



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Obfelden

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – **Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31106 – 13.9.2022

1	Einleitung	4
2	Zoneneinteilung	5
3	Zonenordnung	7
3.1	Bauzonen	7
3.1.1	Kernzonen	7
3.1.2	Wohnzonen	15
3.1.3	Gewerbezone	18
3.1.4	Zone für öffentliche Bauten	19
3.1.5	Erholungszone	20
4	Weitere Festlegungen	22
4.1	Arealüberbauungen	22
4.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	24
4.3	Waldabstand und Aussichtsschutz	25
5	Ergänzende Bauvorschriften	26
	Abstandsvorschriften	26
	Abstellplätze Autoabstellplätze	28
	Weitere Abstellplätze	31
	Kinderspielplätze und Ruheflächen	32
	Abgrabungen und Aufschüttungen	32
	Begrünung und Siedlungsrand	33
5B	Mehrwertausgleich	33
6	Schlussbestimmungen	34

<p>Links: Gültige BZO vom 28. Februar 1985</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Obfelden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Mirta Niederhauser, Ivan Reichmuth

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1 EINLEITUNG

¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes.

² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet.

³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

1 EINLEITUNG

¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes.

² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet.

³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 **mit seitherigen Änderungen** und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Mit der Ergänzung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1	III
Kernzone Dorf (4)	K2	III
Kernzone Zentrum (6)	K3	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3	III
Gewerbezone		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE	III
- Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
	F	*
3. Reservezone	RZ	---
4. Kommunale Landwirtschaftszone (2)	L	III

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1	III
Kernzone Dorf (4)	K2	III
Kernzone Zentrum (6)	K3	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3	III
Gewerbezone		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE	III
- Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszonen		
- Erholungszone Freibad	Ea	III
- Erholungszone Hundesport	Eb	III
- Erholungszone Familiengartenanlage	Ec	III
- Erholungszone Reitsport	Ed	III
	F	*
2. Kommunale Freihaltezone	F	*
3. Reservezone	RZ	---
4. Kommunale Landwirtschaftszone (2)	L	III

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

Siehe Art. 26 ff.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung</p> <p>Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2)</p> <ul style="list-style-type: none">a) Waldabstandslinienb) Aussichtsschutz <p>Art. 3 Pläne</p> <p>Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Rangordnung von Plänen</p> <p>² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor.</p> <p>Einsichtnahme</p> <p>³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)</p>	<p>Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung</p> <p>Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2)</p> <ul style="list-style-type: none">a) Waldabstandslinienb) Aussichtsschutz <p>Art. 3 Pläne</p> <p>Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Rangordnung von Plänen</p> <p>² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor.</p> <p>Einsichtnahme</p> <p>³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3 ZONENORDNUNG

3.1 Bauzonen

3.1.1 Kernzonen

Art. 4 Grundsätze

¹ Die Kernzone K1 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind.

² Die Kernzone K2 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind.

³ ⁽⁶⁾ Die Kernzone K3 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

Art. 5 (4) Um- und Ersatzbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ sind Anbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird. ⁽³⁾

³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. ⁽³⁾

3 ZONENORDNUNG

3.1 Bauzonen

3.1.1 Kernzonen

Art. 4 Grundsätze

¹ Die Kernzone K1 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind.

² Die Kernzone K2 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld, Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind.

³ ⁽⁶⁾ Die Kernzone K3 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

Art. 5 (4) Um- und Ersatzbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ sind **Ergänzungsbauten** ~~Anbauten~~ an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des **Gebäudes (Hauptgebäudes)** nicht nachteilig beeinflusst wird. ⁽³⁾

³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. ⁽³⁾

Klärung der Formulierung, IVHB: Der Begriff Hauptgebäude ist nicht definiert. Die IVHB verwendet lediglich "Gebäude". Um klarzustellen, was gemeint ist, wird Hauptgebäude in Klammer belassen.

