

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Teilrevision Nutzungsplanung (BZO)
Beilage zur Weisung



Gemeindeverwaltung Stallikon
Reppischtalstrasse 53
8143 Stallikon
www.stallikon.ch

Inhaltsverzeichnis Beilage zur Weisung

Seiten

Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO)

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Harmonisierung der Baubegriffe | |
| | <i>Synoptische Darstellung BZO2012, Stand: 25.01.2025 BZO neu</i> | 3 - 45 |
| | <i>Einwendungen</i> | 47 - 50 |
| 2. | Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren | |
| | <i>Einwendungen</i> | 51 - 58 |
-

Alle Unterlagen zu den Traktanden 1 und 2
Teilrevision Nutzungsplanung
(Bau- und Zonenordnung, BZO)
finden Sie auf:

www.stallikon.ch/gemeindeversammlung





Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stallikon Harmonisierung der Baubegriffe

Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptisch

Gemäss § 45 PBG

Erste öffentliche Auflage und Anhörung vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023

Zweite öffentliche Auflage und Anhörung vom 28. Mai 2025 bis 28. Juli 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am Datum...

ARE Nr.:

Für die Baudirektion:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen

Roter Text: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen

Roter Text gestrichen: ~~Streichungen am bestehenden Text~~

Grauer Text: Verschobene Textpassagen

Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen*

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Monika Mennel

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Zonenordnung</u>	<u>5</u>
<u>1.1</u>	<u>Zoneneinteilung</u>	
<u>1.2</u>	<u>Anordnungen innerhalb der Bauzonen</u>	
<u>1.3</u>	<u>Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonenpläne</u>	
<u>2</u>	<u>Kernzonen</u>	<u>9</u>
<u>2.1</u>	<u>Ziel und Zweck</u>	
<u>2.2</u>	<u>Nutzweise</u>	
<u>2.3</u>	<u>Gestaltungsgrundsätze</u>	
<u>2.4</u>	<u>Fachgutachten</u>	
<u>2.5</u>	<u>Besondere Bestimmungen in den Kernzonenplänen</u>	
<u>3</u>	<u>Wohnzonen</u>	<u>17</u>
<u>3.1</u>	<u>Grundmasse</u>	
<u>3.2</u>	<u>Nutzweise, besondere Nutzungsanordnung</u>	
<u>3.3</u>	<u>Dachgestaltung</u>	
<u>4</u>	<u>Quartiererhaltungszonen</u>	<u>20</u>
<u>4.1</u>	<u>Zweck</u>	
<u>4.2</u>	<u>Strukturmerkmale</u>	
<u>4.3</u>	<u>Nutzweise</u>	
<u>4.4</u>	<u>Bauliche Erweiterung</u>	
<u>4.5</u>	<u>Abbruch und Ersatzbau</u>	
<u>4.6</u>	<u>Gestaltung und Einordnung</u>	
<u>4.7</u>	<u>Fachgutachten</u>	
<u>5</u>	<u>Zonen für öffentliche Bauten</u>	<u>23</u>
<u>5.1</u>	<u>Bauvorschriften</u>	
<u>5.2</u>	<u>Grenzabstände</u>	
<u>6</u>	<u>Erholungszonen, Freihaltezone</u>	<u>24</u>

6.1	<u>Erholungszone</u>	
6.2	<u>Freihaltezone</u>	
7	<u>Reservezone</u>	25
8	<u>Allgemeine Bauvorschriften</u>	25
8.1	Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone	
8.2	Grosser / kleiner Grenzabstand vor der Hauptwohnseite	
8.3	<u>~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe</u>	
8.4	<u>Bauweise</u>	
8.5	<u>~~Nutzung des 2. Dachgeschosses~~ Dachgestaltung, Wohn- und Kernzone</u>	
8.6	Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	
8.7	<u>Umgebungsgestaltung</u>	
8.8	<u>~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten</u>	
8.9	Abstellplätze, Abstellräume	
8.10	Spiel- und Ruheflächen	
	<u>~~8.11 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie~~</u>	
9	<u>Besondere Institute</u>	33
9.1	<u>Arealüberbauungen</u>	
9.2	<u>Terrassenhäuser</u>	
9.3	<u>Baumschutz</u>	
9.4	<u>Aussichtsschutz</u>	
9.5	<u>Wald- und Gewässerabstände</u>	
9.6	<u>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</u>	
9.7	Geltungsbereich Sonderbauvorschriften	
9.8	Verzicht auf Mehrwertausgleich <u>(Teilrevision vom 6. April 2022)</u>	
10	<u>Inkrafttreten</u>	42
10.1	Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung	
10.2	Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zifer 9.8)	
10.3	<u>Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe»</u>	

