung der DOW verkauft werden. Um Spekulationen entgegen zu wirken, werde die Personalvorsorgestiftung das Land in den nächsten 20 Jahren nicht veräussern. Es verbleibe genügend Baumassenreserve in der Industriezone I6.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Zustimmung

Der Gemeinderat steht dem Anliegen positiv gegenüber, da damit eine brach liegende Fläche in der Bauzone sinnvoll genutzt werden kann. Das Areal ist im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet.

Im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen kann in diesen Gebieten ein untergeordneter Wohnanteil ermöglicht werden.

Mit der Umzonung werden die Randbedingungen gemäss regionalem Richtplan respektiert. Auf lediglich rund 10% der insgesamt 10 ha grossen Industriezone der DOW wird mit der Umzonung eine Wohnnutzung erlaubt. Das Areal bleibt somit in erster Linie ein Arbeitsplatzgebiet. Zudem sind gemäss Bauordnung auch in der WG1.6 mässig störende Betriebe zulässig. Der Verkauf vom amerikanischen Industriebetrieb DOW an dessen Personalvorsorgestiftung Schweiz stellt den gewünschten Bezug zum bestehenden Betrieb her, ermöglicht aber die Erstellung von Wohnraum, der auch vom eigenen Personal genutzt werden kann. Ein vertraglich gesichertes Veräusserungsverbot verhindert zudem die Realisierung des Umzonungsgewinns, ermöglicht aber eine Abgabe im Baurecht an einen Investor. Der ausgearbeitete Rahmenplan legt die Entwicklungsmöglichkeiten der DOW fest und bezeichnet Flächen, die für Arbeitsnutzungen Dritter geöffnet werden könnten. Dies ist von regionalem Interesse. Eine Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass keine Konflikte zwischen der Wohn- und Arbeitsnutzung entstehen und der Übergang zum Waldareal schonungsvoll ausgestaltet wird. Dank der geringeren baulichen Dichte ordnen sich die künftigen Bauten besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

Aus diesen Gründen unterbreitet der Gemeinderat entgegen dem Ergebnis des informellen Mitwirkungsverfahrens den Umzonungsantrag der Gemeindeversammlung.

Einwendung 3 Umzonung Institutweg

Eine Einwendung beantragt das Gebiet Institutweg, Höhenstrasse, Reithystrasse von der Wohnzone W1.2 in die Wohnzone W1.6 umzuzonen.

Angrenzend seien Zonen ausgeschieden, die massiv grössere Bauvolumen ermöglichen. Zudem sei im Gebiet Sennhüttenstrasse und Gehrenstrasse eine Umzonung von der W1.6 in eine W2.5 vorgesehen. Die Umgebung werde damit dichter zoniert. Daher ermögliche die beantragte Wohnzone W1.6 eine massvolle Entwicklung und gewährleiste eine rechtsgleiche Behandlung.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Zustimmung

Eine höhere Zonierung ist in Anbetracht der umliegenden baulichen Struktur vertretbar. Mit Ausnahme der zulässigen Baumassenziffer sind die Grundmasse (Abstände, Gebäudehöhen, -länge, Firsthöhe) in beiden Zonen identisch. Die Bebaubarkeit der heutigen Grundstücke wird mit der Umzonung somit nicht verändert. Der Gemeinderat unterstützt daher den Antrag und wird die Umzonung der Gemeindeversammlung unterbreiten.

Einwendung 4 Mindestdichte

Eine Einwendung will aufgrund des unterschiedlichen Ausbaugrades der bestehenden Zonen das Ziel der Verdichtung in der Bau- und Zonenordnung verankern. Es sei zu prüfen, ob bei grösseren Um- und Neubauten eine Mindestdichte von mindestens 80% bis 90% der zulässigen Grundnutzung vorgeschrieben werden könne.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Grössere Nutzungspotenziale bestehen vor allem in den älteren Wohnquartieren. Wie weit auf den bereits überbauten Grundstücken die Nutzungsreserven realisiert werden können, hängt von mehreren Faktoren ab (Grundstücksform, Grenzabstände, Eigentumsstruktur etc.) und ist im Einzelfall zu beurteilen. Gemäss den Erfahrungen im Baubewilligungsverfahren werden im Rahmen von Ersatzneubauten, Um- und Anbauten die vorhandenen Nutzungsreserven in den meisten Fällen ausgeschöpft. Kein Thema ist die Mindestdichte bei Neubauten, da das zulässige Nutzungsmass in der Regel baulich umgesetzt wird. Es besteht daher kein Regelungsbedarf. Eine Mindestdichte könnte zudem den negativen Effekt haben, dass insbesondere bei Einfamilienhäusern der Flächenverbrauch pro Einwohner weiter ansteigt.

Einwendung 5 Containerabstellplätze

Eine Einwendung verlangt den neuen Absatz 10.7.2 in der Bau- und Zonenordnung zu streichen. Es sei nicht Sache der BZO festzulegen, ob Container von der Strasse aus eingesehen werden können. Dies sei ein Eingriff in die Eigenverantwortung der Bauherren und der architektonischen Gestaltungsmöglichkeit.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Die Eigenverantwortung der Bauherren und der Architekten funktioniert in diesem Punkt leider nicht. Daher soll in der BZO der Vollzug geregelt werden. Die neue Bestimmung hat zum Ziel, dass auch der an den öffentlichen Raum angrenzende Umgebungsbereich mit der nötigen Sorgfalt gestaltet wird. Hingegen wird in der neu beantragten Regelung offen gelassen, mit welchen Massnahmen dieses Ziel erreicht wird.

Einwendung 6 Erholungszone Pferdesport

Eine Einwendung beantragt zusätzlich zu den Grundstücken Kat. Nrn. 8490, 10813, 10814 und 2826 auch die Grundstücke Kat. Nrn. 2829 und 3597 in die Erholungszone Pferdesport einzuzonen.

Dadurch könne die Sandreitbahn verlängert und von mehr Reitern genutzt werden, was die Spazier- und Wanderwege entlaste.

Die Einzoning der beantragten Grundstücke ermögliche in Zukunft eine Verlagerung des Reitsports auf das Sportgelände.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Die beantragte grössere Erholungszone wurde im Rahmen des Mitwirkungsprozesses intensiv diskutiert. Im Plenum wurde das Begehren abgelehnt. An der Zonenabgrenzung wird im Interesse des Landschaftsbildes daher festgehalten. Dies wird auch von der Regionalplanungsgruppe und vom Kanton unterstützt.

Einwendung 7
Öffentlicher Gestaltungsplan

Eine Einwendung verlangt in Anbetracht des öffentlichen Interesses für die Erholungszone Pferdesport einen öffentlichen Gestaltungsplan mit Mitsprache der Gemeindeversammlung.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Die Bestimmung in der BZO schränkt den Spielraum für die bauliche Entwicklung bereits sehr stark ein, in dem lediglich dort wo bereits Hochbauten bestehen, neue oberirdische und unterirdische Gebäude erstellt werden dürfen. Dies rechtfertigt es, dass die geforderte besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung durch den Gemeinderat gestützt auf ein Fachgutachten beurteilt wird.

Sofern der private Gestaltungsplan nicht von der Grundordnung abweicht, bedarf er lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton. Die Bevölkerung kann während der 60-tägigen öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG mitwirken und Einwendungen einreichen.

Einwendung 8
Quartiererhaltungszone
Drusbergstrasse

Zwei Einwendungen beantragen auf die Quartiererhaltungszone Drusbergstrasse zu verzichten und das Areal in der Wohnzone zu belassen.

Die Umzonung sei sachlich nicht begründet, da es sich weder um einen geschlossenen Ortsteil (§ 50a PBG) noch um eine abgrenzbare, besonders einheitliche Gliederung der Überbauung handle. Ohne nachvollziehbare Beweggründe rechtfertige sich die Umzonung vor dem Gebot zum rechtsgleichen und willkürfreien Handeln nicht. Die Projektierungsfreiheit werde beschnitten und die Eigentümer würden stärker eingeschränkt als in einer Wohnzone.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Die Überbauung besitzt eine besonders hohe Siedlungsqualität. Auch im seinerzeitigen Regierungsratsentscheid aus dem Jahre 1960 wurde die Überbauung als besonders gutes Projekt gewürdigt.

Die Struktur der homogen wirkenden Überbauung und die bauliche Gliederung sollen erhalten werden. Die neue Quartiererhaltungszone ermöglicht eine massvolle, auf die Qualitäten der Siedlung abgestimmte bauliche Entwicklung, in dem die bestehenden Gebäude um maximal 20% erweitert werden dürfen.

Die Gebäude können aufgestockt oder mit Anbauten ergänzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Quartiererhaltungszone Drusbergstrasse sind vergleichbar mit der heutigen Wohnzone W2.7.

Einwendung 9
Quartiererhaltungszone
Ennetbühlstrasse

Eine Einwendung beantragt das Grundstück Kat. Nr. 277 nicht in die Quartiererhaltungszone umzuzonen.

Es sei die Erstellung kleiner Einfamilienhäuser, die sich in die Umgebung einfügen, zu ermöglichen. Die Schrebergärten in der Nachbarschaft würden nicht mehr genutzt. In den nächsten Jahren würden weitere Schrebergärten nicht mehr bewirtschaftet.

Eine Einwendung verlangt auf die Quartiererhaltungszone Ennetbühlstrasse ganz zu verzichten, da es sich um eine sehr kleinräumige Festlegung mit nur wenigen Häusern und kein Quartier handle. Die Bauten seien zudem bereits stark verändert worden und bildeten keine Einheit mehr.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Die Schrebergärten sind Teil der ehemaligen Arbeitersiedlung an der Ennetbühlstrasse. Dieser wichtige Siedlungsfreiraum soll erhalten bleiben. Mit der Quartiererhaltungszone wird die Bebaubarkeit der Hauptgrundstücke erleichtert, in dem kein Strassenabstand zu beachten ist und der Grenzbau mindestens im bisherigen Umfang planungsrechtlich ermöglicht wird. Mit der Quartiererhaltungszone, welche im Sinne einer Gesamtbetrachtung neben den Gebäuden auch die Freiräume umfasst, werden die Schrebergärten unüberbaubar. Mit der im Vergleich zur Stammbaubewilligung ermöglichten Volumenvergrößerung von 20% wird ein Teil dieser Nutzungseinschränkung kompensiert und eine sinnvolle Nutzung der Hauptgebäude ermöglicht. Die Bestimmungen stellen zudem sicher, dass künftige bauliche Erweiterungen so auszugestalten sind, dass der Quartiercharakter erhalten bleibt.

Einwendung 10
Öffentlicher
Gestaltungsplan Arn

Eine Einwendung verlangt in Anbetracht des öffentlichen Interesses für die Kernzone Arn einen öffentlichen Gestaltungsplan mit Mitsprache der Gemeindeversammlung.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

Die Bestimmung in der BZO und der Kernzonenplan Arn schränken den Spielraum für die bauliche Entwicklung bereits sehr stark ein. Die Volumen des schützenswerten Ensembles sowie die wichtigen Grünflächen sind zu erhalten.

Im Gestaltungsplan zu präzisieren sind lediglich die Nutzweise und die Umgebungsgestaltung.

Dies rechtfertigt es, dass die geforderte besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung durch den Gemeinderat gestützt auf ein Fachgutachten beurteilt wird.

Sofern der private Gestaltungsplan nicht von der Bau- und Zonenordnung und vom Kernzonenplan abweicht, bedarf er lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton. Die Bevölkerung kann während der 60-tägigen öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG mitwirken und Einwendungen einreichen.

Einwendung 11 Parkierung

Eine Einwendung findet, dass die Revision nicht genügend Klärung bezüglich Mindest- und Maximalwerten der Anzahl Abstellplätze bringe. Die kantonale Wegleitung spreche von Grenzbedarf. Der abgeminderte Grenzbedarf entspreche dem minimalen Pflichtbedarf. Dies soll nicht nur im erläuternden Bericht aufgeführt, sondern in der Bau- und Zonenordnung klar festgehalten werden.

Bei der Anwendung der im Entwurf vorliegenden kantonalen Verordnung wird erwartet, dass der Gemeinderat den ganzen Handlungsspielraum nutze und sich nicht akribisch an die vereinfachte und einengende kantonale Wegleitung halte.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Ablehnung

In der Bau- und Zonenordnung wird lediglich auf die Berechnungsmethode in der kantonalen Wegleitung verwiesen und diese für Nichtwohnnutzungen als verbindlich erklärt. Es erübrigt sich die Berechnungsschritte im Einzelnen in der BZO zusätzlich festzulegen.

Die kantonale Parkplatzverordnung existiert noch nicht und ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Einwendung 12 Abstand gegenüber Nichtbauzonen

Eine Einwendung beantragt auf die in der Revisionsvorlage vorgesehene Bestimmung von Ziffer 10.3 BZO betreffend "Abstände gegenüber Nichtbauzonen" ersatzlos zu verzichten.

Die Bestimmung sei rechtlich nicht zulässig. Die Abstandsregelung sei an vielen Orten unzweckmässig und eigentumsverletzend. Insbesondere die Freihaltezonen längs dem See würden bereits die Funktion einer Gewässerabstandslinie übernehmen. Es sei verfehlt, einen Abstand von der "Abstandslinie" (Zonengrenzlinie) zu verlangen. Die Seeufergrundstücke seien durch die Freihaltezone bereits in der Überbaubarkeit eingeschränkt.

Stellungnahme des Gemeinderates

> Zustimmung

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 20. November 2007 die Gemeinden aufgefordert, in der kommunalen Bau- und Zonenordnung den Abstand von Gebäuden zu den Nichtbauzonen verbindlich festzulegen. Die Baudirektion stellt sich gemäss Vorprüfungsbericht auf den Standpunkt, dass die Gemeinde gestützt auf § 49 lit. b PBG einen Abstand gegenüber Nichtbauzonen festlegen kann. Ein Rechtsgutachten, welches durch die Gemeinde in Auftrag gegeben wurde, kommt jedoch zu einem gegenteiligen Schluss. Gestützt auf diese Abklärungen wird auf eine Abstandsregelung verzichtet. Es ist Sache des Kantons auf Gesetzesstufe eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen.

3. Auswirkungen / Nachhaltigkeitsbetrachtung

3.1 Umwelt

Bodenverbrauch

Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung gewährleistet ein qualitatives Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen. Es sind keine Neueinzonungen vorgesehen, wodurch die Innenentwicklung gefördert wird.

Der haushälterische Umgang mit dem beschränkten Boden ist zwingend. Daher wird an den geltenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten in den Bauzonen festgehalten.

Der neue Zonenplan besitzt gemäss Kapazitätsabschätzung ein Fassungsvermögen für rund 21'200 Einwohner.

Bei gleicher Bautätigkeit wie in den letzten 15 Jahren mit einem jährlichen Bauzonenverbrauch von 1.8 ha, reichen die heutigen inneren Reserven an Wohn- und Mischzonen noch für ca. 10 Jahre.

Sofern sich die künftige Entwicklung am geringeren Verbrauch der letzten 5 Jahre orientiert (1.2 ha/J), würden aufgrund der rein rechnerischen Überprüfung (Trendmethode) die Bauzonenreserven noch für ca. 13 Jahre ausreichen.

Extrapoliert man die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren, so sind die inneren Reserven ebenfalls noch für 14 Jahre ausreichend.

Ein weiteres Wachstum als Wohn- und Arbeitsort bleibt in Horgen somit möglich.

Zusätzliche Bauten führen zu einem erhöhten Bodenverbrauch und einer stärkeren Bodenversiegelung. Die sich abzeichnende Nachverdichtung leistet jedoch einen Beitrag zur Verminderung des Bodenverbrauchs, indem auf unternutzten Grundstücken zusätzlicher Wohnraum erstellt wird.

Bodenversiegelung

Der intensiveren Nutzung der bestehenden Bauzonen steht ein Verlust an unversiegelten Flächen gegenüber, die für den Wasserhaushalt, die Biodiversität und das Mikroklima relevant sind. Mit der vorgesehenen Erhöhung des Freiflächenanteils bei Überbauungen ab sechs Wohneinheiten, wird ein Ausgleich zur baulichen Verdichtung geschaffen.

Naturraum

Die steigenden Bevölkerungszahlen erzeugen einen Nutzungsdruck auf die ökologisch wertvollen Grün- und Freiräume. Die vorgesehene Umzonung im Gebiet Bergweiher trägt zur Entflechtung bei, indem für die Erholungssuchenden ein klarer Perimeter ausgedehnt wird.

Die neuen Erholungszonen am See und im Gebiet Sternen (Horgenberg) ermöglichen eine zweckmässige Nutzung der bereits heute für die Erholung beanspruchten Flächen.

Energieverbrauch

Zusätzliche Bauten benötigen mehr Energie. Im Vergleich zu den älteren Gebäuden sind bei Neubauten jedoch hohe energetische Anforderungen zu erfüllen. Noch höher sind diese bei Arealüberbauungen, die mindestens den Minergiestandard zu erfüllen haben.

Im Hinblick auf die sich in Zukunft noch mehr akzentuierenden Energiefragen ist eine höhere Erneuerungsrate des Gebäudebestandes erwünscht. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der BZO kann der Energieverbrauch von Altbauten jedoch nicht beeinflusst werden. Im Vollzug wird neu verlangt, dass bei Flachdachsanierungen der energietechnische Nachweis erbracht wird, der die Einhaltung der energetischen Anforderungen belegt.

Luftqualität

Die bauliche Verdichtung führt zu einer Steigerung der Mobilität. Der Mehrverbrauch an Treibstoffen dürfte durch den effizienteren Einsatz in neuen Motoren kompensiert werden, sodass sich die Luftqualität nicht verschlechtern sollte.

Als eine der ersten Gemeinden im Kanton Zürich können in Horgen autoarme Siedlungen ermöglicht werden. Zusätzlich gilt neu für die Bemessung des zu schaffenden Parkplatzangebots bei Nichtwohnnutzungen die kantonale Wegleitung, welche im Vergleich zu den heutigen Bestimmungen auch die Erreichbarkeit eines Standorts mit den öffentlichen Verkehrsmitteln berücksichtigt.