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten				
1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse	K1 und K2	K3 (6)	
a)	Vollgeschosse max.	2	3	
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	2	1	
c)	anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	
d)	Gebäudehöhe max.	7.5 m	10.5 m	
e)	Grundabstände			
-	grosser Grundabstand mind.	8.0 m	8.0 m	
-	kleiner Grundabstand mind.	4.0 m	4.0 m	
f)	Überbauungsziffer (2)			
-	Hauptgebäude max.	36 % (6)	36 %	
-	besondere Gebäude (zusätzlich) max.	10 %	10 %	
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7 %	+7 %	
-	Gewerbe (6)		+5 %	
Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten				
1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse	K1 und K2	K3 (6)	
a)	Vollgeschosse max.	2	3	
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	2	1	
c)	anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	
d)	Gebäude- Fassadenhöhe max.	7.5 m	10.5 m	
				<i>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</i>
e)	Grundabstände			
-	grosser Grundabstand mind.	8.0 m	8.0 m	
-	kleiner Grundabstand mind.	4.0 m	4.0 m	
f)	Überbauungsziffer (2)			
-	Gebäude (Hauptgebäude) max.	36 % (6)	36 %	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>
-	besondere Gebäude (zusätzlich) Klein- und Anbauten max.	10 %	10 %	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	<i>Begriffsbereinigung gemäss BBV II</i>
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7 %	+7 %	
-	Gewerbe (6)		+5 %	

Gültige Fassung

² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.

³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. ⁽⁶⁾

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

Art. 8 (4) Stellung und Form der Bauten

¹ In der Kernzone K1 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung ⁽²⁾ so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.

² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortbildes berücksichtigen.

³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 9 Dachform und Neigung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

Neue Fassung

² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.

³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten ~~Gesamtbruttogeschossfläche~~ **massgeblichen Geschossfläche** gemäss Art. 36.1 dauernd gewerblich genutzt wird. ⁽⁶⁾

Art. 7 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

Art. 8 (4) Stellung und Form der Bauten

¹ In der Kernzone K1 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung ⁽²⁾ so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.

² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortbildes berücksichtigen.

³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn ~~dadurch das Ortsbild bereichert~~ **dadurch das Ortsbild bereichert eine gute Eingliederung in das Ortsbild erreicht**, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 9 Dachform und Neigung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° ⁽⁴⁾ alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. ⁽⁶⁾</p>	<p>² Auf Gebäuden (Hauptgebäuden) sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° ⁽⁴⁾ alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. ⁽⁶⁾</p>	<p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>
<p>³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ⁽²⁾ und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1 ⁽⁶⁾ verboten. ⁽²⁾</p>	<p>³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG Klein- und Anbauten ⁽²⁾ und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1 ⁽⁶⁾ verboten. ⁽²⁾</p>	
<p>Dachvorsprünge</p>	<p>Dachvorsprünge</p>	
<p>⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1 haben ⁽⁶⁾ Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.</p>	<p>⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1 haben ⁽⁶⁾ Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.</p>	
<p>Dacheindeckung</p>	<p>Dacheindeckung</p>	
<p>⁵ In der Kernzone K1 sind die Dächer mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2 und K3, ⁽⁶⁾ sowie für besondere Gebäude und Oekonomiegebäude aller ⁽⁶⁾ Kernzonen sind für Steildächer ⁽⁶⁾ Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. ⁽⁴⁾</p>	<p>⁵ In der Kernzone K1 sind die Dächer vorbehältlich von Art. 10 Abs. 5 mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2 und K3, ⁽⁶⁾ sowie für besondere Gebäude Klein- und Anbauten und Oekonomiegebäude aller ⁽⁶⁾ Kernzonen sind für Steildächer ⁽⁶⁾ Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. ⁽⁴⁾</p>	<p><i>Berücksichtigung der Solaranlagen</i></p> <p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>
<p>Art. 10 (4) Dachaufbauten und Dachflächenfenster</p>	<p>Art. 10 (4) Dachaufbauten und Dachflächenfenster</p>	
<p>¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage ⁽²⁾, Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage ⁽²⁾, Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.</p>	
<p>² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.</p>	<p>² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.</p>	
<p>³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m und ge-</p>	<p>³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m und ge-</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

samthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.