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar																					
1	Zonenordnung	1	Zonenordnung																					
1.1	Zoneneinteilung	1.1	Zoneneinteilung																					
1.1.1	Unterteilung Gemeindegebiet		Bleibt																					
In den Kernzonen A (KA) und Weiler (KW) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen. Die Kernzone B (KB) bildet den harmonischen Hintergrund der KA und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.																								
1.1.2	Bauzonen		Bleibt																					
Kernzonen: <table><tr><td>Kernzone A</td><td>KA</td><td>ES III (Stallikon, Sellenbüren)</td></tr><tr><td>Kernzone B</td><td>KB</td><td>ES III (Stallikon, Sellenbüren)</td></tr><tr><td>Kernzone Weiler</td><td>KW</td><td>ES III (Gamlikon, Tägerst, Hinter-/Vorderbuchenegg)</td></tr></table> Wohnzonen: <table><tr><td>-</td><td>Eingeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung</td><td>W1/15</td><td>ES II</td></tr><tr><td>-</td><td>Zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung</td><td>W2/30</td><td>ES II</td></tr><tr><td>-</td><td>Zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2/35</td><td>ES II</td></tr></table>				Kernzone A	KA	ES III (Stallikon, Sellenbüren)	Kernzone B	KB	ES III (Stallikon, Sellenbüren)	Kernzone Weiler	KW	ES III (Gamlikon, Tägerst, Hinter-/Vorderbuchenegg)	-	Eingeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W1/15	ES II	-	Zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W2/30	ES II	-	Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	ES II
Kernzone A	KA	ES III (Stallikon, Sellenbüren)																						
Kernzone B	KB	ES III (Stallikon, Sellenbüren)																						
Kernzone Weiler	KW	ES III (Gamlikon, Tägerst, Hinter-/Vorderbuchenegg)																						
-	Eingeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W1/15	ES II																					
-	Zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W2/30	ES II																					
-	Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	ES II																					

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
- Dreigeschossige Wohnzone - Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung Quartierhaltungszonen: - Gütschli/Brunnenhof - Massholderen Zonen für öffentliche Bauten: - Zone für öffentliche Bauten A - Zone für öffentliche Bauten B	W3/50	ES II	<i>Bleibt</i>
	WG2/35	ES III	
	Q _a	ES II	
	Q _b	ES II	
	OeB _A	ES II	
	OeB _B	ES III	
1.1.3 Erholungszonen			
Erholungszone Sport	EA	ES III (Stallikon, Sellenbüren)	
Erholungszone Friedhof	EB	ES II (Stallikon)	
1.1.4 Freihaltezone			
In den Kernzonen A (KA) und Weiler (KW) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen. Die Kernzone B (KB) bildet den harmonischen Hintergrund der KA und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.			
<i>Bleibt</i>			
1.1.5 Reservezone			
~~Reservezone~~ _____ R sistiert, von Genehmigung ausgenommen			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
1.2	Anordnung innerhalb der Bauzonen	1.2	Anordnung innerhalb der Bauzonen
1.2.1	Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise		Bleibt
Innerhalb der Zonen werden mit räumlichem Anwendungsbe- reich folgende weitere Anordnungen getroffen:			
a) Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen			
b) Besondere Nutzungsanordnungen			
1.2.2	Besondere Institute		Bleibt
a) Waldabstandslinien (Ziffern 1.3.2 und 9.5)			
b) Gewässerabstandslinien (Ziffern 1.3.2 und 9.5)			
c) Aussichtsschutz (Ziffern 1.3.2 und 9.4)			
d) Arealüberbauungen (Ziffer 9.1)			
e) Terrassenhäuser (Ziffer 9.2)			
f) Baumschutz (Ziffer 9.3)			
g) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Ziffer 9.6)			
h) Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften (Ziffer 9.7)			
1.3	Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonen- pläne	1.3	Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonen- pläne
1.3.1	Zonenplan		Bleibt
Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen inner- halb der Zonen ist der Zonenplan M 1:5'000 massgebend.			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
1.3.2 Ergänzungsplan Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten die speziellen Kernzonenpläne M 1:1'000.			<i>Bleibt</i>
1.3.3 Kernzonenpläne Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten die speziellen Kernzonenpläne M 1:1'000.			<i>Bleibt</i>
1.3.4 Verbindlichkeit Der Ergänzungsplan und die Kernzonenpläne gehen, soweit sie Anordnungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan, der Ergänzungsplan und die Kernzonenpläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.			<i>Bleibt</i>