Die Massnahmen auf Stufe BZO zielen in die Richtung einer nachhaltigen Lösung der wachsenden Mobilitätsnachfrage.

3.2 Gesellschaft

Siedlungsqualität

Die hohe Wohn- und Lebensqualität in Horgen mit ihrer vergleichsweise geringen baulichen Dichte und das Postulat der Innenentwicklung und Nachverdichtung stehen in einem Spannungsfeld zueinander.

Zwei zusätzliche Quartiererhaltungszonen, die Reduktion der Gebäudelängen, die Neuregelung des Mehrlängenzuschlags sowie die Sicherstellung von Quartierfreiräumen bei Neuüberbauungen sind Beiträge zur Erhaltung der Siedlungsqualität.

Ein wichtiges Merkmal der Wohnquartiere in Horgen ist die offene Bauweise. Neubauten mit geringeren Gebäudelängen und genügenden Abständen zu den Nachbarbauten ordnen sich besser in die baulichen Strukturen ein. Die neuen Regelungen tragen dem Erscheinungsbild der bestehenden Quartiere daher besser Rechnung.

Wohnqualität

Durch die bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen legen mehr Menschen in Horgen mehr Wege zurück. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung, wenn die zusätzlichen Wege nicht zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

Zur Reduktion von Lärmimmissionen können neu in allen Zonen Besondere Gebäude und in den Zentrumszonen auch Hauptgebäude in geringeren Abständen zu den Strassen gestellt werden.

Partizipation

Die Partizipation der Bevölkerung ist in Horgen in der Gemeindeordnung geregelt. Die ursprüngliche BZO-Vorlage wurde im Rahmen von sechs öffentlichen Veranstaltungen mit der Bevölkerung weiterentwickelt.

Mitsprachemöglichkeiten bestehen weiterhin in den Gebieten, in denen die Vorgaben der BZO in einem Gestaltungsplan zu konkretisieren sind.

Anliegen betagter und behinderter Personen

Das Behindertengleichstellungsgesetz verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohneinheiten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen zu erfüllen sind.

Die vorliegende Revision leistet einen Beitrag zur Gleichstellung, indem bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, die einen Wohnanteil vorsehen, diese Anforderungen unabhängig von der Anzahl Wohneinheiten zu erfüllen sind.

Naherholung

Die Flächen für die Naherholung der Bevölkerung bleiben dank der Siedlungsentwicklung nach innen im bestehenden Umfang erhalten.

Bildung

Die vorgesehene Umzonung im Gebiet Allmend von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten ermöglicht den Bau einer Schulanlage an geeigneter Lage.

3.3 Wirtschaft

Wohnkosten und Bodenpreise

Der Verlust an günstigem Wohnraum ist die Kehrseite der Siedlungserneuerung. Auf der Stufe BZO besteht zurzeit keine Möglichkeit preisgünstigen Wohnraum zu fördern oder vorzuschreiben. Im Kantonsrat sind entsprechende Vorstösse hängig.

Die bestehenden genossenschaftlichen Überbauungen sind in Horgen daher sehr wichtig. Im Rahmen dieser BZO-Revision wird für die Areale am Giessereiweg und am Floraweg die zulässige bauliche Dichte erhöht, um gute Voraussetzungen für die erforderlichen Erneuerungen zu schaffen.

Auf die Bodenpreisentwicklung dürfte die vorliegende Gesamtrevision der BZO keinen Einfluss haben, da das Nutzungsmass in allen Zonen nicht reduziert wird.

Infrastrukturkosten

Im Bereich der Erschliessungsstrassen sind zum Teil Anpassungen an die kantonalen Zugangsnormen erforderlich. Diese Anpassungen sind in der Regel Sache der beteiligten Grundeigentümer.

Allfällige Massnahmen zur Verkehrsberuhigung sind dagegen durch die Gemeinde zu finanzieren.

Die Versorgungsanlagen für Wasser und Elektrizität sind ohne grössere Ausbauten in der Lage eine grössere Einwohnerzahl zu versorgen.

Analoges gilt für die Entsorgung, d. h. für Abwasser und Kehricht.

Ausbauten ergeben sich jedoch auf Grund veränderter Anforderungen: höhere Versorgungssicherheit, wirksamere Klärung des Abwassers, vermehrtes Einführen von Trennsystem statt Mischsystem usw. Solche Ausbauten haben nur einen geringen Zusammenhang mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.

Gemeindefinanzen

Die Umzonung des gemeindeeigenen Grundstücks im Gebiet Allmend von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten wirkt sich positiv auf den Buchwert des Grundstücks aus.

Bezüglich Infrastruktur kann davon ausgegangen werden, dass die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung keine zusätzlichen Investitionen auslöst.

Mit der Quartiererhaltungszone Ennetbühlstrasse werden die bestehenden Gartenparzellen unüberbaubar. Die entsprechenden Flächen können aufgrund der Eigentumsstruktur jedoch bereits heute nicht überbaut werden. Mit der Quartiererhaltungszone werden diverse heute nicht BZO-konforme Sachverhalte sanktioniert und die Nutzweise der bestehenden Gebäude erleichtert. Dies sind gewichtige Gründe, die gegen eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung sprechen.

Arbeitsplätze

Mit Ausnahme der Umzonung des rund 1ha grossen Teilareals im Gebiet Rüteli von der Industriezone I6 in die Wohn- und Gewerbezone WG 1.6 bleiben die Arbeitsplatzgebiete im heutigen Umfang bestehen.

Sofern ein Grundeigentümer nach den bereits bestehenden Sonderbauvorschriften in den Industriezonen bauen will, wird neu der zulässige Wohnanteil in Abhängigkeit der baulichen Dichte auf dem Areal geregelt. Zudem werden neu erhöhte Anforderungen an die Umnutzung dieser Areale gestellt, indem die qualitativen Anforderungen an die Arealbauweise zu erfüllen und genügend Freiflächen auszuweisen sind.

Die Gesamtrevision der BZO hat somit eine positive Wirkung auf die Transformation der ehemaligen Industrieareale, in dem neu erhöhte qualitative Anforderungen gestellt werden.

Hinsichtlich der eigentlichen Entwicklung im Arbeitssektor (Verfügbarkeit der Flächen für unterschiedliche Betriebe, Branchenmix, etc.) können auf der Stufe BZO keine Regelungen getroffen werden.

C WEISUNG

4. Anträge zur baulichen Dichte

4.1 Umzonung Gehrenstrasse

Umzonung Gebiet
Gehrenstrasse von der
W1.6 in die W2.5

Die Grundeigentümer am Anfang der Gehrenstrasse haben ein Gesuch für eine Umzonung ihrer Grundstücke eingereicht, die sich heute in der Wohnzone W1.6 befinden.

Gestützt auf die örtlichen Gegebenheiten und die vorhandenen Strukturen wird eine Umzonung in die Wohnzone W2.5 vorgeschlagen. Mit Rücksicht auf den Bestand sind nur mässig störende Betriebe zulässig.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von 10.5 m in dieser Zone sind im Rahmen von Neubauten zusätzliche Geschosse möglich.

In der W2.5 ist ein grosser Grundabstand von 10 m zu beachten, was aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur bei mehreren Grundstücken zu Schwierigkeiten führen dürfte. Falls Nachbargrundstücke zusammengefasst werden, entfällt dieses Problem.

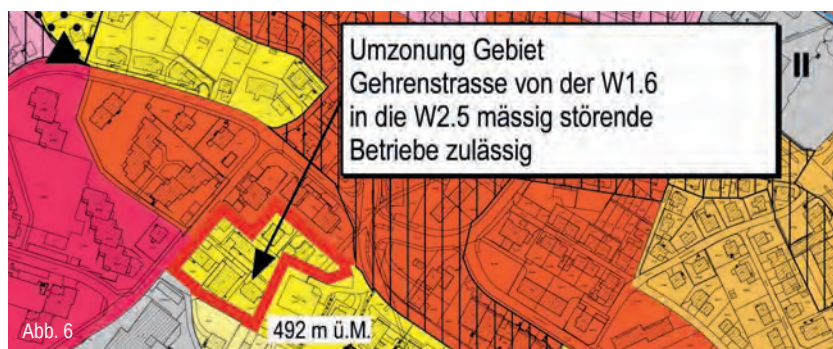
Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet an der Gehrenstrasse von der Wohnzone W1.6 in die Wohnzone W2.5 umzuzonen.

Luftbild Gebiet
Gehrenstrasse
(Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan Gebiet
Gehrenstrasse



4.2 Umzonung Sennhüttenstrasse

Umzonung Gebiet
Sennhüttenstrasse von der
W1.6 in die W2.5

Südlich der Sennhüttenstrasse befinden sich mehrere Bauten, die der Wohnzone W1.6 zugewiesen sind. Das bauliche Umfeld weist jedoch eine wesentlich andere Massstäblichkeit und Dichte auf (Überbauung Kottenrain und Steinbruchstrasse).

Es wird eine Vereinfachung in der Zonenabgrenzung angestrebt. Neu werden die Bauten daher analog des südlich angrenzenden Quartiers der Wohnzone W2.5 zugewiesen.

Neubauten profitieren von folgendem Nutzungsspielraum:

- Erhöhung Nutzungsmass gegenüber rechtskräftigem Zonenplan um rund 50%
- Erhöhung Gebäudehöhe von 7.5 m auf 10.5 m (plus ein Geschoss)

Die zulässige Gebäudelänge beträgt auf Grund der vorgesehenen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung unverändert 30 m. In der Zone W2.5 ist ein erhöhter grosser Grundabstand von 10 m anstelle von 8 m (W1.6) zu beachten. Dies wirft bei der heutigen Parzellierung Probleme auf. Mit Grundstückszusammenlegungen kann die Bebaubarkeit erleichtert werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet an der Sennhüttenstrasse von der Wohnzone W1.6 in die Wohnzone W2.5 umzuzonen.

Luftbild Gebiet
Sennhüttenstrasse
(Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan Gebiet
Sennhüttenstrasse



4.3 Umzonung Giessereiweg

Umzonung Giessereiweg von der W2.5 in die W2.7

Auf dem Areal nordwestlich des Giessereiwegs befinden sich drei genossenschaftliche Mehrfamilienhäuser. Die Bauten wurden zwischen 1925 und 1927 erstellt.

Mit der vorgesehenen Umzonung von der W2.5 in die W2.7 sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden, damit auf dem Areal weiterhin preisgünstige Wohnungen angeboten werden können.

Das Grundstück Kat. Nr. 5658 gehört der Gemeinde. Bei einer Neukonzeption des Areals könnte dieses Grundstück mit einbezogen werden.

Neubauten profitieren von folgendem Nutzungsspielraum:

- Erhöhung Nutzungsmass gegenüber rechtskräftigem Zonenplan um 8%
- Erhöhung Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m

Da mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind und das Areal bereits erschlossen ist, sind bei lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III nachzuweisen. Mit dem baulichen Konzept muss auf die beiden Lärmquellen (Seestrasse, Bahnlinie) reagiert werden.

Der Lärmschutz ist grundstücksübergreifend zu lösen und in einem Gestaltungsplan zu regeln, der überdies eine einwandfreie städtebauliche Einordnung sicherzustellen hat.

Bei der Arealplanung ist der 20 m breite Korridor für Versorgungsleitungen zu beachten.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet am Giessereiweg von der Wohnzone W2.5 in die Wohnzone W2.7 umzuzonen. Mässig störende Betriebe sind zulässig. Zudem wird die Gestaltungsplanpflicht in der BZO verankert und Ziffer 1.2.3 wie folgt geändert (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

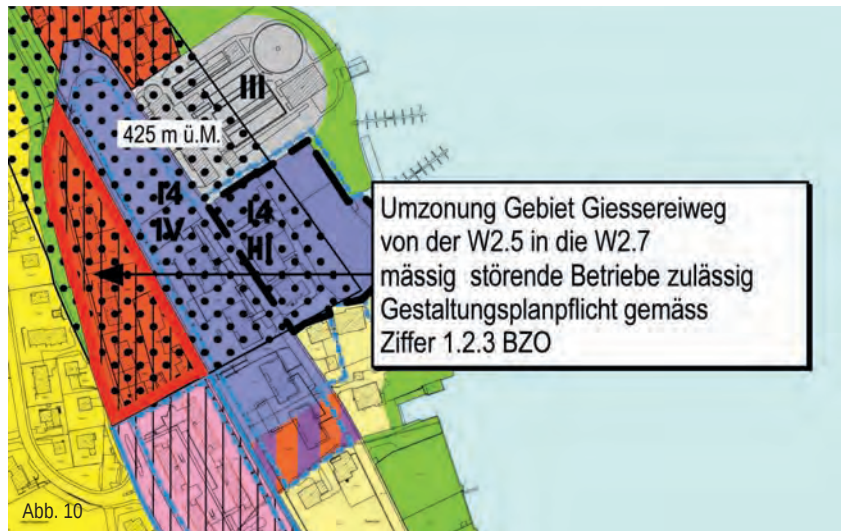
Ziffer 1.2.3
(Anordnungen innerhalb der
Bauzonen)

Die Gestaltungspläne für die Gebiete Seestrasse/alte Giesserei und Giessereiweg haben mit geeigneten Mitteln die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sowie eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten sicherzustellen.

Luftbild Gebiet
Giessereiweg
(Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan Gebiet
Giessereiweg



Bebauungsnachweis:
Grundrissbild bei einer
realisierten Gebäudehöhe
von 13 m



4.4 Umzonung Floraweg

Umzonung Floraweg von der W2.5 in die W2.7

Auf dem Areal, welches an den Floraweg grenzt, befindet sich eine Überbauung der Neuen Baugenossenschaft Horgen (NBG) mit insgesamt 58 Wohneinheiten. Die Bauten stammen aus dem Jahr 1945 und wurden seither stetig unterhalten, renoviert und den sich ändernden Bedürfnissen angepasst.

Für die mittel- und langfristige Zukunft der NBG wird die Neukonzeption des gesamten Areals ins Auge gefasst. Zum einen weil die alten Wohnungsgrundrisse den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen können, zum anderen weil die NBG die Chance hat, auf dem Areal wesentlich mehr Wohnraum anzubieten als dies jetzt der Fall ist.

Mit der vorgesehenen Umzonung von der W2.5 in die W2.7 sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden, damit auf dem Areal weiterhin preisgünstige Wohnungen angeboten werden können.

Neubauten profitieren von folgendem Nutzungsspielraum:

- Erhöhung Nutzungsmass gegenüber rechtskräftigem Zonenplan um 8%
- Erhöhung Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m

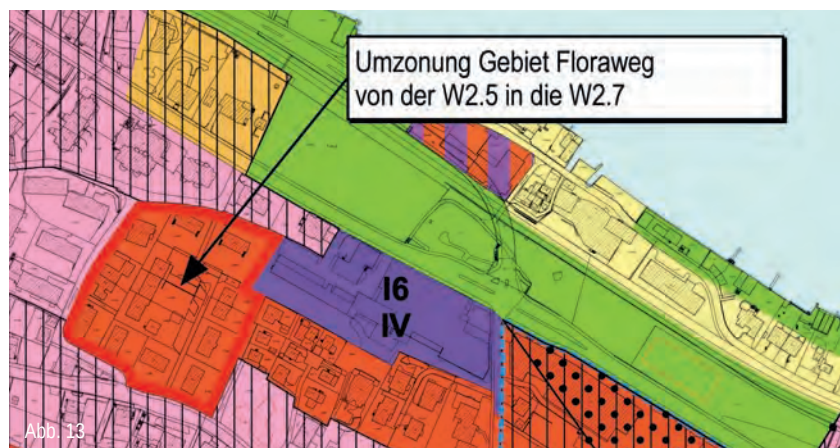
Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet am Floraweg von der Wohnzone W2.5 in die Wohnzone W2.7 umzuzonen.

Luftbild Gebiet Floraweg (Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan Gebiet Floraweg



4.5 Umzonung Institutweg

Umzonung Institutweg von der W1.2 in die W1.6

Die Einfamilienhäuser am Institutweg befinden sich auf einem Plateau und sind der Wohnzone W1.2 zugewiesen. Sie grenzen an die dichtere Überbauung an der Reithystrasse (Arealüberbauung) und eine Hanglage, welche sich in der Wohnzone W1.6 befindet.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde beantragt, die Grundstücke am Institutweg analog der baulichen Umgebung massvoll dichter zu zonieren.

Aus Sicht des Gemeinderates ist eine höhere Zonierung in Anbetracht der umliegenden baulichen Struktur und der topografischen Situation vertretbar. Die Grundstücke am Institutweg sollen daher analog des nordwestlich angrenzenden Quartiers der Wohnzone W1.6 zugewiesen werden.

Neubauten profitieren von einem um 33% höheren Nutzungsmass gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan.

Mit Ausnahme der zulässigen Baumassenziffer sind die Grundmasse (Abstände, Gebäudehöhen, -länge, Firsthöhe) in beiden Zonen identisch. Die Bebaubarkeit der heutigen Grundstücke wird mit der Umzonung somit nicht verändert. Zu erwähnen ist, dass unabhängig von der Umzonung im Gebiet Erschliessungsdefizite bestehen, die behoben werden müssen. Der Gemeinderat unterstützt daher den Antrag und unterbreitet die Umzonung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet am Institutweg von der Wohnzone W1.2 in die Wohnzone W1.6 umzuzonen.