Dachflächenfenster

⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.50 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.

samthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.

Dachflächenfenster und Solaranlagen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.70 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.

⁵ Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich gut in die Baute und deren Umgebung einfügen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Die Solaranlagen müssen nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.

Entspricht einem Dachfenster mit den Massen 0.66x1.18 m

Gültige Fassung

Art. 11 (4) Fassaden

- ¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten.
- ² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das Hauptgebäude nicht beeinträchtigt wird.
- ³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden.
- ⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen.

Art. 12 (4) Fenster

- ¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.
- ² In der Kernzone K1 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig.
- ³ In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden.
- ⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.

Neue Fassung

Art. 11 (4) Fassaden

- ¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten.
- ² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das **Gebäude (Hauptgebäude)** nicht beeinträchtigt wird.
- ³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden.
- ⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen.
- ⁵ **Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig.**

Art. 12 (4) Fenster

- ¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.
- ² In der Kernzone K1 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig. **Fensterladen-Attrappen sind unzulässig.**
- ³ In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden. **Wenn Fensterläden verlangt werden, dürfen diese nicht als Attrappen ausgeführt werden und es sind an diesen Fenstern keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen zulässig.**
- ⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Schaufenster

⁵ In der Kernzone K1 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.

Art. 13 (6) Zeitgenössische Architektur

In der Kernzone K3 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.

Art. 14 (6) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiefelfrei sein.

Art. 15 (6) Höhenlage

In der Kernzone K3 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

Art. 16 (4) Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden.

² In der Kernzone K1 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten.

³ In der Kernzone K1 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflästert oder mit einer Oberflächenbehand-

Schaufenster

⁵ In der Kernzone K1 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.

Art. 13 (6) Zeitgenössische Architektur

In der Kernzone K3 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.

~~**Art. 14 (6) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**~~

~~Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiefelfrei sein.~~

Art. 15 (6) Höhenlage

In der Kernzone K3 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

Art. 16 (4) Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden.

² In der Kernzone K1 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten.

³ In der Kernzone K1 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflästert oder mit einer Oberflächenbehand-

Wird im Art. 10 Abs. 5 behandelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

lung versehen werden, wenn der Charakter einer Ueberbauung dies erfordert.

⁴ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden.
(2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)

Art. 17 (4) Reklameanlagen

In den Kernzonen K1 und K2 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.

Art. 18 (4) Nutzweise

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

lung versehen werden, wenn der Charakter einer Überbauung dies erfordert.

⁴ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

⁵ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden.
(2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)

Art. 17 (4) Reklameanlagen

In den Kernzonen K1 und K2 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.

Art. 18 (4) Nutzweise

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Anstelle einer Grünflächenziffer wird dieser Artikel neu eingeführt. Dadurch entsteht mehr Spielraum, um situativ auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren zu können.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3
a) Überbauungsziffer max. %						
- Hauptgebäude	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- bes. Gebäude	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 Kleinbau- te gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+
b) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	3
c) Dachgeschosse bei erreich- ter Vollgeschoszahl max.	1	1	2	2	2	2
d) Untergeschoss bei erreich- ter Vollgeschoszahl max.	1	1	1	1	1	1

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3
a) Überbauungsziffer max. %						
- Gebäude (Hauptgebäude)	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- bes. Gebäude Klein- und Anbauten	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 Garten- haus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+
b) Grünflächenziffer min.**	30 %	30 %	30 %	20 % *	30 %	20 % *
c) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	3
d) Dachgeschosse bei erreich- ter Vollgeschoszahl max.	1	1	2	2	2	2
e) Untergeschoss bei erreich- ter Vollgeschoszahl max.	1	1	1	1	1	1

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss BBV II

Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie (Räumliches Entwicklungskonzept REK)