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
2	Kernzonen	2	Kernzonen
2.1	Ziel und Zweck		Bleibt
In den Kernzonen A (KA) und Weiler (KW) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen. Die Kernzone B (KB) bildet den harmonischen Hintergrund der KA und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.			
2.2	Nutzweise		Bleibt
Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Eine gute Nutzungsdurchmischung ist anzustreben. Nicht gestattet sind sexgewerbliche oder ähnliche Einrichtungen sowie stark verkehrs- erzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m². Es dürfen höchstens 60% aller Geschossflächen zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, soweit die Gebäude nicht der Öffentlichkeit oder der Landwirtschaft dienen oder Gründe der Wohnhygiene dagegen sprechen. Die Übertragung von Nutzweisen ist gegen Revers gestattet, sofern die betroffenen Liegenschaften im gleichen Kernzonenplan erfasst sind.			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
2.3 Gestaltungsgrundsätze	Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung in den Kernzonen A (K_A) und Weiler (K_W) sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung erreicht werden. Diese Anforderungen gelten auch für die Materialwahl und die Farbgebung. Eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Formgebung oder einzelne solche Elemente können bei nachweislich guter Gestaltung und Einordnung oder zurückhaltender Erscheinung bewilligt werden. Bauten, Anlagen und Umschwung in der Kernzone B (K_B) sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A (K_A) eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben. Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung in den Kernzonen A (K_A) und Weiler (K_W) sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung erreicht werden. Diese Anforderungen gelten auch für die Materialwahl und die Farbgebung. Eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Formgebung oder einzelne solche Elemente können bei nachweislich guter Gestaltung und Einordnung oder zurückhaltender Erscheinung bewilligt werden. Bauten, Anlagen und Umschwung in der Kernzone B (K_B) sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A (K_A) eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben. ~~Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.~~	Anpassung Wegleitung prüfen, gilt für alle vorliegenden Änderungen der BZO Bestimmung ist nicht mehr möglich. Neu gelten die GVZ-Richtlinien
2.4 Fachgutachten	Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.	Bleibt	