Luftbild Gebiet Institutweg (Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan Gebiet Institutweg



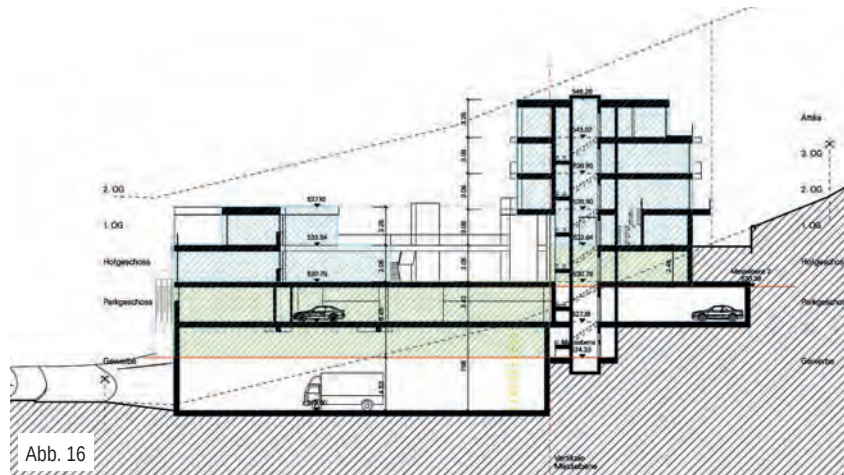
4.6 Wohnanteil in Industriezonen

Ausgangslage

Die Sonderbauvorschriften in den bezeichneten Industriezonen, in denen ein Wohnanteil zugelassen wird, sind grundsätzlich ein guter Ansatz für eine höhere Flexibilität der Nutzungen. Im aktuellen Marktumfeld wird nun der Wohnanteil stark forciert, was zu folgenden Problemen führt:

- Der Wohnanteil wird relativ hoch, sodass die Wohnqualität und namentlich die Wohnumfeldqualität problematisch sind.
- Der Anrechnungsmodus der Nutzungsanteile ist recht offen umschrieben, was unerwünschterweise dazu geführt hat, dass Nebenräume dem Gewerbe zugeordnet werden.

Beispiel Tödistrasse 56:
2'200 m²



Beispiel Tödistrasse 51:
1'700 m²



Haltung des Gemeinderates

- Der maximal zulässige Wohnanteil von 50% soll nicht reduziert werden.
- Die bauliche Dichte soll in Abhängigkeit zum Wohnanteil differenziert festgelegt werden.
- Der Anrechnungsmodus für die Nutzungsanteile soll präzisiert werden, um Missbräuche zu vermeiden.
- Zusätzlich sollen erhöhte Anforderungen an das Wohnumfeld formuliert werden.
- Es werden zweckmässige Abgrenzungen der Gestaltungspläne anstrebt, wobei auf die Festlegung einer Mindestarealfläche verzichtet wird.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 6.6.2 (Gestaltungsplanpflicht)

*Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den **Kanton**.*

Ziffer 6.6.3 (Grenz- und Gebäudeabstände)

*Gegenüber der **Hauptwohnseite** ist ~~im Bereich von bewohnten Räumen~~ ein Grenzabstand von mindestens 10.0 m und ein **Strassenabstand von mindestens 8.0 m** einzuhalten. Ein **Näherbaurecht ist ausgeschlossen**.*

Ziffer 6.6.4 (Nutzweise)

Ausser den in den Industriezonen zulässigen Nutzweisen sind insbesondere folgende Nutzungen gestattet:

- *Wohnungen, höchstens jedoch bis zur Hälfte des **projektierten** Bauvolumens der Baumasse über gewachsenem Terrain, **sofern die Anforderungen an die Begrünung gemäss Ziffer 10.6.1 erfüllt sind**.*
- *Hotels*
- *Kongress- und Versammlungszentren*
- *Schulen und Ausbildungsstätten*
- *Konzert- und Mehrzweckhallen*

In Abhängigkeit des Wohnanteils ist folgende maximale Baumassenziffer zulässig, wobei Zwischenwerte linear zu interpolieren sind:

<i>Wohnanteil</i>	<i>Baumassenziffer</i>	
	<i>16</i>	<i>17</i>
<i>20%</i>	<i>5.4</i>	<i>6.3</i>
<i>30%</i>	<i>5.1</i>	<i>5.95</i>
<i>40%</i>	<i>4.8</i>	<i>5.6</i>
<i>50%</i>	<i>4.5</i>	<i>5.25</i>

Fortsetzung Ziffer 6.6.4

Die Baumasse über gewachsenem Boden, die der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungsanteile nicht mitgerechnet.

Ziffer 6.6.6
(Anforderungen)

Die qualitativen Anforderungen an die Arealbauweise (§ 71 PBG und Ziffer 9.1.5 BZO) sind zu erfüllen.

Ziffer 6.6.7
(Parkierung)

Die Pflichtparkplätze für die Bewohner sind vollständig unter Terrain anzuordnen, in Besondere Gebäude oder Hauptgebäude zu integrieren.

Hinweis zu Ziffer 6.6.3

Der vorgeschriebene Grenzabstand von 10 m ist wohnhygienisch motiviert und kann nicht mit nachbarschaftlichen Vereinbarungen (Näherbaurechte) unterschritten werden.

Hinweis zu Ziffer 6.6.4

Beim Bau eines Hotels ist kein maximaler Wohnanteil zu beachten.

5. Anträge zu den Gebäudelängen und Abständen

5.1 Gebäudelängen

Bisherige Regelung

Die zulässigen Gebäudelängen in den Wohnzonen sind in Ziffer 5.1 der Bau- und Zonenordnung geregelt.

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung ermöglicht insbesondere in den mittleren und dichten Wohnzonen den Bau von sehr langen Gebäuden.

Handlungsbedarf

Grosse Gebäudelängen können zu riegelartigen Bauformen führen, die sich störend auf das Ortsbild und die Seesicht auswirken können, wie die durchgeführten Analysen gezeigt haben.

Die zulässigen Gebäudelängen gemäss Ziffer 5.1 der Bau- und Zonenordnung sollen in den reinen Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (W1.2, W1.6, W1.9, W2.5, W2.7 und W3.3) um jeweils 5 m respektive 10 m reduziert werden.

Damit in den Wohnzonen W1.2 und W1.6 ein effizienter Geschosswohnungsbau weiterhin möglich ist, können nach wie vor 30 m lange Gebäude erstellt werden. Voraussetzung ist, dass weniger hoch gebaut wird und eine Gesamthöhe (Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe) von 7.5 m nicht überschritten wird.

Die Gebäudelänge darf auch im Rahmen von Arealüberbauungen nicht erhöht werden.

Keine Reduktion der Gebäudelänge ist in den Mischzonen vorgesehen. In diesen Zonen soll der Bebauungsspielraum nicht unnötig eingeschränkt werden (Anforderungen Gewerbe).

Festlegungen

Um die Eingliederung von Neubauten in die bestehende Quartierstruktur zu verbessern, werden die Gebäudelängen in den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung reduziert.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

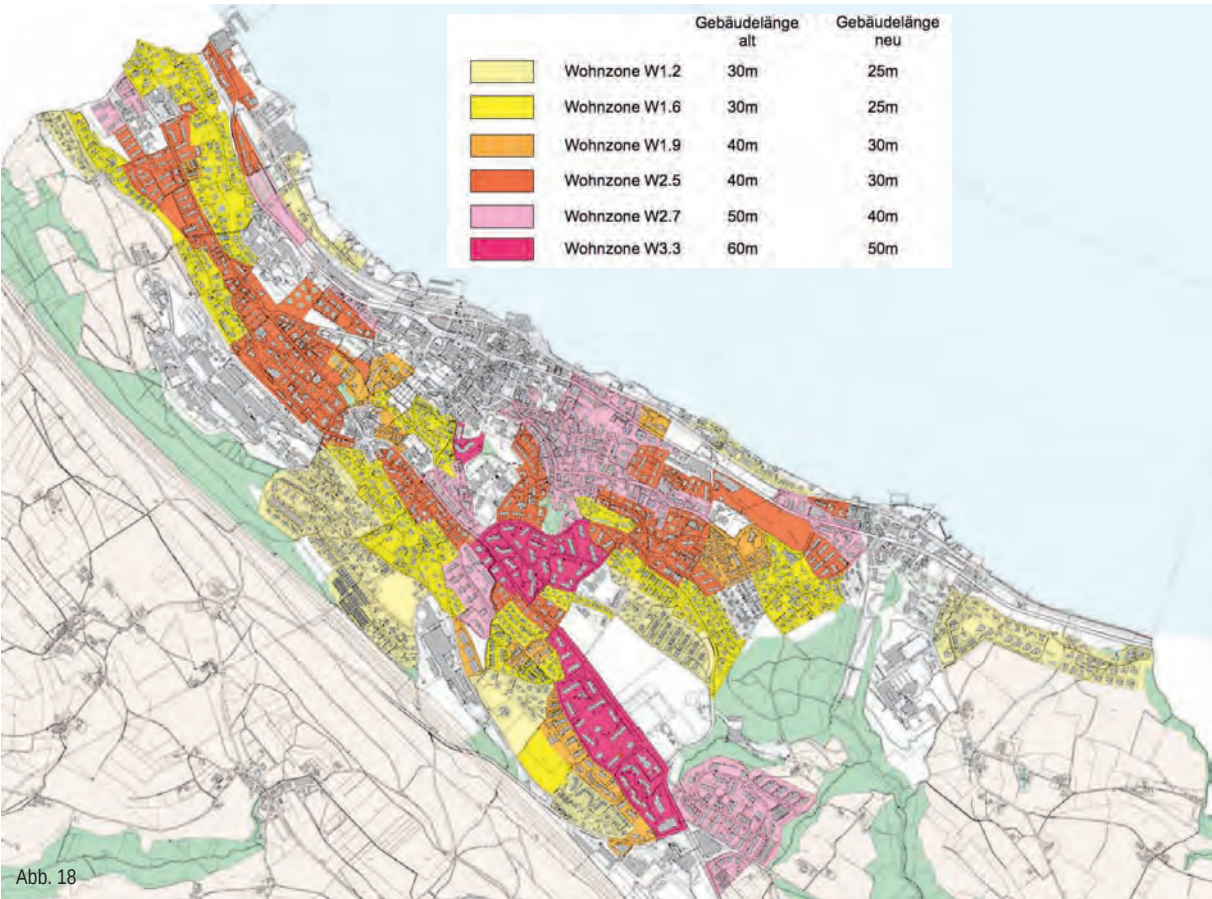
Gegenüberstellung alte und neue
Ziffer 5.1
(Grundmasse)

Zone	Gebäudelänge/ Gesamtlänge max. bisher	Gebäudelänge/ Gesamtlänge max. neu
W1.2	30m	25m
W1.6	30m	25m
W1.9	40m	30m
W2.5	40m	30m
W2.7	50m	40m
W3.3	60m	50m

Ziffer 5.1.2

In den Wohnzonen W1.2 und W1.6 ist eine Gebäudelänge / Gesamtlänge von 30.0 m zulässig, sofern eine Gesamthöhe von 7.5 m nicht überschritten wird.

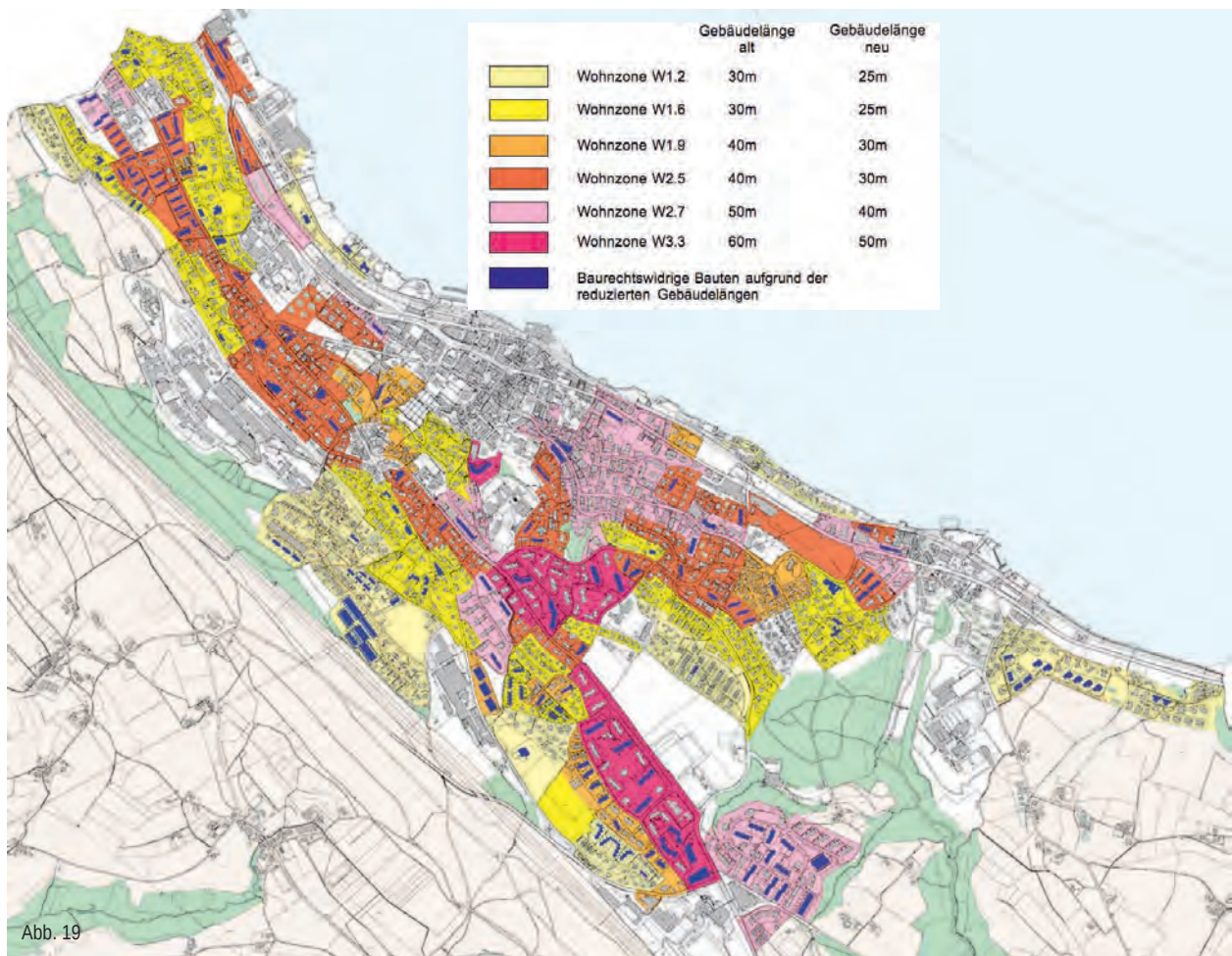
Übersicht Gebiete mit re-
duzierten Gebäudelängen



Auswirkungen

Die Reduktion der Gebäudelängen erleichtert die Einordnung von Neubauten in die bestehenden Quartierstrukturen.

Wie nachfolgende Grafik zeigt, führt diese planerische Massnahme jedoch dazu, dass zahlreiche Gebäude baurechtswidrig werden. Die entsprechenden Bauten besitzen Bestandesgarantie. Änderungen an baurechtswidrigen Bauten sind gestützt auf § 357 PBG zulässig.



Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 5.2.2 (Grenzabstand)

Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

In den Zonen W1.2, W1.6, W1.9, W2.5, W2.7 und W3.3 werden bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen, die Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

Steht ein vor dem 1. Januar 2011 bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

Erleichterung bei bestehenden Näherbaurechten

Die neue Regelung soll nicht dazu führen, dass Grundeigentümer, die einem Nachbarn bereits ein Näherbaurecht eingeräumt haben, bestraft werden. Ohne die Erleichterung gemäss Absatz 3, müsste in solchen Fällen der fehlende Abstand auf dem noch unüberbauten Grundstück kompensiert oder das Gebäude entsprechend versetzt angeordnet werden.

Im Gegenzug soll die Erleichterung jedoch nicht dazu führen, dass sich die Nachbarn weitergehende Näherbaurechte zustehen und damit die Riegelwirkung verstärkt wird.

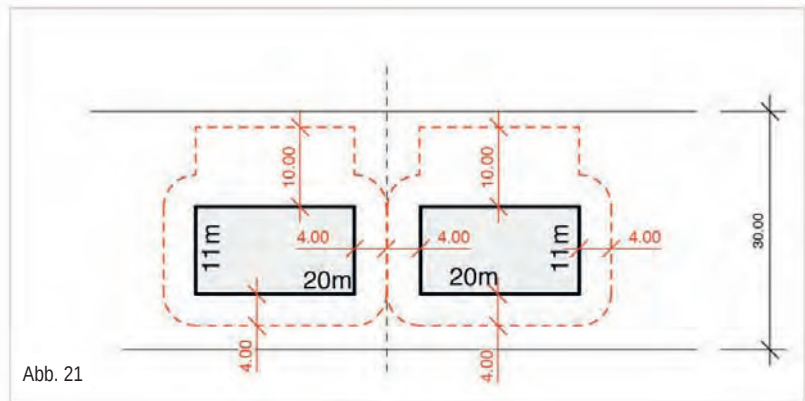
Hinweis zur Messweise

Der Mehrlängenzuschlag wird, wie der Gebäudeabstand, rechtwinklig zu den Fassaden gemessen; über Gebäudeecken fällt er weg.

Besondere Gebäude sind gemäss § 25 ABV nicht zu berücksichtigen.

Beispiel 1 (W1.9):

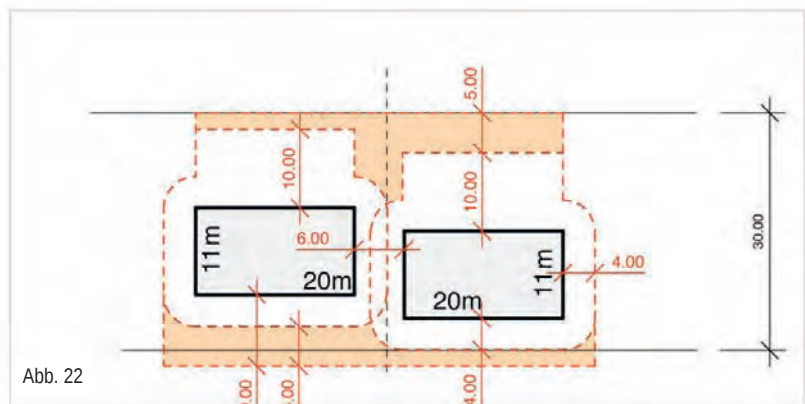
Die Gebäude halten den ordentlichen Gebäudeabstand von 8 m ein. Es ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich.