Gültige Fassung		Neue Fassung						Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						
e) Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	8.1	10.5	10.5	f) Gebäudehöhe Fassadenhöhe max. m	4.8	7.5	8.1	8.1	10.5	10.5	Begriffsbereinigung gemäss IVHB
							Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.						Begriffsbereinigung gemäss IVHB
							Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (giebelseitig)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seiten um max. 3.3 m						Begriffsbereinigung gemäss IVHB
f) Gesamtlänge Hauptgebäude max. m	24	24					g) Gesamtlänge Hauptgebäude max. m	24	24					Begriffsbereinigung gemäss IVHB
- Gesamtlänge inkl. bes. Gebäude max. m	36	36					- Gesamtlänge inkl. bes. Gebäude Klein- und Anbauten max. m	36	36					Begriffsbereinigung gemäss IVHB
g) Grundabstände							h) Grundabstände							
- Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5	6	6	- Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5	6	6	IVHB: effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden
- Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10	12	12	- Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10	12	12	
							* Die Grünflächenziffer kann um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. ** Spiel- und Ruheflächen können Teil der Grünfläche sein.							
Art. 20 (2) Gewerbenutzung							Art. 20 (2) Gewerbenutzung							
¹ In den Zonen W1, W2E, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet.							¹ In den Zonen W1, W2E, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet.							
² In den Zonen WG2 und WG3 ist auch mässig störendes Gewerbe gestattet.							² In den Zonen WG2 und WG3 ist auch mässig störendes Gewerbe gestattet.							
³ Die Gewerbenutzung ist in den Zonen W1 und W2E auf die Hälfte und in den Zonen W2 und W3 auf zwei Drittel der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche beschränkt. (2)							³ Die Gewerbenutzung ist in den Zonen W1 und W2E auf die Hälfte und in den Zonen W2 und W3 auf zwei Drittel der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 36.1 beschränkt. (2)							
							Gleicher Begriff wie für die Parkplatzbemessung.							

Gültige Fassung

Art. 21 (2) Gewerbe-Erleichterung

¹ In den Zonen WG2 und WG3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

Art. 22 (4) Dachform und -gestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig. Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden.

³ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5)

⁴ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5)

Neue Fassung

Art. 21 (2) Gewerbe-Erleichterung **WG2 und WG3**

¹ In den Zonen WG2 und WG3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten ~~Gesamtbruttogeschossfläche~~ massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 36.1 dauernd gewerblich genutzt wird.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe** von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

Art. 22 (4) Dachform und -gestaltung

¹ Auf ~~Gebäuden~~ **(Hauptgebäuden)** sind ~~nur~~ Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig. ~~Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.~~

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens ~~der Hälfte~~ der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden.

³ ~~Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5)~~

⁴ ~~Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5)~~

³ Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Präzisierung

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Das Attikageschoss ist unter §275 Abs. 4 PBG neu definiert, wonach sie wesentlich grösser ausgebildet werden könnten, was für die Gemeinde Obfelden nicht als ortsbildverträglich beurteilt wird.

Wird im Art. 19 lit. f) behandelt.

Attikageschosse sollen wie bisher in Erscheinung treten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.1.3 Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 24 (4) Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		GE	G
a) Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	4 m ³ / m ²
b) Freiflächenziffer	mind.	15 %	10 %
c) Vollgeschosse	max.	2	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2
e) Gebäudehöhe	max.	9.5 m	13.5 m

⁴ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

3.1.3 Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 24 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		GE	G
a) Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	4 m³ / m² 5 m ³ / m ²
b) Freiflächenziffer	mind.	15 %	10 %
c) Vollgeschosse	max.	2	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2
b) Gebäude- Fassadenhöhe	max.	9.5 m	13.5 m
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max.		