Beispiel 2 (W1.9):

Die Gebäude unterschreiten den ordentlichen Gebäudeabstand. Es ist ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Dieser berechnet sich wie folgt:

Summe der Fassadenlängen: 40 m
Mehrlänge: 25 m
Mehrlängenzuschlag: $25/4=6.25$ m
Max. Mehrlängenzuschlag: 5.00 m
Grenzabstand klein: 9 m
Grenzabstand gross: 15 m



Bei beschränkter Grundstückstiefe wird dadurch ein Näherbaurecht erschwert.

5.3 Strassenabstand

Anlass	Die kantonalen Verkehrsbaulinien sind vielfach veraltet. Sie genügen heute geltenden Strassenplanungsgrundsätzen nicht mehr und widersprechen teilweise den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung. Der Kanton überprüft zurzeit sämtliche Baulinien längs der Staatsstrassen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden diese in Kernzonen und bei Vorliegen entsprechender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung auch in den Zentrumszonen aufgehoben.
Heutige Regelung	In den Kernzonen ist das Näherbauen an die Strassengrenze bereits heute möglich (Art. 2.2.4).
Anpassung Bau- und Zonenordnung	Der Spielraum für differenzierte Abstände soll auch in den Zentrumszonen erhöht werden.
Antrag des Gemeinderates	Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):
Ziffer 4.5 (Strassenabstand)	<i>In den Zentrumszonen ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</i>
Redaktionelle Anpassung Ziffer 10.2.1	Der Strassenabstand ist in Ziffer 10.2 der Bau- und Zonenordnung geregelt. Aufgrund der neuen Erleichterung in den Zentrumszonen und der Quartierungserhaltungszone Ennetbühlstrasse sowie der bereits bestehenden Erleichterung in den Kernzonen ist die Ziffer 10.2.1 wie folgt redaktionell anzupassen:
Ziffer 10.2.1 (Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen)	<i>Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den entsprechenden Zonen.</i>

5.4 Bauliche Lärmschutzmassnahmen

Grundsatz

Die Regelung von Lärmschutzmassnahmen lässt sich nicht generell abstrakt in der BZO verankern, weil diese Massnahmen von zahlreichen örtlichen Parametern abhängig sind:

- Lärmbelastung
- Topografie
- Bebauungsstruktur
- Ortsbild

Lösungsansatz

Die Lärmschutzmassnahmen sind gestützt auf ein konkretes Projekt rechtlich zu regeln. Bestandteil der Regelung sind:

- Lage der Massnahmen
- Abstände
- Höhe

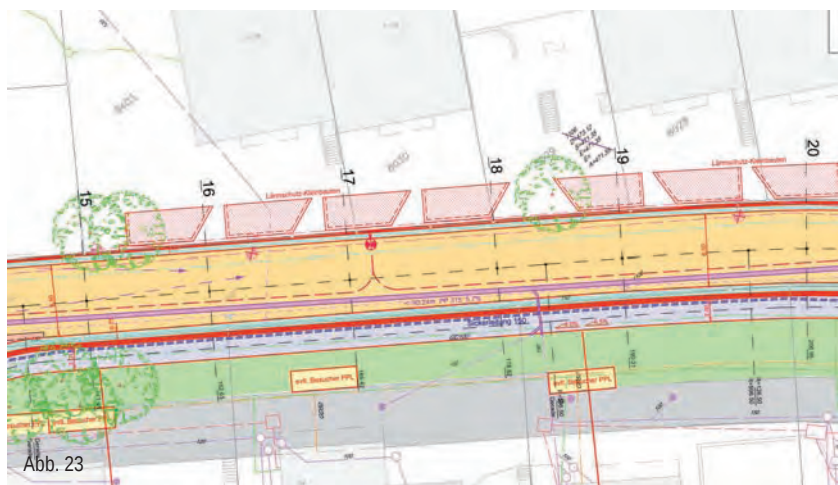
Dies kann mit der Festsetzung von Baulinien erfolgen, für die meist der Gemeinderat (oder die Baudirektion) zuständig sein dürfte, weil Lärmschutzmassnahmen an Quartierstrassen kaum je notwendig sind.

Dabei können Baulinien für Lärmschutzwände, Besondere Gebäude oder Hauptgebäude unterschieden werden.

Gestützt auf das Projekt lassen sich auch die Kostenbeteiligungen und eine allfällige Etappierung festlegen und vereinbaren.

Falls auf den Erlass von Baulinien verzichtet wird, soll der Gemeinderat die Kompetenz haben, Lärmschutzbauten im Strassenabstand bewilligen zu können.

Beispiel Zugerstrasse oberhalb Waidliplatz



Anpassung Bau- und
Zonenordnung

Die Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen sind in Ziffer 10.2 geregelt. Für Lärmschutzbauten werden folgende Erleichterungen vorgeschlagen. Die konkrete Gestaltung der Bauten, die dem Lärmschutz dienen, ist im Strassenbauprojekt aufzuzeigen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 10.2.2
(Abstände gegenüber Strassen,
Plätzen und Wegen)

Auf der Basis eines rechtskräftigen Strassenbauprojekts können für Besondere Gebäude, die dem Lärmschutz dienen, geringere Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen bewilligt werden.

6. Anträge zu den Frei- und Grünflächen

6.1 Freiflächen

Ausgangslage

Mit der baulichen Verdichtung innerhalb der Bauzonen - sowohl infolge höherer baulicher Dichten als auch infolge Überbauung der noch unbebauten Grundstücke - gewinnt der Umgang mit den Grün- und Freiflächen an Bedeutung. Einerseits sind es ökologische Anliegen und andererseits Anforderungen ans Wohnumfeld, die für ausreichende Grün- und Freiflächen sprechen.

Haltung des Gemeinderates gemäss Klausur

Dem Gemeinderat ist es ein wichtiges Anliegen, dass die Freiräume im Siedlungsgebiet erhalten und die Durchgrünung gefördert werden können.

Zur Sicherung von Freiflächen bestehen folgende Handlungsfelder:

- Freiflächenziffer einführen
- Kinderspielplätze gemäss gültiger Ziffer 10.6 verlangen und allenfalls Anwendungsbereich auf alle Wohnnutzungen ausdehnen
- Zweckbestimmung der Kinderspielplätze sicherstellen
- Elemente der Begrünung gestützt auf § 76 PBG beschreiben und erhalten
- Im Baubewilligungsverfahren vermehrt Neu-Bepflanzungen gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG verlangen
- Liste von erwünschten und unerwünschten Pflanzen der Baubewilligung beilegen.

Beispiel Reithystrasse



Beispiel Drusbergstrasse



Festlegungen

- Der Grünflächenanteil bei Mehrfamilienhäusern soll von 10% auf 30% der Grundstücksfläche erhöht werden.
- Neu soll mindestens die Hälfte dieser Grünfläche als zusammenhängende Fläche gestaltet werden.
- Im Interesse der Umgebungsqualität sollen Containerabstellplätze neu in Besondere Gebäude oder in Hauptgebäude integriert werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 10.6.1
(Freiflächen)

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten sind in den Wohnzonen mindestens 30% und in den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie in den Industriezonen mit Sonderbauvorschriften für Wohnnutzungen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu begrünen und zu bepflanzen. Davon ist mindestens die Hälfte als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Kinderspielplätze sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzuordnen.

Ziffer 10.6.2
(Freiflächen)

Containerabstellplätze sind so anzuordnen, dass sie vom Strassenraum her nicht einsehbar sind.

Hinweis zu 10.6.2

Denkbar ist, dass die Containerabstellplätze mit Pflanzen kaschiert oder in einen Bauteil integriert werden.

Nachweis

Dieser Freiflächenanteil kann problemlos erreicht werden, wie nachfolgendes Beispiel zeigt.

Anteil humusierte Fläche
gemäss Daten der
amtlichen Vermessung

GS Nr.	Grundstücks- fläche	Gebäude- fläche	Humusierte Fläche	Anteil humusiert
10590	432	139	294	68%
11591	462	139	324	70%
10592	446	139	307	69%
10593	662	138	523	79%
10601	1300	393	759	58%
10602	1351	393	763	56%
10603	1336	391	578	43%

Beispiel Gumelenstrasse
Zone W 2.5



6.2 Neue Erholungszone Seeufer

Erleichterung der
Nutzweise

Im Hinblick auf eine vielfältigere Nutzung der Flächen am See sind bedeutende Teile am Seeufer von der Freihaltezone in die Erholungszone umzuzonen.

Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, Anlagen und Einrichtungen die der Erholung dienen zuzulassen, was in einer Freihaltezone nicht möglich ist.

Übergeordnete
Festlegungen

Die entsprechende Fläche ist im regionalen Richtplan als allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet (Parkanlage Seerose bis Schiffsstation). Diese Festlegung hat im Zonenplan der Gemeinde Horgen zur Festsetzung einer überkommunalen Freihaltezone geführt.

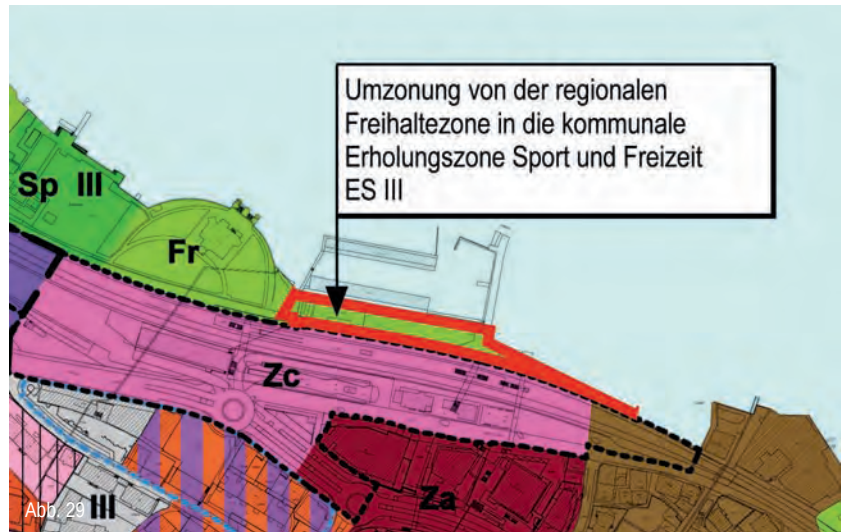
Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet von der Freihaltezone in die Erholungszone Sport und Freizeit umzuzonen.

Luftbild
(Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan



Auswirkungen

Das Areal bleibt eine öffentliche Freizeit- und Parkanlage. Es sind jedoch neu im beschränkten Mass bauliche Ausstattungen zulässig. Sie müssen gemäss Ziffer 8.1 BZO zudem für den Betrieb der Freizeitanlage erforderlich sein.

Die Planungsregion unterstützt die vorgeschlagene Umzonung.

6.3 Neue Erholungszone Bergweiher

Erleichterung der Nutzweise

Im Interesse einer minimalen Infrastruktur soll eine geeignete Fläche am Bergweiher von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone umgezont werden. Die festgelegte Überbauungsziffer von 2.5% ermöglicht den Bau eines Gebäudes mit einer Grundfläche von rund 45 m².

Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen, zuzulassen, was in einer Landwirtschaftszone nicht möglich ist.

Anpassung Schutzverfügung

Mit Beschluss vom 7. März 1994 hat die damalige Direktion der öffentlichen Bauten eine Schutzverordnung über das Gebiet des Bergweiher erlassen. Aufgrund der vorgesehenen Umzonung muss die im Schutzzonenplan bezeichnete Erholungszone den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die Bau- und Direktion wird ersucht, parallel zum Genehmigungsverfahren die Verordnung entsprechend anzupassen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet am Bergweiher von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone für Sport und Freizeit umzuzonen.

Zudem ist Ziffer 8.1 BZO wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 8.1 (Erholungszone für Sport und Freizeit)

In der Erholungszone für Sport und Freizeit sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb der jeweiligen Sport- oder Freizeitanlagen erforderlich sind.

Es gelten folgende Grundmasse:

- **E Sp Bergweiher**
Überbauungsziffer max. 2.5%
grösste Höhe max. 5.0 m
- **übrige E Sp**
Überbauungsziffer max. 5%
grösste Höhe max. 5.0 m

Zonenplan

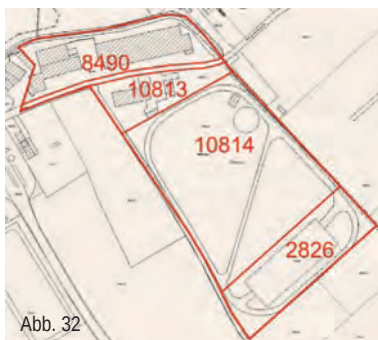


Luftbild (Zonenabgrenzung schematisch)



6.4 Neue Erholungszone Pferdesport

Zonenkonforme Nutzweise



Die Ramseier Dressurpferde AG liegt in der Landwirtschaftszone. Die Nutzweise ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Der Grundeigentümer muss die Stallungen den Tierschutzbestimmungen anpassen. Mit einer Umzonung sollen diese baulichen Anpassungen im Grundsatz ermöglicht und die Planungssicherheit für den Betrieb verbessert werden.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 2826, 8490, 10813 und 10814 werden von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Pferdesport (E PSp) umgezont. Für das Areal wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bauten und Anlagen (dazu zählen auch Parkplätze) haben sich zurückhaltend in die Siedlung und Landschaft einzuordnen. Hochbauten und unterirdische Bauten sind nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8490 und 10813 zulässig.

Hochwasserschutz

Gemäss der Naturgefahrenkarte geht vom Wüeribach aufgrund von Kapazitätsengpässen eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung aus. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist daher abzuklären, ob Massnahmen im Interesse der Hochwassersicherheit zu ergreifen sind (z.B. geeignete Umgebungsgestaltung, Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen, Festlegung von Mindesthöhen von Gebäudeöffnungen).

Gewässerraum Wüeribach

Im Gestaltungsplan ist auch der Gewässerraum für den Wüeribach festzulegen. Der erforderliche Raum für das Fliessgewässer bemisst sich nach der neuen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 1. Juni 2011.

BLN Gebiet Nr. 1307

Die Erholungszone Pferdesport liegt im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN Objekt Nr. 1307, Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhrnenkette) und zudem in einem geomorphologischen Objekt (RRB Nr. 126/1980). Diesem Sachverhalt wird mit der neuen Zonierung wie folgt Rechnung getragen:

- Hoch- und Tiefbauten sind nur dort zulässig, wo bereits heute bewilligte Gebäude bestehen.
- Der Gestaltungsplan sichert eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- Die heute bestehende Anlage wird nicht ausgeweitet.

Die überkommunalen Schutzziele bleiben damit bewahrt. Auch die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg beurteilt die Zonierung als landschaftsverträglich.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht umzuzonen und die Bau- und Zonenordnung um eine neue Ziffer 8.3 zu ergänzen (rote Textstellen = neuer Text in der BZO).

Luftbild (Zonenabgrenzung schematisch)



Zonenplan



Ziffer 8.3 (Erholungszone für Pferdesport)

In der Erholungszone Pferdesport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht sowie dem Pferdesport dienen.

Für die Erholungszone Pferdesport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt sowie den Gewässerraum für den Wüeribach sichert. Hochbauten sowie unterirdische Gebäude sind nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8490 und 10813 zulässig.

Hinweis zur Gestaltungsplanpflicht

Der private Gestaltungsplan, der von der Bau- und Zonenordnung nicht abweicht, bedarf lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.

7. Anträge zu den Quartiererhaltungszonen

7.1 Allgemeine Erläuterungen

Regelungsmöglichkeiten nach PBG

Um Quartiere vor wesensverändernden Umbauten zu schonen und das gewohnte Siedlungsbild zu erhalten, ermöglicht das Planungs- und Baugesetz (PBG) so genannte Quartiererhaltungszonen auszuscheiden.

§ 50a PBG
Quartiererhaltungszonen

"Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen."

Bestehende Q

In der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung bestehen bereits die zwei folgenden Quartiererhaltungszonen:

- Q Cholenrain
- Q Allmendgütlistrasse

Neue Q

Mit der Ortsplanungsrevision 2009/2010 wird vorgeschlagen, die folgenden zwei Wohnquartiere neu als Quartiererhaltungszonen festzulegen:

- Q Drusbergstrasse
- Q Ennetbühlstrasse

Probleme beim Vollzug

Der heutige Artikel zu den Quartiererhaltungszonen (Ziffer 3 BZO) ist bewusst offen formuliert.

Im Vollzug geben insbesondere die gestalterischen Anforderungen zu Diskussionen Anlass. Deshalb soll die Bestimmung soweit angepasst und präzisiert werden, dass sie in der Umsetzung einfacher zu handhaben ist.

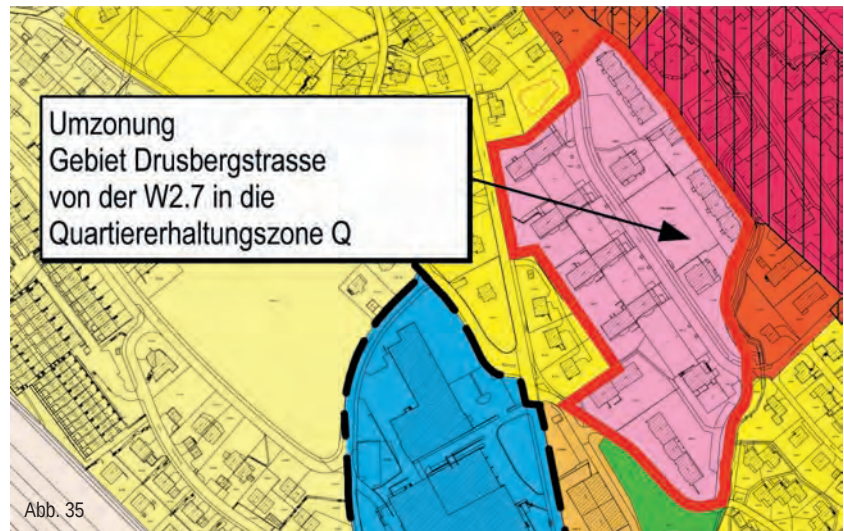
Mögliche Regelungsdichte	Quartiererhaltungszonen können sehr unterschiedlich geregelt werden: von eher offen abstrakt bis konkret formulierten Zonenbestimmungen. Denkbar sind folgende 3 Varianten:
Variante 1	Die bestehende Bestimmung wird unverändert belassen und mit einer Wegleitung ergänzt.
Variante 2	Die bestehende Bestimmung wird präzisiert. Der Zonencharakter wird umschrieben und mit messbaren Grössen für jede einzelne Quartiererhaltungszone ergänzt.
Variante 3	Die bestehende Bestimmung wird mit einem Quartiererhaltungszonenplan für jede einzelne Quartiererhaltungszone und mit den entsprechenden Bestimmungen ergänzt.
Haltung des Gemeinderates	Der Gemeinderat hat sich für die Variante 2 ausgesprochen.

7.2 Neue Quartiererhaltungszone Drusbergstrasse

Antrag des Gemeinderates
zur Drusbergstrasse

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet Drusbergstrasse von der W2.7 in die Quartiererhaltungszone umzuzonen.

Ausschnitt Zonenplan:
neue Quartiererhaltungs-
zone (Q) Drusbergstrasse



Luftbild Quartiererhaltungs-
zone (Q) Drusbergstrasse
(Zonenabgrenzung schematisch)



Ausgewählte
Quartieransichten Q
Drusbergstrasse



7.3 Neue Quartiererhaltungszone Ennetbühlstrasse

Antrag des Gemeinderates
zur Ennetbühlstrasse

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet Ennetbühlstrasse von der W2.5 in die Quartiererhaltungszone umzuzonen.

Ausschnitt Zonenplan:
neue Quartiererhaltungs-
zone (Q) Ennetbühlstrasse



Luftbild Quartiererhaltungs-
zone (Q) Ennetbühlstrasse
(Zonenabgrenzung schematisch)



Ausgewählte
Quartieransichten Q
Ennetbühlstrasse



7.4 Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

Anpassung Bauordnung

Aufgrund der Vollzugsprobleme werden die bestehenden Bestimmungen zu den Quartiererhaltungszonen präzisiert.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Ziffern 3.1 bis 3.6 der Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 3.1 (Zweck)

Die Quartiererhaltungszonen Cholenrain, Allmendgütlistrasse, Drusbergstrasse und Ennetbühlstrasse bezwecken die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.

Ziffer 3.2 (Ausnutzung)

Die bestehenden Bauvolumen dürfen ~~ohne-Einschränkungen~~ um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Dabei *darf die Baumasse über gewachsenem Boden gemäss Stammbaubewilligung* um höchstens einen Fünftel *erweitert werden*.

Ziffer 3.3 (Nutzweise)

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 3.4 (Gestaltung und Einordnung)

Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie *an* der Umgebungsgestaltung *müssen im Zusammenhang mit der Einheitlichkeit der Bebauung und dem Quartiercharakter eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen, wobei eine zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien und die Farbgebung.*

Ziffer 3.5 (Gebäudeabbruch)

Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Ziffer 3.6 (Quartierspezifische Merkmale)

Zu beachten sind zusätzlich nachfolgende quartierspezifischen Merkmale:

Cholenrain

- *Die Gebäude dürfen berg- und talseitig mit maximal zwei Wohngeschossen in Erscheinung treten.*
- *Es dürfen nur Bauten mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung ist zu übernehmen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.*
- *Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.*
- *Der quartierprägende Freiraum im Zentrum der Überbauung ist zu erhalten. Anbauten an bestehende Gebäude sind am Rande des Freiraums zulässig.*

Allmendgütlistrasse

- *Die orthogonale Struktur der Reihenhauserzeilen ist beizubehalten.*
- *Die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen.*
- *Der hohe Grünraumanteil mit den grosszügigen Privatgärten und den Grünflächen längs den Erschliessungsstrassen ist zu erhalten.*
- *Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.*

Drusbergstrasse

- *Die orthogonale Struktur der Gesamtüberbauung aus den 60er-Jahren ist beizubehalten.*
- *Es sind nur Flachdächer zulässig.*
- *Aufstockungen um zusätzliche Vollgeschosse sowie Anbauten sind zulässig.*
- *Die parkähnlichen frei zugänglichen Wiesenflächen sind zu erhalten.*
- *Die Parkplätze sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.*

Ennetbühlstrasse

- *Die orthogonale Struktur der sechs Reihenhäuser der Arbeitersiedlung aus dem Jahre 1890 ist beizubehalten.*
- *Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.*
- *Es ist kein Strassenabstand zu beachten.*
- *Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.*

8. Anpassungen in den Kernzonenplänen

8.1 Teilrevision Kernzone Arn

Ausgangslage

Der Ortsteil Arn befindet sich in der Kernzone Kb.

Die schutzwürdigen Gebäulichkeiten des Gutshofes Bocken wurden nicht eingezont und befinden sich in der Landwirtschaftszone. Sie werden jedoch landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und sollten umgenutzt werden können.

Bereich der gültigen Kernzone Arn



Erweiterung Kernzonenplan Arn

Die Gemeinde möchte diese Gebäude, die mehrheitlich Schutzobjekte sind, im Rahmen einer eng definierten Kernzone eher extensiv nutzen lassen.

Der bestehende Kernzonenplan Arn soll um die Häusergruppe Bocken erweitert werden.

Gemäss den Festlegungen im Kernzonenplan und den dazugehörigen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung darf die kubische Erscheinung der bestehenden Gebäude nicht verändert werden.

Im Kernzonenplan speziell bezeichnet sind auch die Grünräume, welche zu erhalten sind.

Um die Nutzweise des denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudeensembles näher zu regeln gilt zudem eine Gestaltungsplanpflicht.

Kantonaler Siedlungsplan

Das entsprechende Areal ist im Entwurf des kantonalen Richtplans Siedlung und Landschaft als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Der Kantonsrat wird den kantonalen Richtplan erst nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss zur Ortsplanung festsetzen. Daher erfolgt die Erweiterung der Kernzone Arn unter dem Vorbehalt, dass der Kantonsrat der geplanten Erweiterung des Siedlungsgebietes im Gebiet Bocken zustimmen wird.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Vorbehalt

Die Genehmigung wurde durch den Kanton unter dem Vorbehalt in Aussicht gestellt, dass der Kantonsrat der geplanten Erweiterung des Siedlungsgebietes im Gebiet Bocken zustimmt.

Ziffer 1.2.4
(Anordnungen innerhalb der Bauzonen)

Der Gestaltungsplan für das Gebiet Bocken hat die Nutzweise des erhaltenen Gebäudeensembles sowie eine einwandfreie Umgebungsgestaltung sicherzustellen.

Ziffer 1.2.6
(Anordnungen innerhalb der Bauzonen)

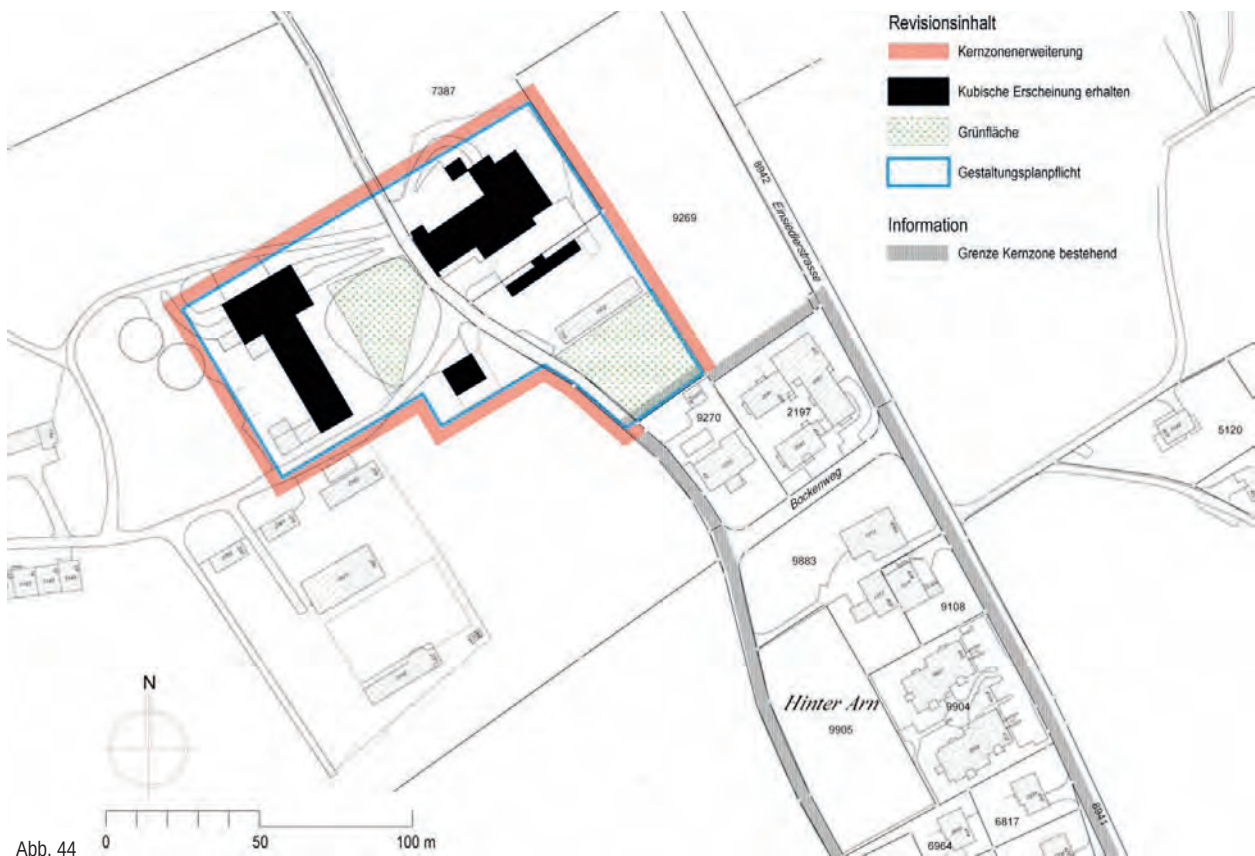
Gestaltungspläne gemäss den Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebiet von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Arn einzuzonen und den Kernzonenplan Arn entsprechend zu ändern:

Vorbehalt

Die Genehmigung wurde durch den Kanton unter dem Vorbehalt in Aussicht gestellt, dass der Kantonsrat der geplanten Erweiterung des Siedlungsgebietes im Gebiet Bocken zustimmt.



Luftbild (Zonenabgrenzung schematisch)



8.2 Teilrevision Kernzonenplan Dorf

Anliegen

Die Wohngebäude an der Seestrasse Nr. 192 bis 200 sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Vorschlag

Da seitens der Gemeinde auf dem Areal längerfristig kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Nutzungen besteht, sollen die zonenwidrigen Wohnbauten neu der angrenzenden Kernzone Ka zugewiesen werden.

Mit der Umzonung erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit, die bestehenden Bauten im Rahmen der Kernzonenbestimmungen zu erneuern oder umzubauen.

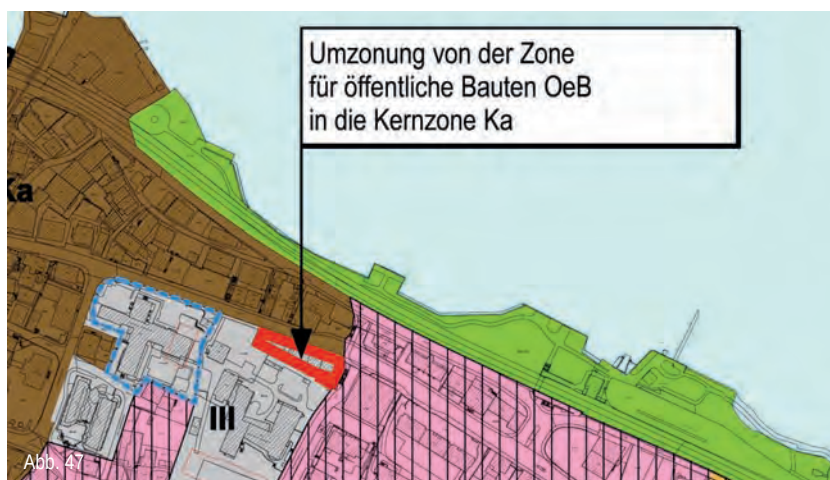
Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet an der Seestrasse Nr. 192 bis 200 von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone Ka umzuzonen.

Luftbild (Zonenabgrenzung schematisch)



Ausschnitt Zonenplan



Antrag des Gemeinderates

In der Folge beantragt der Gemeinderat, den Kernzonenplan Dorf wie folgt zu ändern:

Revisionsinhalt

 Kernzonenerweiterung

Information

 Grenze Kernzone bestehend

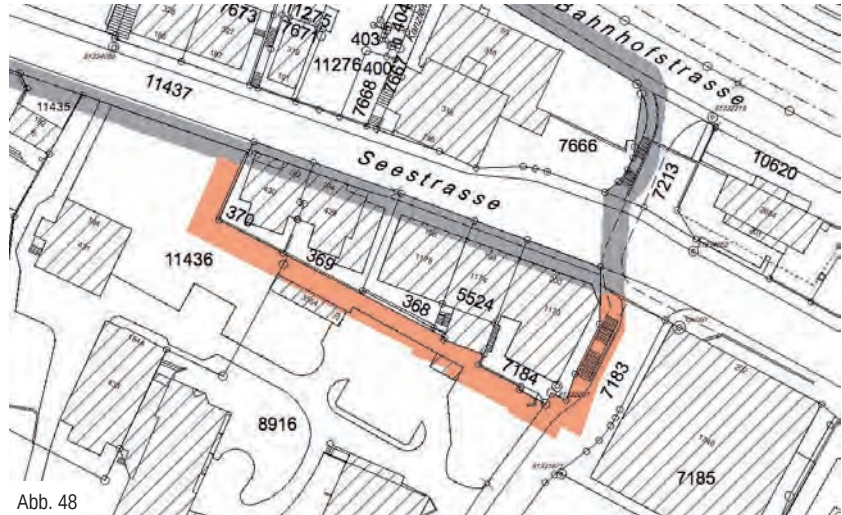


Abb. 48

9. Weitere Anträge

9.1 Abstellplätze

Ausgangslage

Die gültigen Regelungen für die Pflichtabstellplatzzahlen sind in Ziffer 10.5 BZO festgehalten. Im Vollzug haben sich folgende Probleme ergeben:

- Die Parkplatzregelung für Wohnnutzungen hat sich mehrheitlich bewährt. Bei grösseren Wohnungen ist 1 PP pro Wohnung eher knapp.
- Die Regelung bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten in Funktion der Arbeitsplätze ist wenig praktikabel, in der Praxis muss daher vielfach auf die kantonale Wegleitung zurückgegriffen werden.
- Eine Differenzierung nach Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs ist zu prüfen.
- Offen ist, ob der vorgeschriebene Wert ein Minimal- oder ein Maximalwert ist.
- Es besteht keine Rechtsgrundlage um autoarme/autofreie Wohnformen zu erleichtern.

Haltung des Gemeinderats

- Regelung für Wohnnutzungen aufgrund der Erfahrungen in der Praxis redaktionell anpassen.
- Regelung für Nichtwohnnutzungen im Sinne der kantonalen Wegleitung überarbeiten, jedoch keine Maximalwerte einführen.
- Erschliessungsgüte des ÖV berücksichtigen.
- Überbauungen für autoarmes Wohnen ermöglichen.
- Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen alle Pflichtparkplätze bei Arealüberbauungen unter Terrain anordnen.

Hinweis zur PBG-Revision

Zurzeit läuft eine PBG-Revision, die sich auch mit der Parkplatzregelung befasst. Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse ist es zum heutigen Zeitpunkt offen, in welcher Form dieses Thema dannzumal auf kantonaler Ebene geregelt wird.

Hinweis zu Behindertenparkplätzen

Bei Wohnüberbauungen ab acht Wohneinheiten, Gebäuden mit Handels- und Dienstleistungen sowie bei öffentlichen Gebäuden sind genügend Behindertenparkplätze zu erstellen. Das zu schaffende Angebot bestimmt sich anhand der SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“. In der Bau- und Zonenordnung ist keine ergänzende Regelung erforderlich.

Berechnungsgang

Der Berechnungsgang nach heutiger Bau- und Zonenordnung ist vor allem bei Nichtwohnnutzungen anspruchsvoll. Der Gemeinderat beantragt daher für diese Nutzungen den Berechnungsgang gemäss kantonalen Wegleitung einzuführen:

1. Schritt: Ermitteln des so genannten Grenzbedarfs an Hand der nachfolgenden Berechnungsgrundlagen in Abhängigkeit der Nutzung und aufgeschlüsselt nach Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden.
2. Schritt: Ermitteln des massgeblichen Bedarfs je nach Güteklasse der ÖV-Erschliessung. Dazu dienen die Abminderungsfaktoren gemäss der Tabelle auf der folgenden Seite.