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da die Grünflächenziffer zu stark einschränken würde, wird jedoch auf eine Festlegung verzichtet wird.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB
 Anpassung gemäss IVHB

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
				Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3.3 m.	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB, bei Gewerbebezonen wird nicht von einer Terrasse und einer Brüstung ausgegangen, es wird daher kein Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten vorgesehen.</i>	
f)	Grundabstand innerhalb der Gewerbezone	3.5 m	3.5 m	3.5 m		3.5 m
g)	Grundabstand gegenüber Wohnzonen	10.0 m	10.0 m	10.0 m		10.0 m
h)	Gebäudebreite max.	14.0 m	25.0 m	14.0 m		25.0 m
				² Die Anordnung der anrechenbaren Geschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.		
				Art. 24.1 Bepflanzungen ¹ Pro 5 oberirdische Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen. ² Flachdachbauten sind zu begrünen sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.		
3.1.4 Zone für öffentliche Bauten Art. 25 (2) Bauweise Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Abstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.		3.1.4 Zone für öffentliche Bauten Art. 25 (2) Bauweise ¹ Es gelten die kantonalen Bauvorschriften. ² Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Abstände den Grenzabstand (Grundabstand inkl. allfälliger Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.		<i>Hinweis: Der Begriff Abstand wird durch "Grenzabstand" ersetzt. Der Grenzabstand setzt sich gemäss §21 ABV aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhen- sowie Mehrlängenzuschlag zusammen. D.h. Wenn längere öffentliche Gebäude erstellt werden, muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Wohnnutzungen.</i>		

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.1.5 Erholungszone

Art. 25.1 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea Freibad sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Freibades sowie den Restaura-tionsbetrieb zulässig.

² In der Erholungszone Eb Hundesport sind Bauten und Anlagen für den Hundeschulbetrieb sowie die Nutzung des Hundesports zulässig. Es dürfen keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisie-render Strahlung (NISV) angeordnet werden.

³ In der Erholungszone Ec Familiengartenanlage sind Familiengär-ten sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen An-lagen und Einrichtungen zulässig.

⁴ In der Erholungszone Ed Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung, der pferde-gestützten Therapie sowie dem Pferdesport dienen.

Art. 25.2 Grundmasse

¹ Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhal-ten.

² In der Erholungszone Ea Freibad gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer	max. 5%
Fassadenhöhe	max. 7.50 m

Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a. Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung.

Für besondere Erholungsgebiete, das heisst für Erholungsanlagen, die auf eine Ausstattung mit Bauten und Anlagen angewiesen sind, müssen die Nutzungen über zweckgebundene Bestimmungen eingegrenzt werden.

Hinweis: Vorgesehene Nutzung gilt nicht als Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN)

<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/the-men/elektrosmog/fachinformationen/massna-hmen-elektrosmog/orte-mit-empfindlicher-nutzung--omen-.html>

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dach-neigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

b. Sicherstellung der erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.

³ In der Erholungszone Eb Hundesport sind nur ein Ersatzbau des bestehenden Gebäudes sowie Klein- und Anbauten zulässig. Die Klein- und Anbauten dürfen in der Summe eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

⁴ In der Erholungszone Ec Familiengartenanlage sind Gartenhäuser und Schöpfe mit einer maximalen Fläche von 6 m² und einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Betonfundamente sind nicht zulässig.

⁵ In der Erholungszone Ed Reitsport gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer max. 10%

Fassadenhöhe max. 7.50 m

Zudem sind die Anforderungen gemäss Art. 26.2 BZO zu erfüllen.

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Fassadenhöhe gem. aktuell gültigem GP max. 7.0m, Überbauungsziffer Bestand = ca 8%; eine Überbauungsziffer von 10% ermöglicht Ausbauten von rund 20% des Bestands.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

4 WEITERE FESTLEGUNGEN

4 WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 Arealüberbauungen

Verdichtung und Qualität im Neubaufall oder (Ersatzneubau)

Art. 25.3 Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E, W2, WG2, W3 und WG3 zulässig.

Art. 25.4 Arealfläche

² Folgende Mindestarealflächen sind notwendig:

W2E, W2 und WG2	3'000 m ²
W3 und WG3	4'000 m ²

Art. 25.5 Arealüberbauungsbonus

¹ Kriterien

Für Projekte, die die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG und die Energieeffizienz gemäss Art. 25.9 BZO einhalten sowie eine fortschrittliche Energielösung und eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen (MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), kann die Überbauungsziffer um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden.