Gegenüberstellung der Berechnungsgrundlagen für den Grenzbedarf

Nachfolgende Tabelle zeigt die drei verschiedenen Berechnungsgrundlagen zur Bestimmung des Grenzbedarfs:

- Grenzbedarf gemäss rechtsgültiger BZO
- Grenzbedarf gemäss der kantonalen Wegleitung
- Grenzbedarf gemäss dem Entwurf der kantonalen Verordnung

Regelungen		Heutige BZO	Kantonale Wegleitung	Entwurf kantonale Verordnung
Gewerbe und Industrie Beschäftigte	publikumsorientiert	1 PP pro 0.2 Arbeitsplätze	1 PP pro 80m ²	1 PP pro 80m ²
	Nicht publikumsorientiert		1 PP pro 80m ²	1 PP pro 80m ²
	Fabrikation		1 PP pro 150m ²	1 PP pro 150m ²
	Lager		1 PP pro 300m ²	1 PP pro 500m ²
Gewerbe und Industrie Besucher	Publikumsorientiert	Je nach Nutzung	1 PP pro 100m ²	1 PP pro 100m ²
	Nicht publikumsorientiert		1 PP pro 300m ²	1 PP pro 300m ²
	Verwaltung Büro		1 PP pro 500m ²	1 PP pro 500m ²
	Fabrikation		1 PP pro 750m ²	1 PP pro 750m ²
	Lager		-	-
Verkauf	Lebensmittel	-	1PP pro 150 m ²	1PP pro 150 m ²
Beschäftigte	Nicht Lebensmittel		1 PP pro 200 m ²	1 PP pro 200 m ²
Verkauf	Lebensmittel		1PP pro 30 m ²	1PP pro 30 m ²
Besucher	Nicht Lebensmittel		1PP pro 70 m ²	1PP pro 70 m ²
Stark verkehrserzeugende Nutzungen Beschäftigte	Einkauf			1PP pro 200 m ²
	Freizeit			1PP pro 200 m ²
	Arbeiten			1PP pro 80 m ²
Stark verkehrserzeugende Nutzungen Besucher	Einkauf			1PP pro 60 m ²
	Freizeit			1PP pro 40 m ²
	Arbeiten			1PP pro 250 m ²

Abminderung

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung ist der Grenzbedarf nur bei besonderen örtlichen Verhältnissen abzumindern. Die kantonale Wegleitung sowie der Entwurf der kantonalen Verordnung sehen eine Reduktion des Grenzbedarfs vor, welcher in Abhängigkeit zur ÖV-Gütekategorie (siehe Kapitel 4.1) zu bestimmen ist. Der abgeminderte Grenzbedarf entspricht dem Parkplatzangebot, welches im Baubewilligungsverfahren im Sinne eines minimalen Pflichtbedarfs ausgewiesen werden muss.

Regelungen		Heutige BZO	Kantonale Wegleitung	Entwurf kantonale Verordnung
Abminderung	Beschäftigte	Bei besonderen örtlichen Verhältnissen	30% (Klasse B)	30 - 55%
			45% (Klasse C)	45 - 75%
			60% (Klasse D)	60 - 100%
	Besucher		40% (Klasse B)	30 - 50%
			50% (Klasse C)	40 - 65%
			70% (Klasse D)	70 - 100%

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Aufgrund der Probleme im Vollzug und in Anlehnung an die kantonale Regelung, werden die bestehenden Bestimmungen zur Parkierung geändert.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 10.5.1 (Abstellplätze)

Es ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:		
Wohnnutzungen	Bewohner	Besucher
- In der Kernzone Dorf	0.3 PP pro Wohnung	1 PP pro 10 Wohnungen
- Übrige Zonen	1 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner 80m2	1 PP pro 6 Wohnungen
	1.5 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80m2	
Für die übrigen Nutzungen bemisst sich die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist.		

Ziffer 10.5.2

Bei besonderen örtlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen kann die Anzahl der Abstellplätze reduziert, *begrenzt* oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

Ziffer 10.5.3
(unverändert)

Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.

Ziffer 10.5.4
(unverändert)

Für die Festsetzung der Ersatzabgabe für Abstellplätze ist der Gemeinderat zuständig. Er berücksichtigt bei der Bemessung der Höhe die unterschiedlichen Verhältnisse der einzelnen Zonen angemessen.

Ziffer *10.5.5*

In den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse B oder C können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Ziffer *10.5.6*

Ausserhalb der Gebiete mit einer ÖV-Güteklasse B oder C können autoarme Nutzungen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden. Solche Gestaltungspläne – welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.

Neue Regelung bei
Arealüberbauungen

Bei einer oberirdischen Anordnung der Parkplätze wird der Spielraum für die Umgebungsgestaltung stark eingeschränkt. Im Interesse eines attraktiven Wohnumfeldes mit einem hohen Grünanteil beantragt der Gemeinderat, dass bei Arealüberbauungen die Pflichtparkplätze für die Bewohner und Beschäftigten in Tiefgaragen angeordnet werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ergänzen (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer *9.1.6*
(Arealüberbauungen)

Die Pflichtparkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind vollständig unter Terrain anzuordnen.

9.2 Umzonung Kat. Nr. 8310 (Allmend)

Ausgangslage

Im Gebiet Allmend sind rund 67'000 m² Land der Erholungszone Sport und Freizeit zugewiesen. Der Gemeinderat möchte auf dem Grundstück Kat. Nr. 8310 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Schulhauses schaffen.

Ein Schulhaus ist in der heutigen Erholungszone Sport nicht zulässig. Daher soll das rund 20'000 m² grosse Grundstück Kat. Nr. 8310 von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Da es sich um eine wesentliche Nutzungsänderung handelt, sind bei den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Gebiet von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten umzuzonen.

Ausschnitt Zonenplan



Luftbild



9.3 Umzonung Kat. Nr. 11126 (DOW)

Ausgangslage

Für das Areal Kat. Nr. 11126 der DOW Europe GmbH liegt ein Umzonungsgesuch vor. Die Grundeigentümer beantragen eine rund 10'500 m² grosse, brach liegende und nicht betriebsnotwendige Fläche von der I6 in die WG1.6 umzuzonen.

Das Bauland soll an die DOW Personalvorsorgestiftung Schweiz verkauft werden. Die Personalvorsorgestiftung wird das Land gegebenenfalls im Baurecht abtreten und verzichtet darauf, das Grundstück in den nächsten 20 Jahren an Dritte zu veräussern, was vertraglich mit der Gemeinde geregelt ist.

Das in der Industriezone verbleibende Grundstück ist lediglich zu rund 30% ausgenutzt. Somit verbleibt nach der Umzonung eine genügend grosse Baumassenreserve, die es der DOW erlaubt, die Arbeitsplatzkapazität auf dem Areal zu verdoppeln. Der ausgearbeitete Rahmenplan bezeichnet überdies Flächen, die für Arbeitsnutzungen Dritter geöffnet werden könnten.

Randbedingungen

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist das Areal der DOW Europe GmbH in erster Linie als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann in den Arbeitsplatzgebieten von regionaler Bedeutung eine angemessene Wohnnutzung erlaubt werden. Von dieser Regelungsmöglichkeit hat die Gemeinde Horgen bereits Gebrauch gemacht. Gestützt auf Ziffer 6.6 der Bauordnung ist in den Industriezonen, die im Zonenplan speziell bezeichnet sind, ein Wohnanteil von bis zu 50% zulässig.

Mit der Umzonung werden die regionalen Randbedingungen respektiert:

- Auf lediglich rund 10% der insgesamt 10 ha grossen Industriezone DOW wird mit der Umzonung eine Wohnnutzung erlaubt.
- Das Areal bleibt somit in erster Linie ein Arbeitsplatzgebiet. Die mögliche Öffnung des Areals für Arbeitsnutzungen Dritter ist von regionalem Interesse.
- Der vorgesehene Verkauf an die DOW Personalvorsorgestiftung Schweiz stellt den gewünschten Bezug zum Produktionsbetrieb her, indem Mitarbeiter der DOW in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes wohnen können.
- Die Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass keine Konflikte zwischen der Wohn- und Arbeitsnutzung entstehen und der Übergang zum Waldareal schonungsvoll ausgestaltet wird. Dank der geringeren baulichen Dichte ordnen sich die künftigen Bauten besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

Gemeinderat unterstützt den Antrag

Im informellen Mitwirkungsprozess wurde das Begehren vom Plenum abgelehnt, da mit der Umzonung ein weiteres Arbeitsplatzgebiet zugunsten von Wohnraum reduziert werde.

Der Gemeinderat gewichtet das öffentliche Interesse an der Nutzung von brach liegenden Flächen innerhalb der Bauzonen hoch und unterstützt den neu formulierten und präzisierten Antrag.

Der Gemeinderat ist daher bereit, entgegen dem Ergebnis der konsultativen Mitwirkung, die Umzonung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Visualisierung möglicher Bauvolumen



Mögliche Bauvolumen I6



Mögliche Bauvolumen WG1.6

Stellungnahme des Kantons und der ZPZ

Das Umzonungsbegehren wurde nachträglich der ZPZ zur Stellungnahme unterbreitet.

Die Delegiertenversammlung der ZPZ hat an der Sitzung vom 14. Juli 2011 dem Antrag der DOW zugestimmt. Das im Rahmenplan konkretisierte Nutzungskonzept wird in der Stellungnahme der ZPZ als zweckmässig im Sinne eines haushalterischen Umgangs mit dem Boden beurteilt. Die Öffnung des Areals für Drittnutzer wird von der Planungsregion begrüsst.

Die im Rahmenplan aufgezeigte langfristige Arealnutzung hat der Kanton in den Vorgesprächen für möglich erachtet.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die nachfolgend im Zonenplanausschnitt speziell bezeichnete Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 11126 im Gebiet Rüteli von der Industriezone I6 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG1.6 (ES III) umzuzonen. Zudem wird die Gestaltungsplanpflicht in der BZO wie folgt verankert (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

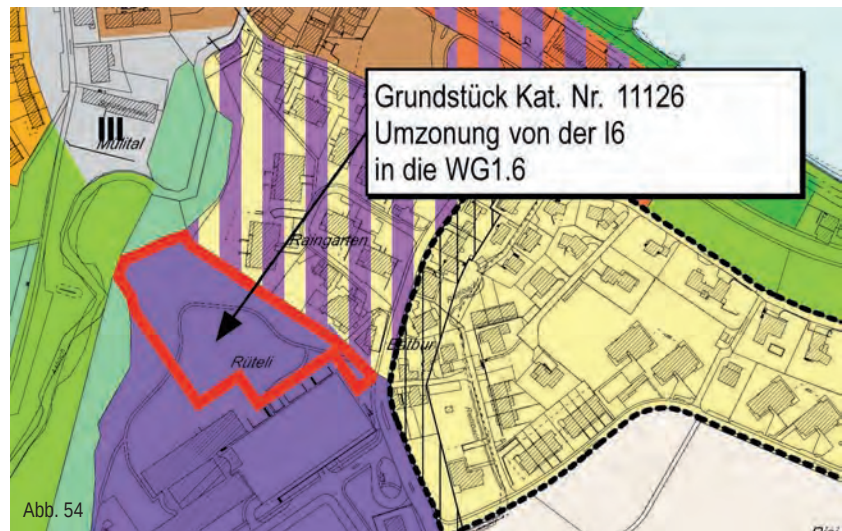
Ziffer 1.2.5
(Anordnungen innerhalb der
Bauzonen)

Der Gestaltungsplan für das Gebiet Rüteli hat eine einwandfreie Einordnung der Neubauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung und namentlich besonders gut ausgestaltete Übergänge zum Waldareal und zur Industriezone I6 sicherzustellen.

Luftbild
(Zonengrenze schematisch)



Ausschnitt Zonenplan



9.4 Aussichtsschutz

Ausgangslage

Im Zonenplan sind Aussichtsschutzbereiche bezeichnet. Die festgelegten Höhenkoten dürfen von Gebäuden und Bepflanzungen nicht überschritten werden.

Die Höhenbeschränkung soll auch für Anlagen wie zum Beispiel Umfriedungsmauern etc. gelten.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 9.2
(Aussichtsschutz)

*In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie **Anlagen und Bepflanzungen** die jeweils angegebenen Höhenkoten nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume.*

9.5 Behindertengerechtes Bauen

Ausgangslage

Gemäss § 239 Abs. 4 PBG sind bei Überbauungen die Bedürfnisse von behinderten und betagten Personen angemessen zu berücksichtigen.

Das eidgenössische Behindertengleichstellungsgesetz verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen zu erfüllen sind.

In der Praxis werden diese Anforderungen bei Gesamtüberbauungen, unabhängig der Anzahl Wohnungen in den einzelnen Gebäuden, erfüllt. Bei Arealüberbauungen soll dies künftig eine zusätzliche verbindliche Anforderung sein, damit der Nutzungsbonus konsumiert werden kann.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer **9.1.7**
(Arealüberbauungen)

Bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche einen Wohnanteil vorsehen, sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.

9.6 Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen

Ausgangslage

Das kantonale Planungs- und Baugesetz unterscheidet zwischen privaten und öffentlichen Gestaltungsplänen (§ 83ff PBG). In der BZO ist für diverse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es handelt sich dabei um private Gestaltungspläne, die durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erarbeiten und festzusetzen sind. Die Gestaltungspläne unterstehen der Mitwirkung und sind während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Für private Gestaltungspläne, die den festgelegten Rahmen in der BZO nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG), was in der BZO entsprechend vermerkt werden soll.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ändern (rote Textstellen = neuer Text in der BZO):

Ziffer 1.2.6
(Anordnungen innerhalb der
Bauzonen)

Gestaltungspläne gemäss den Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.

9.7 Redaktionelle Anpassungen in der BZO

Hochwasserschutz

In der Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons sind die Überschwemmungsbereiche bei verschiedenen Hochwasserständen dargestellt. In der Bau- und Zonenordnung fehlt die korrekte Bezeichnung dieser Gefahrenkarte, was entsprechend redaktionell präzisiert wird.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, Ziffer 9.4.1 der Bau- und Zonenordnung wie folgt redaktionell zu ändern (rote Textstellen = neuer Text BZO):

Ziffer 9.4.1
(Hochwasserschutz)

*Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte **Hochwasser** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.*

Abgrenzung von Zonenplänen

Die genauen Zonengrenzen sind neu Bestandteil der amtlichen Vermessung. Die geltenden Mehranforderungen sind in § 5 der kantonalen Verordnung über die Amtliche Vermessung (KVAV) festgelegt. Die Bau- und Zonenordnung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, Ziffer 1.3.1 der Bau- und Zonenordnung wie folgt redaktionell zu ändern (rote Textstellen = neuer Text BZO):

Ziffer 1.3.1
(Zonenplan, Kernzonenpläne,
Ergänzungspläne)

*Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. **Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.***

Hinweis auf Strassenabstand

In der Überschrift zu Ziffer 2.2.4 fehlt ein Hinweis, dass im dazugehörigen Bau- und Zonenordnungstext insbesondere das Näherbauen an die Strasse geregelt wird, was redaktionell ergänzt werden soll.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Überschrift zu Ziffer 2.2.4 in der Bau- und Zonenordnung wie folgt redaktionell zu ändern (rote Textstellen = neuer Text BZO):

Ziffer 2.2.4

Strassenabstand / Grenzabstand

Flachdachsanierungen

Die Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung wird um einen Hinweis ergänzt, dass bei Flachdachsanierungen der Baubehörde ein energetischer Nachweis zur Kontrolle einzureichen ist.

9.8 Weitere Anträge zur BZO-Revision an der Gemeindeversammlung vom 15. / 16. September 2011

Ausgenommen sind die
Kernzonen und das Sihltal

Die Anträge des Gemeinderates sind in den vorstehenden Kapiteln 4 bis 9.7 im Detail beschrieben. Die Anträge werden der Gemeindeversammlung in dieser Reihenfolge zur Beschlussfassung unterbreitet.

Mit Ausnahme zu den Kernzonenplänen und den dazugehörigen Bestimmungen sowie den Zonierungen im Sihltal, können die Stimmberechtigten in diesem Kapitel 9.8 auch Änderungsanträge zur Bau- und Zonenordnung stellen, die nicht den jeweiligen Themenblöcken in den Kapiteln 4 bis 9.7 zugeordnet werden können.

Anforderungen

Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, müssen die Änderungsanträge zur Bau- und Zonenordnung durch die Stimmberechtigten textlich klar abgefasst sein und Änderungsanträge zum Zonenplan in einem Plan dargestellt werden.

Für die Projektion der Anträge steht an den beiden Gemeindeversammlungsdaten ein Hellraumprojektor zur Verfügung.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Anträge in den üblichen Datenformaten (PDF / PPT) via Beamer zu projizieren.

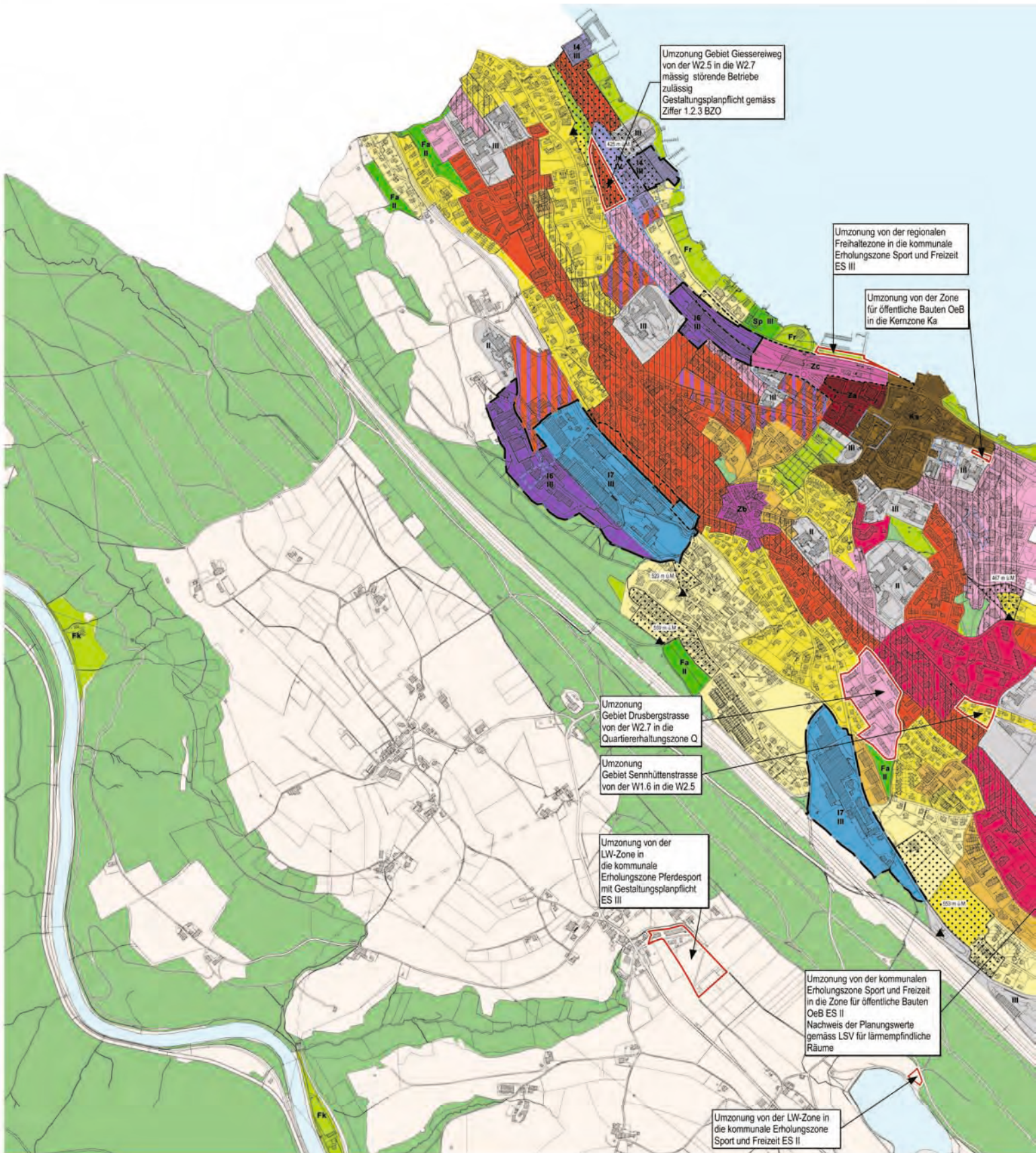
Damit die Beratung durch die Gemeindeversammlung nicht unnötig verzögert wird, bitten wir Sie, solche Änderungsanträge bis zum Freitag, 9. September 2011 an folgende Adresse zuzustellen: michael.camenzind@skw.ch

Die Anträge werden durch das zuständige Planungsbüro gesammelt und in die Gesamtpräsentation zur BZO-Revision eingebaut.

10. Übersicht der Anträge für die Schlussabstimmung

10.1 Anträge Zonenplan

		Empfindlichkeitsstufe (ES)
	K a Kernzone	III
	Kb Kernzone	III
	Q Quartiererhaltungszonezone	II
	Za Zentrumszone	III
	Zb Zentrumszone	III
	Zc Zentrumszone	III
	W 1.2 Wohnzone	II
	W 1.6 Wohnzone	II
	W 1.9 Wohnzone	II
	W 2.5 Wohnzone	II
	W 2.7 Wohnzone	II
	W 3.3 Wohnzone	II
	Mässig störende Betriebe in Wohnzonen zulässig	III
	WG 1.6 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	WG 2.5 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	I 4 Industriezone	*)
	I 5 Industriezone	*)
	I 6 Industriezone	*)
	I 7 Industriezone	*)
	Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Industriezonen zulässig	III
	Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Industriezonen	
	OeB Zone für öffentliche Bauten	*)
	E Erholungszone Sp Sport und Freizeit Fa Familiengärten PSp Pferdesport	*)
	F Kommunale Freihaltezone	--
	Fr / Fk Freihaltezone regional / kantonal	--
	R Reservezone	
	Nachweis der Planungswerte gemäss LSV für lärmempfindliche Räume	
	Aussichtspunkt mit Aussichtsschutzbereich und Höhenkote	
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	
	Öffentlicher Gestaltungsplan	
	Privater Gestaltungsplan	
	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag	
		
		
		
		
		
		
		
		
		





10.2 Anträge Bau- und Zonenordnung

Gültige Fassung			Beantragte neue Fassung		
			Die Änderungen sind jeweils <i>fett und kursiv</i> hervorgehoben		
1. ZONEN			1. ZONEN		
1.1 Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen			1.1 Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen		
Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.			Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.		
1.1.1 Bauzonen		ES	1.1.1 Bauzonen		ES
Kernzonen			Kernzonen		
• Dorf	Ka	III	• Dorf	Ka	III
• Arn und Käpfnach	Kb	III	• Arn und Käpfnach	Kb	III
Quartiererhaltungszone	Q	II	Quartiererhaltungszone	Q	II
Zentrumszonen			Zentrumszonen		
• Zentrumsszone	Za	III	• Zentrumsszone	Za	III
• Zentrumsszone	Zb	III	• Zentrumsszone	Zb	III
• Zentrumsszone	Zc	III	• Zentrumsszone	Zc	III
Wohnzonen			Wohnzonen		
• Wohnzone	W 1.2	II	• Wohnzone	W 1.2	II
• Wohnzone	W 1.6	II	• Wohnzone	W 1.6	II
• Wohnzone	W 1.9	II	• Wohnzone	W 1.9	II
• Wohnzone	W 2.5	II	• Wohnzone	W 2.5	II
• Wohnzone	W 2.7	II	• Wohnzone	W 2.7	II
• Wohnzone	W 3.3	II	• Wohnzone	W 3.3	II
• Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind		III	• Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind		III
• Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG 1.6	III	• Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG 1.6	III
• Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG 2.5	III	• Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG 2.5	III
Industriezonen			Industriezonen		
• Industriezone	I 4	*	• Industriezone	I 4	*
• Industriezone	I 5	*	• Industriezone	I 5	*
• Industriezone	I 6	*	• Industriezone	I 6	*
• Industriezone	I 7	*	• Industriezone	I 7	*
Zone für öffentliche Bauten	OeB	*	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
Erholungszonen			Erholungszonen		
• Sport und Freizeit	E Sp	*	• Sport und Freizeit	E Sp	*
• Familiengärten	E Fa	*	• <i>Pferdesport</i>	<i>E PSp</i>	*
			• Familiengärten	E Fa	*
* gemäss Eintrag im Zonenplan			* gemäss Eintrag im Zonenplan		
1.1.2 Kommunale Freihaltezone	F	-	1.1.2 Kommunale Freihaltezone	F	-
1.1.3 Reservezone	R	-	1.1.3 Reservezone	R	-

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen 1.2.1 Innerhalb der Bauzonen werden folgende weitere Anordnungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise getroffen: a) Besondere Nutzungsanordnungen in Zentrumszonen b) Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen c) Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in Industriezonen d) Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Industriezonen e) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht f) Bereiche, in denen die Planungswerte nachzuweisen sind 1.2.2 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Allmend hat eine einwandfreie landschaftliche Einordnung der Bauten sicherzustellen und eine einheitliche Architektur zu gewährleisten. Ausserdem ist mit geeigneten Mitteln die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu sichern. 1.2.3 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Seestrasse alte Giesserei hat mit geeigneten Mitteln die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sowie eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten sicherzustellen. 1.2.4 In den speziell bezeichneten Bereichen sind für lärmempfindliche Räume Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV zu ergreifen.	1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen 1.2.1 Innerhalb der Bauzonen werden folgende weitere Anordnungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise getroffen: a) Besondere Nutzungsanordnungen in Zentrumszonen b) Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen c) Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in Industriezonen d) Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Industriezonen e) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht f) Bereiche, in denen die Planungswerte nachzuweisen sind 1.2.2 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Allmend hat eine einwandfreie landschaftliche Einordnung der Bauten sicherzustellen und eine einheitliche Architektur zu gewährleisten. Ausserdem ist mit geeigneten Mitteln die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu sichern. 1.2.3 Die Gestaltungspläne für die Gebiete Seestrasse alte Giesserei und <i>Giessereiweg</i> haben mit geeigneten Mitteln die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sowie eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten sicherzustellen. 1.2.4 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Bocken hat die Nutzweise des erhaltenswerten Gebäudeensembles sowie eine einwandfreie Umgebungsgestaltung sicherzustellen. 1.2.5 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Rüteli hat eine einwandfreie Einordnung der Neubauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung und namentlich besonders gut ausgestaltete Übergänge zum Waldareal und zur Industriezone I6 sicherzustellen. 1.2.6 Gestaltungspläne gemäss den Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 - welche den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton. 1.2.7 In den speziell bezeichneten Bereichen sind für lärmempfindliche Räume Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV zu ergreifen.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
1.3 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne 1.3.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. 1.3.2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:500. 1.3.3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.	1.3 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne 1.3.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert. 1.3.2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:500. 1.3.3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.
2. KERNZONEN	2. KERNZONEN
2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten 2.1.1 Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung vollumfänglich erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden. Das Ausmass wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt. Umbauten oder Ersatzbauten müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. 2.1.2 Giebel- oder Trauffassaden, für die in den Kernzonenplänen eine Fassadenlinie festgelegt ist, müssen im Bereich dieser Linien die bestehenden Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. 2.1.3 Alle übrigen Gebäude dürfen in den Ausmassen des bestehenden Altbaus umgebaut oder wiederaufgebaut werden, sofern sie sich bezüglich ihrer Architektur gut in das historische Ortsbild einfügen. 2.1.4 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten 2.1.1 Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung vollumfänglich erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden. Das Ausmass wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt. Umbauten oder Ersatzbauten müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. 2.1.2 Giebel- oder Trauffassaden, für die in den Kernzonenplänen eine Fassadenlinie festgelegt ist, müssen im Bereich dieser Linien die bestehenden Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. 2.1.3 Alle übrigen Gebäude dürfen in den Ausmassen des bestehenden Altbaus umgebaut oder wiederaufgebaut werden, sofern sie sich bezüglich ihrer Architektur gut in das historische Ortsbild einfügen. 2.1.4 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Gültige Fassung				Beantragte neue Fassung			
2.2 Neubauten und entsprechende Umbauten				2.2 Neubauten und entsprechende Umbauten			
2.2.1 Neubauten im Sinne von Ziffer 2.2 sind Bauten auf bisher unüberbauten Grundstücken sowie solche, die sich wesentlich von den Ausmassen des bisherigen Gebäudes unterscheiden und somit keine Ersatzbauten im Sinne von Ziffer 2.1 sein können.				2.2.1 Neubauten im Sinne von Ziffer 2.2 sind Bauten auf bisher unüberbauten Grundstücken sowie solche, die sich wesentlich von den Ausmassen des bisherigen Gebäudes unterscheiden und somit keine Ersatzbauten im Sinne von Ziffer 2.1 sein können.			
2.2.2 Grundmasse				2.2.2 Grundmasse			
Zone		Ka Dorf	Kb Arn/Käpfnach	Zone		Ka Dorf	Kb Arn/Käpfnach
Gebäuedehöhe	max. m	13.5	7.5	Gebäuedehöhe	max. m	13.5	7.5
Firsthöhe	max. m	7.0	7.0	Firsthöhe	max. m	7.0	7.0
Grundabstand	min. m	3.5	4.0	Grundabstand	min. m	3.5	4.0
Gebäudelänge/ Gesamtlänge	max. m	-	40.0	Gebäudelänge/ Gesamtlänge	max. m	-	40.0
2.2.3 Stellung und Anordnung				2.2.3 Stellung und Anordnung			
Bauten haben sich in ihrer Stellung gut in die jeweilige Siedlungsstruktur einzuordnen. Wo der Kernzonenplan Fassadenbereiche festlegt, müssen Giebel- oder Trauffassaden innerhalb dieses Bereichs verlaufen.				Bauten haben sich in ihrer Stellung gut in die jeweilige Siedlungsstruktur einzuordnen. Wo der Kernzonenplan Fassadenbereiche festlegt, müssen Giebel- oder Trauffassaden innerhalb dieses Bereichs verlaufen.			
Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.				Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.			
2.2.4 Grenzabstand				2.2.4 <i>Strassenabstand</i> / Grenzabstand			
Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.				Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.			
Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.				Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.			
2.2.5 Fassadengestaltung				2.2.5 Fassadengestaltung			
Aufbau und Struktur der Fassaden, die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter und dessen Nutzung entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.				Aufbau und Struktur der Fassaden, die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter und dessen Nutzung entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.			
Wegleitend sind die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung, wobei eine besonders gute, zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist.				Wegleitend sind die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung, wobei eine besonders gute, zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist.			

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
2.2.6 Dachgestaltung Die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten und die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen. Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von einem halben Quadratmeter sind erlaubt.	2.2.6 Dachgestaltung Die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten und die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen. Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von einem halben Quadratmeter sind erlaubt.
2.3 Umgebungsgestaltung Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünflächen müssen erhalten bleiben. Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie Besuchern dienen. Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.	2.3 Umgebungsgestaltung Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünflächen müssen erhalten bleiben. Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie Besuchern dienen. Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.
2.4 Abbruchbewilligung Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	2.4 Abbruchbewilligung Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
2.5 Renovationen Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten.	2.5 Renovationen Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten.
2.6 Nutzweise In den Kernzonen sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	2.6 Nutzweise In den Kernzonen sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
3. QUARTIERERHALTUNGSZONE 3.1 Ausnutzung Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine Volumenvergrösserung um höchstens einen Fünftel erlaubt. 3.2 Nutzweise Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig. 3.3 Gestaltung und Einordnung Bauten und Anlagen sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung müssen das bisherige Erscheinungsbild übernehmen und dem Charakter der jeweiligen Zone entsprechen.	3. QUARTIERERHALTUNGSZONE 3.1 Zweck <i>Die Quartiererhaltungszonen Cholenrain, Allmendgütlistrasse, Drusbergstrasse und Ennetbühlstrasse bezwecken die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.</i> 3.2 Ausnutzung Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne-Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Dabei darf die Baumasse über gewachsenem Boden gemäss Stammbaubewilligung um höchstens einen Fünftel erweitert werden. 3.3 Nutzweise Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig. 3.4 Gestaltung und Einordnung Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie an der Umgebungsgestaltung müssen im Zusammenhang mit der Einheitlichkeit der Bebauung und dem Quartiercharakter eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen, wobei eine zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien und die Farbgebung.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
	3.5 Gebäudeabbruch <i>Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</i> 3.6 Quartierspezifische Merkmale <i>Zu beachten sind zusätzlich nachfolgende quartierspezifischen Merkmale:</i> Cholenrain • <i>Die Gebäude dürfen berg- und talseitig mit maximal zwei Wohngeschossen in Erscheinung treten.</i> • <i>Es dürfen nur Bauten mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung ist zu übernehmen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</i> • <i>Der quartierprägende Freiraum im Zentrum der Überbauung ist zu erhalten. Anbauten an bestehende Gebäude sind am Rande des Freiraums zulässig.</i> Allmendgütlistrasse • <i>Die orthogonale Struktur der Reihenhauseilen ist beizubehalten.</i> • <i>Die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen.</i> • <i>Der hohe Grünraumanteil mit den grosszügigen Privatgärten und den Grünflächen längs den Erschliessungsstrassen ist zu erhalten.</i> • <i>Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.</i> Drusbergstrasse • <i>Die orthogonale Struktur der Gesamtüberbauung aus den 60er-Jahren ist beizubehalten.</i> • <i>Es sind nur Flachdächer zulässig.</i> • <i>Aufstockungen um zusätzliche Vollgeschosse sowie Anbauten sind zulässig.</i> • <i>Die parkähnlichen frei zugänglichen Wiesenflächen sind zu erhalten.</i> • <i>Die Parkplätze sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.</i> Ennetbühlstrasse • <i>Die orthogonale Struktur der sechs Reihenhäuser der Arbeitersiedlung aus dem Jahre 1890 ist beizubehalten.</i> • <i>Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</i> • <i>Es ist kein Strassenabstand zu beachten.</i> • <i>Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.</i>

Gültige Fassung					Beantragte neue Fassung				
4. ZENTRUMSZONEN					4. ZENTRUMSZONEN				
4.1 Grundmasse					4.1 Grundmasse				
Zone		Za	Zb	Zc	Zone		Za	Zb	Zc
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	-	3.5	3.5	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	-	3.5	3.5
Grenzabstand	min. m	3.5	5.0	5.0	Grenzabstand	min. m	3.5	5.0	5.0
Gebäudelänge/ Gesamtlänge	max. m	-	50.0	-	Gebäudelänge/ Gesamtlänge	max. m	-	50.0	-
Gebäudehöhe	max. m	21.5	17.5	12.0	Gebäudehöhe	max. m	21.5	17.5	12.0
Firsthöhe	max. m	7.0	7.0	4.0	Firsthöhe	max. m	7.0	7.0	4.0
Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.					Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.				
4.2 Bauweise					4.2 Bauweise				
Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.					Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.				
4.3 Dachform					4.3 Dachform				
Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.					Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.				
4.4 Nutzweise					4.4 Nutzweise				
4.4.1 Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.					4.4.1 Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.				
4.4.2 Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur auf der von der Strasse abgewendeten Seite zulässig.					4.4.2 Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur auf der von der Strasse abgewendeten Seite zulässig.				
					4.5 Strassenabstand				
					<i>In den Zentrumszonen ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</i>				

Gültige Fassung										Beantragte neue Fassung									
5. WOHNZONEN										5. WOHNZONEN									
5.1 Grundmasse										5.1 Grundmasse									
Zone		W1.2	W1.6	W1.9	W2.5	W2.7	W3.3	WG1.6	WG2.5	Zone		W1.2	W1.6	W1.9	W2.5	W2.7	W3.3	WG1.6	WG2.5
Baumassen- ziffer für Haupt- gebäude max.		1.2	1.6	1.9	2.5	2.7	3.3	1.6	2.5	Baumassen- ziffer für Haupt- gebäude max.		1.2	1.6	1.9	2.5	2.7	3.3	1.6	2.5
Grenzabstand:										Grenzabstand:									
- Kleiner Grund- abstand min. m		4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	4.0	4.0	- Kleiner Grund- abstand min. m		4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	4.0	4.0
- Grosser Grund- abstand min. m		8.0	8.0	10.0	10.0	12.0	15.0	8.0	10.0	- Grosser Grund- abstand min. m		8.0	8.0	10.0	10.0	12.0	15.0	8.0	10.0
Gebäudelänge/ Gesamtlänge max. m		30.0	30.0	40.0	40.0	50.0	60.0	30.0	40.0	Gebäudelänge/ Gesamtlänge max. m		25.0	25.0	30.0	30.0	40.0	50.0	30.0	40.0
Gebäudehöhe max. m		7.5	7.5	10.5	10.5	13.5	16.5	7.5	10.5	Gebäudehöhe max. m		7.5	7.5	10.5	10.5	13.5	16.5	7.5	10.5
Firsthöhe max. m		7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	Firsthöhe max. m		7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Voll- geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei										5.1.1 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei									
										5.1.2 In den Wohnzonen W1.2 und W1.6 ist eine Gebäudelänge/Gesamtlänge von 30.0 m zulässig, sofern eine Gesamthöhe von 7.5 m nicht über- schritten wird.									
5.2 Grenzabstand										5.2 Grenzabstand									
5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Haupt- wohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Fas- saden. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegen- über einer Fassade der grosse Grundabstand einzuhal- ten. Wenn der grosse Grundabstand strassenseitig liegt, so wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt										5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Haupt- wohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Fas- saden. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegen- über einer Fassade der grosse Grundabstand einzuhal- ten. Wenn der grosse Grundabstand strassenseitig liegt, so wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt									
5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.										5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.									
										In den Zonen W1.2, W1.6, W1.9, W2.5, W2.7 und W3.3 werden bei der Berechnung der für die Mehrlängen- zuschläge massgeblichen Fassadenlängen die Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.									
										Steht ein vor dem 1. Januar 2011 bewilligtes nachbar- liches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben eben- falls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.									
5.3 Bauweise										5.3 Bauweise									
Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweils zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.										Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweils zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.									