Minergie-ECO ist ein Kooperationsprojekt der Vereine Minergie und eco-bau. Minergie-ECO ergänzt die drei Minergie-Baustandards mit den Themen Gesundheit und Bauökologie.

² Der Bonus beträgt in den verschiedenen Zonen:

Zone	W2E	W2	WG2	W3	WG3
Bonus max.	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %

Art. 25.6 Besondere Bauvorschriften

¹ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

² Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25.7 Ausnutzungsverschiebung

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

Art. 25.8 Bestehende Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Art. 25.9 Energieeffizienz

¹ Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 26 (6) Gestaltungsplanpflicht

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

4.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 26.1 (6) Gestaltungsplanpflicht Postareal

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

Art. 26.2 Gestaltungsplanpflicht Lötschenmatt

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Lötschenmatt“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Der Gestaltungsplan hat die direkt mit dem Reitsportzentrum Lötschenmatt in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher zu ordnen und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Waldabstand

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

Art. 28 (2) Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.

4.3 Waldabstand und Aussichtsschutz

Art. 27 Waldabstand

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

Art. 28 (2) Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsvorschriften

Art. 29 (2) Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind angebaute besondere Gebäude zu berücksichtigen.

³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). ⁽⁴⁾

⁴ Kleinbauten, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 5 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. ⁽²⁾

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsvorschriften

Art. 29 (2) Bauweise

In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind **angebaute besondere Gebäude Klein- und Anbauten** zu berücksichtigen.

³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). ⁽⁴⁾

⁴ **Bauten und Anlagen**, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. ⁽²⁾

*gem. § 2a rev. ABV
Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 32 (4) Maximale Gebäudelänge

In den Wohnzone W1 und W2E sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.

Art. 33 Grundabstand von besonderen Gebäuden

¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2)

² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)

Art. 34 (4) Abstand von unterirdischen Gebäuden

Unterirdische Gebäude haben gegenüber ⁽⁶⁾ Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 35 (4) Reklameanlagen

Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.

Art. 36 (4) Bauten mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.

Art. 32 (4) Maximale Gebäudelänge

In den Wohnzone W1 und W2E sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.

Art. 33 Grundabstand von ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV

~~¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2)~~

² ~~Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG~~ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)

Art. 34 (4) Abstand von unterirdischen ~~Gebäuden~~ Bauten und Unterniveaubauten

~~Unterirdische Gebäude~~ Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber ⁽⁶⁾ Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 35 (4) Reklameanlagen

Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.

Art. 36 (4) Bauten mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Wird abschliessend in ABV geregelt.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Abstellplätze

Art. 37 Motorfahrzeuge:

Anzahl

¹ In Anwendung der §§ 242 bis 245 PBG sind für jede Wohnung 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu schaffen. Für Einfamilien- und Reihenhäuser sind je 2 Abstellplätze anzulegen.

Besucherparkplätze

² Bei Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sind 20 % (2) der nach Absatz 1 nötigen Anzahl Plätze, mindestens aber ein Abstellplatz, zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

Besondere Verhältnisse

³ Bei anderen, insbesondere gewerblichen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen, bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (Norm SNV 641 400) resp. bezüglich Reduktion für durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete nach der Wegleitung der kantonalen Baudirektion. Bei Abweichungen von mehr als 100 % zwischen beiden Berech-

Art. 36.1 Massgebliche Geschossfläche

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Die Aussenwände eines Gebäudes zählen nicht dazu.

Abstellplätze Autoabstellplätze

Art. 37 Motorfahrzeuge

Art. 37.1 Grenzbedarf

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
¹ Wohnen		
Wohnen (Mehrfamilienhäuser)	1.5 PP/Wohnung	+10 % der PP für Wohnungen
Wohnen (Einfamilien- und Reihenhäuser)	2 PP/Wohnung	-
² Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1PP/30 m ² mGF (b)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1PP/70 m ² mGF (b)
³ Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze

Die Tabelle entspricht der Tabelle "Grenzbedarf" der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.