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

5.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

5.5 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung

5.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

5.5.2 In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG 1.6 und WG 2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

5.5.3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 1.6 und WG 2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:

- Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude 1/4 der Grundaussnützung

- Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, mindestens 4.0 m

6. INDUSTRIEZONEN

6.1 Grundmasse

Zone		14	15	16	17
Baumassenziffer max.		4	5	6	7
Gebäudehöhe max. m		9.5	13.5	17.5	21.5
Allseitiger Grundabstand min. m		3.5	3.5	3.5	3.5
Gesamthöhe max. m		15.0	18.0	22.0	25.0

6.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

6.3 Bauweise

6.3.1 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

6.3.2 In der Industriezone Risi darf im Interesse des Landschaftsbildes kein Gebäudeteil – ausser technisch bedingte Aufbauten – die Höhenkote von 470 m über Meer überschreiten.

6.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

5.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

5.5 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung

5.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

5.5.2 In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG 1.6 und WG 2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

5.5.3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 1.6 und WG 2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:

- Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude 1/4 der Grundaussnützung

- Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, mindestens 4.0 m

6. INDUSTRIEZONEN

6.1 Grundmasse

Zone		14	15	16	17
Baumassenziffer max.		4	5	6	7
Gebäudehöhe max. m		9.5	13.5	17.5	21.5
Allseitiger Grundabstand min. m		3.5	3.5	3.5	3.5
Gesamthöhe max. m		15.0	18.0	22.0	25.0

6.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

6.3 Bauweise

6.3.1 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

6.3.2 In der Industriezone Risi darf im Interesse des Landschaftsbildes kein Gebäudeteil – ausser technisch bedingte Aufbauten – die Höhenkote von 470 m über Meer überschreiten.

6.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
6.5 Nutzweise 6.5.1 In allen Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. 6.5.2 In den mit ES III bezeichneten Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer zulässig. In allen übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.	6.5 Nutzweise 6.5.1 In allen Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. 6.5.2 In den mit ES III bezeichneten Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer zulässig. In allen übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.
6.6 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen 6.6.1 Geltungsbereich Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden. 6.6.2 Gestaltungsplanpflicht Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonefläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat. 6.6.3 Grenz- und Gebäudeabstände Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.	6.6 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen 6.6.1 Geltungsbereich Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden. 6.6.2 Gestaltungsplanpflicht Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonefläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton. 6.6.3 Grenz- und Gebäudeabstände Gegenüber der Hauptwohnseite ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von mindestens 10.0 m und ein Strassenabstand von mindestens 8.0 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung																		
6.6.4 Nutzweise Ausser der in den Industriezonen zulässigen Nutzweise sind insbesondere folgende Nutzungen gestattet: - Wohnungen, höchstens jedoch bis zur Hälfte des Bauvolumens über gewachsenem Terrain - Hotels - Kongress- und Versammlungszentren - Schulen- und Ausbildungsstätten - Konzert- und Mehrzweckhallen	6.6.4 Nutzweise Ausser der in den Industriezonen zulässigen Nutzweise sind insbesondere folgende Nutzungen gestattet: - Wohnungen, höchstens jedoch bis zur Hälfte des projektierten Bauvolumens über gewachsenem Terrain, sofern die Anforderungen an die Begrünung gemäss Ziffer 10.6.1 erfüllt sind - Hotels - Kongress- und Versammlungszentren - Schulen- und Ausbildungsstätten - Konzert- und Mehrzweckhallen In Abhängigkeit des Wohnanteils ist folgende maximale Baumassenziffer zulässig, wobei Zwischenwerte linear zu interpolieren sind: <table><tr><th>Wohnanteil</th><th colspan="2">Baumassenziffer</th></tr><tr><td></td><th>16</th><th>17</th></tr><tr><td>20%</td><td>5.4</td><td>6.3</td></tr><tr><td>30%</td><td>5.1</td><td>5.95</td></tr><tr><td>40%</td><td>4.8</td><td>5.6</td></tr><tr><td>50%</td><td>4.5</td><td>5.25</td></tr></table> Die Baumasse über gewachsenem Boden, die der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungsanteile nicht mitgerechnet.	Wohnanteil	Baumassenziffer			16	17	20%	5.4	6.3	30%	5.1	5.95	40%	4.8	5.6	50%	4.5	5.25
Wohnanteil	Baumassenziffer																		
	16	17																	
20%	5.4	6.3																	
30%	5.1	5.95																	
40%	4.8	5.6																	
50%	4.5	5.25																	
6.6.5 Lärmschutz Im Rahmen der Gestaltungspläne sind - entsprechend der jeweiligen Nutzung - die zur Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.	6.6.5 Lärmschutz Im Rahmen der Gestaltungspläne sind - entsprechend der jeweiligen Nutzung - die zur Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.																		
	6.6.6 Anforderungen Die qualitativen Anforderungen an die Arealbauweise (§ 71 PBG und Ziffer 9.1.5 BZO) sind zu erfüllen.																		
	6.6.7 Parkierung Die Pflichtparkplätze für die Bewohner sind vollständig unter Terrain anzuordnen, in Besondere Gebäude oder in Hauptgebäude zu integrieren.																		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
7.1 Grundmasse Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des PBG und der Verordnungen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 17.5 m. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	7.1 Grundmasse Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des PBG und der Verordnungen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 17.5 m. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
7.2 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	7.2 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.
8. ERHOLUNGSZONEN	8. ERHOLUNGSZONEN
8.1 Erholungszone für Sport und Freizeit (E Sp) In der Erholungszone für Sport und Freizeit sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb der jeweiligen Sport- oder Freizeitanlagen erforderlich sind. Es gelten folgende Grundmasse: - Überbauungsziffer max. 5% - grösste Höhe max. 5.0 m	8.1 Erholungszone für Sport und Freizeit (E Sp) In der Erholungszone für Sport und Freizeit sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb der jeweiligen Sport- oder Freizeitanlagen erforderlich sind. Es gelten folgende Grundmasse: - E Sp Bergweiher Überbauungsziffer max. 2.5% grösste Höhe max. 5.0 m - übrige E Sp Überbauungsziffer max. 5% grösste Höhe max. 5.0 m
8.2 Erholungszone für Familiengärten (E Fa) In der Erholungszone für Familiengärten sind nur Familiengartenhäuschen und Gemeinschaftsbauten zulässig. Familiengartenhäuschen dürfen höchstens ein Bauvolumen von 15 m ³ aufweisen. Pro Familiengartenareal ist ein eingeschossiger Gemeinschaftsbau bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m ² zulässig.	8.2 Erholungszone für Familiengärten (E Fa) In der Erholungszone für Familiengärten sind nur Familiengartenhäuschen und Gemeinschaftsbauten zulässig. Familiengartenhäuschen dürfen höchstens ein Bauvolumen von 15 m ³ aufweisen. Pro Familiengartenareal ist ein eingeschossiger Gemeinschaftsbau bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m ² zulässig.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
8.3 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	8.3 Erholungszone für Pferdesport (E PSp) <i>In der Erholungszone Pferdesport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht sowie dem Pferdesport dienen.</i> <i>Für die Erholungszone Pferdesport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt sowie den Gewässerraum für den Wüeribach sichert. Hochbauten sowie unterirdische Gebäude sind nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8490 und 10813 zulässig.</i>
8.4 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.	8.4 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.
9. WEITERE FESTLEGUNGEN	9. WEITERE FESTLEGUNGEN
9.1 Arealüberbauungen	9.1 Arealüberbauungen
9.1.1 In allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.	9.1.1 In allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
9.1.2 Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen: - in den Wohnzonen mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m und in den Zentrumszonen 3'000 m² - in den übrigen Zonen 6'000 m².	9.1.2 Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen: - in den Wohnzonen mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m und in den Zentrumszonen 3'000 m² - in den übrigen Zonen 6'000 m².
9.1.3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.	9.1.3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
9.1.4 Der Ausnützungszuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Ausnützung.	9.1.4 Der Ausnützungszuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Ausnützung.
9.1.5 Der Ausnützungszuschlag bei Arealüberbauungen wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zusicherung der Zertifizierung durch die kantonale Bau- direktion nachzuweisen.	9.1.5 Der Ausnützungszuschlag bei Arealüberbauungen wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Zusicherung der Zertifizierung durch die kantonale Bau- direktion nachzuweisen.
	9.1.6 Die Pflichtparkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind vollständig unter Terrain anzuordnen.
	9.1.7 Bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche einen Wohnanteil vorsehen, sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
9.2 Aussichtsschutz In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Bepflanzungen die jeweils angegebenen Höhenkoten nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume.	9.2 Aussichtsschutz In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Anlagen und Bepflanzungen die jeweils angegebenen Höhenkoten nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume.
9.3 Flachdachbegrünung Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, 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, zu begrünen.	9.3 Flachdachbegrünung Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, 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, zu begrünen.
9.4 Hochwasserschutz 9.4.1 Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet. 9.4.2 Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.	9.4 Hochwasserschutz 9.4.1 Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet. 9.4.2 Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
10. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 10.1 Grenzabstand von Besonderen Gebäuden Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 2.5 m. 10.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen Fehlen Baulinien bei öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie bei öffentlichen Wegen und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so sind folgende Abstände einzuhalten: a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 2.5 m für Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Gebäude b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 2.5 m für Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Gebäude 10.3 Gebäudehöhe und Baulinien Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten. 10.4 Freilegung von Geschossen 10.4.1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. 10.4.2 Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.	10. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 10.1 Grenzabstand von Besonderen Gebäuden Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 2.5 m. 10.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen 10.2.1 Fehlen Baulinien bei öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie bei öffentlichen Wegen und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so sind folgende Abstände einzuhalten: a) gegenüber Strassen und Plätzen 6.0 m für Hauptgebäude 2.5 m für Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Gebäude b) gegenüber Wegen 3.5 m für Hauptgebäude 2.5 m für Besondere Gebäude 2.5 m für unterirdische Gebäude Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den entsprechenden Zonen. 10.2.2 Auf der Basis eines rechtskräftigen Strassenbauprojekts können für Besondere Gebäude, die dem Lärmschutz dienen, geringere Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen bewilligt werden. 10.3 Gebäudehöhe und Baulinien Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten. 10.4 Freilegung von Geschossen 10.4.1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. 10.4.2 Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung									
10.5 Abstellplätze 10.5.1 Es ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen: bei Wohnbauten für die Bewohner • pro Wohnung ausserhalb der Kernzone Dorf 1.0 • pro Wohnung in der Kernzone Dorf 0.3 bei Wohnbauten für Besucher • pro 6 Wohnungen ausserhalb der Kernzone Dorf 1.0 • pro 10 Wohnungen in der Kernzone Dorf 1.0 bei Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbauten • pro Arbeitsplatz 0.2 • Die Anzahl der Besucherabstellplätze wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung bestimmt. 10.5.2 Bei besonderen örtlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen kann die Anzahl der Abstellplätze reduziert, erhöht oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. 10.5.3 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten. 10.5.4 Für die Festsetzung der Ersatzabgabe für Abstellplätze ist der Gemeinderat zuständig. Er berücksichtigt bei der Bemessung der Höhe die unterschiedlichen Verhältnisse der einzelnen Zonen angemessen.	10.5 Abstellplätze 10.5.1 Es ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen: <table><tr><th>Wohn-nutzungen</th><th>Bewohner</th><th>Besucher</th></tr><tr><td>- In der Kernzone Dorf</td><td>0.3 PP pro Wohnung</td><td>1 PP pro 10 Wohnungen</td></tr><tr><td>- Übrige Zonen</td><td>1 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner 80m2 1.5 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80m2</td><td>1 PP pro 6 Wohnungen</td></tr></table> <i>Für die übrigen Nutzungen bemisst sich die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist.</i> 10.5.2 Bei besonderen örtlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen kann die Anzahl der Abstellplätze reduziert, begrenzt oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. 10.5.3 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten. 10.5.4 Für die Festsetzung der Ersatzabgabe für Abstellplätze ist der Gemeinderat zuständig. Er berücksichtigt bei der Bemessung der Höhe die unterschiedlichen Verhältnisse der einzelnen Zonen angemessen.	Wohn-nutzungen	Bewohner	Besucher	- In der Kernzone Dorf	0.3 PP pro Wohnung	1 PP pro 10 Wohnungen	- Übrige Zonen	1 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner 80m2 1.5 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80m2	1 PP pro 6 Wohnungen
Wohn-nutzungen	Bewohner	Besucher								
- In der Kernzone Dorf	0.3 PP pro Wohnung	1 PP pro 10 Wohnungen								
- Übrige Zonen	1 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner 80m2 1.5 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80m2	1 PP pro 6 Wohnungen								

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
	10.5.5 <i>In den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse B oder C können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</i> 10.5.6 <i>Ausserhalb der Gebiete mit einer ÖV-Güteklasse B oder C können autoarme Nutzungen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden. Solche Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.</i>
10.6 Kinderspielplätze, Garten- oder Ruheflächen In allen Wohnzonen sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen Kinderspielplätze, Garten- oder Ruheflächen auszugestalten. Sie haben mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche zu umfassen und sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	10.6 <i>Freiflächen</i> 10.6.1 <i>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten sind in den Wohnzonen mindestens 30% und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Industriezonen mit Sonderbauvorschriften für Wohnnutzungen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu begrünen und zu bepflanzen. Davon ist mindestens die Hälfte als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Kinderspielplätze sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzuordnen.</i> 10.6.2 <i>Containerabstellplätze sind so anzuordnen, dass sie vom Strassenraum her nicht einsehbar sind.</i>
10.7 Fachberater Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.	10.7 Fachberater Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.
10.8 Förderbeiträge Sofern kein Ausnützungszuschlag gewährt wird, richtet die Baubewilligungsbehörde an zertifizierte Minergie®-Bauten Förderbeiträge aus. Ebenso werden energieeffiziente Anlagen zur Wärmege- winnung (Warmwasser, Gebäudeheizung) gefördert. Für alternative Energiegewinnungsanlagen können ebenfalls Fördermittel ausgerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsregle- ment. Änderungen dieses Reglements sind zu publi- zieren.	10.8 Förderbeiträge Sofern kein Ausnützungszuschlag gewährt wird, richtet die Baubewilligungsbehörde an zertifizierte Minergie®-Bauten Förderbeiträge aus. Ebenso werden energieeffiziente Anlagen zur Wärme- gewinnung (Warmwasser, Gebäudeheizung) gefördert. Für alternative Energiegewinnungsanlagen können eben- falls Fördermittel ausgerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsregle- ment. Änderungen dieses Reglements sind zu publi- zieren.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 11.1 Übergangsbestimmungen für bewilligte Bauten Bauten, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehen oder bewilligt sind, dürfen unabhängig von ihrer Baumassenziffer im Rahmen der jeweils zulässigen Nutzweise genutzt werden. 11.2 Übergangsbestimmung für bestehende Gestaltungspläne Bei Gestaltungsplänen, welche eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Flächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar. 11.3 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 11.1 Übergangsbestimmungen für bewilligte Bauten Bauten, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehen oder bewilligt sind, dürfen unabhängig von ihrer Baumassenziffer im Rahmen der jeweils zulässigen Nutzweise genutzt werden. 11.2 Übergangsbestimmung für bestehende Gestaltungspläne Bei Gestaltungsplänen, welche eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Flächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar. 11.3 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

11. Empfehlung

Zustimmung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die zur Beschlussfassung beantragte Bau- und Zonenordnung ausgewogen ist und ein qualitatives Wachstum von Horgen ermöglicht, welches auf die Quartierstrukturen Rücksicht nimmt und die Durchgrünung im Siedlungsgebiet sicherstellt.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 27. Juni 2011

Gemeinderat Horgen

Der Gemeindepräsident: Theo Leuthold

Der Gemeindeschreiber: Felix Oberhänsli

[illegible]