Gemäss Wegleitung ist Obfelden eine Gemeinde Typ 1. In Gemeinden vom Typ 1 ist eine Reduktion des Pflichtbedarfs aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte vorgesehen.

Keine Besucher-PP für EFH und REFH, da diese in den zwei geforderten PP inbegriffen sind.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

nungsarten nach Norm SNV setzt der Gemeinderat die Anzahl
 Parkplätze fest. (4)

⁴ Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (a)		
publikumsorientierte Dienstleistungs- betriebe (c)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorien- tierte Dienstleistungs- betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
industrielle und ge- werbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	- (b)
⁵ Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufs- fläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebens- mittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(d)	(d)
PP = Parkplatz (a) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern (b) Güterumschlag separat (c) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (d) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 400)		

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁶ Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

⁷ Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden

Art. 37.2 Massgeblicher Bedarf

¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
ÖV-Güteklasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	100	45	50
Klasse D	100	60	70
Keine Güteklasse	100	90	90

² Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 37.3 Gestaltung der Parkplätze

Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

Entspricht den Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs (Fassung Oktober 1997).

Da keine ÖV Güteklassen A und B bestehen und auch nicht absehbar sind, wird auf die Reduktionsfaktoren gemäss Güteklassen A und B verzichtet.

Förderung Langsamverkehr und ÖV durch Einschränkung der PP Zahlen (Maximum), REK Parkierung regeln

Gemäss REK soll Rücksicht auf die gewachsene Freiraumstruktur der Kernzonen bei der Platzierung der Parkierungsanlagen genommen werden

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen

In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.

Weitere Abstellplätze

Art. 37.4 Veloabstellplätze

¹ Für Velos und Elektro-Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Es sind mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro 40 m² massgebliche Geschossfläche (mGF)
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

² In der Regel sind die Hälfte der Abstellflächen für Velos und Elektrovelos (Motorfahrräder) oberirdisch und in der Nähe des Eingangsbereichs bereitzustellen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen

In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge **oder im Untergeschoss in Liftnähe** genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.

*Gemäss Protokoll der Baukommission
Obfelden vom 13. Juli 2009*

*Gemäss Protokoll der Baukommission
Obfelden vom 13. Juli 2009*

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Kinderspielplätze und Ruheflächen

Art. 39 Grösse

¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2)

² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 40 (2) Abgrabungen

Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab gewachsenem Boden betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassade abwicklung freigelegt werden.

Art. 41 (4) Aufschüttungen

Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.

Kinderspielplätze und Ruheflächen

Art. 39 Grösse

¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2)

² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.

³ Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 40 (2) Abgrabungen

Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab ~~gewachsenem Boden~~ **massgebendem Terrain** betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassade abwicklung freigelegt werden.

Art. 41 (4) Aufschüttungen

¹ ~~Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen und haben sich gut in das Ortsbild einzuordnen. Aufschüttungen sind maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain gestattet. Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.~~

² Ungestaffelte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab massgebendem Terrain gestattet.

³ Höhere Mauern sind vertikal zu staffeln. Auf 1.5 m Höhe ist ein Versatz von mindestens 1.0 m zu erstellen und zu begrünen. Die Gesamthöhe darf max. 3.0 m nicht übersteigen.

Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begrünung und Siedlungsrand

Art. 41.1 Begrünung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Siedlungsökologie

² Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die schwarze Liste der Stiftung Info Flora.

Neophytenverhinderung

Art. 41.2 Siedlungsrand

Die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern sollen nur Wildformen gepflanzt werden.

Umsetzung Siedlungsrand gemäss REK

5B MEHRWERTAUSGLEICH

Teil der separaten MAG-Revision

Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 (4) Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. 248 / 2012 auf den 01. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 (4) Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. xx / xx auf den xx.xxxx.xxxx in Kraft gesetzt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
(1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989 (2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997 (3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999 (4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004 (5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009 (6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012	(1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989 (2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997 (3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999 (4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004 (5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009 (6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012 (7) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 01.01.2013	