BZO ₂₀₁₂ , Stand 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
2.5	Besondere Bestimmungen in den Kernzonennplänen	2.5	Besondere Bestimmungen in den Kernzonennplänen
2.5.1	Um- und Ersatzneubauten	2.5.1	Um- und Ersatzneubauten
Die in den Kernzonennplänen kreuzgerasterten, ortsbaulich wichtigen Gebäude dürfen nur umgebaut und mit deutlich untergeordneten Anbauten oder Besonderen Gebäuden ergänzt werden. Dabei sind Gebäudeprofil und Erscheinung weitgehend zu wahren. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den gesicherten Ersatzneubau eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird.		Die in den Kernzonennplänen kreuzgerasterten, ortsbaulich wichtigen Gebäude dürfen nur umgebaut und mit deutlich untergeordneten ~~Kleinbauten~~ und ~~Anbauten~~ ~~oder Besonderen Gebäuden~~ ergänzt werden. Dabei sind Gebäudeprofil und Erscheinung weitgehend zu wahren. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den gesicherten Ersatzneubau eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird.	
Die in den Kernzonennplänen schwarz bandierten, privilegierten Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden. Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut oder erweitert, abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 ersetzt werden. Bei Umbauten und Erweiterungen von Wohnbauten kann das bestehende Gebäudevolumen angemessen vergrössert werden, wenn damit nachweislich wohngyienische oder ortsbauliche Verbesserungen erreicht und keine überwiegenden nachbarlichen und öffentlichen Interessen entgegen stehen. Der ersatzlose Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur bewilligungsfähig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt.		Die in den Kernzonennplänen schwarz bandierten, privilegierten Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden. Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut oder erweitert, abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 ersetzt werden. Bei Umbauten und Erweiterungen von Wohnbauten kann das bestehende Gebäudevolumen angemessen vergrössert werden, wenn damit nachweislich wohngyienische oder ortsbauliche Verbesserungen erreicht und keine überwiegenden nachbarlichen und öffentlichen Interessen entgegen stehen. Der ersatzlose Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur bewilligungsfähig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt.	
Vorbehalten bleibt in allen Fällen eine Unterschutzstellung des ganzen Objektes oder einzelner Teile mit Verfügung.		Vorbehalten bleibt in allen Fällen eine Unterschutzstellung des ganzen Objektes oder einzelner Teile mit Verfügung.	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
2.5.2 Neubauten	Ist auf einem Grundstück ein Baubereich für Neubauten aus- geschieden, bestimmt sich die überbaubare Fläche nach die- sem, ungeachtet allfälliger Abstandsvorschriften. Die maxima- len Grundmasse für Neubauten sind einzuhalten. Neubauten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gestaltungsbauflicht- ten zu stellen; ausgenommen sind Besondere Gebäude. Allfäll- ig vorgegebene Firstrichtungen sind für neue Hauptgebäude verbindlich. Das Bauen auf die fakultativen Bauflichten bedingt eine redu- zierte Gebäudehöhe von 4.5 m. Eine Erhöhung der reduzier- ten Gebäudehöhe ist dann möglich, wenn von der fakultativen Bauflicht um $\frac{1}{3}$ der vorgesehenen Mehrhöhe abgerückt wird. Neubauten und insbesondere Ersatzneubauten im Bereich der in den Kernzonenplänen bezeichneten Hofraumbildung haben diese zu unterstützen und zu wahren. Die entsprechende Wir- kung ist nachzuweisen. Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung im Kern- zonenplan nicht vorgegeben ist, kann eine Unterschrei- tung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt wer- den, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die über- wiegenden öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoss bis zu 4 m Ge- bäudehöhe, deren Länge die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten, dürfen den massgebli- chen grossen Grenzabstand um max. 1.5 m unterschreiten.	2.5.2 Neubauten Ist auf einem Grundstück ein Baubereich für Neubauten ausge- schieden, bestimmt sich die überbaubare Fläche nach diesem, ungeachtet allfälliger Abstandsvorschriften. Die maximalen Grundmasse für Neubauten sind einzuhalten. Neubauten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gestaltungsbauflichten zu stellen; ausgenommen sind ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten. Allfällig vorgegebene Firstrichtungen sind für neue Hauptgebäude verbindlich. Das Bauen auf die fakultativen Bauflichten bedingt eine redu- zierte ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe von 4.5 m. Eine Erhöhung der reduzierten ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe ist dann möglich, wenn von der fakultativen Bauflicht um $\frac{1}{3}$ der vorgesehenen Mehrhöhe abgerückt wird. Neubauten und insbesondere Ersatzneubauten im Bereich der in den Kernzonenplänen bezeichneten Hofraumbildung haben diese zu unterstützen und zu wahren. Die entsprechende Wir- kung ist nachzuweisen. Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung im Kern- zonenplan nicht vorgegeben ist, kann eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die überwiegenden öf- fentlichen Interessen gewahrt bleiben. Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoss bis zu 4 m ~~Gebäu- dehöhe~~ Gesamthöhe, deren Länge die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten, dürfen den massgebli- chen grossen Grenzabstand um max. 1.5 m unterschreiten.	<i>Gebäudehöhe, neu Fassadenhöhe (Messweise ändert)</i>

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

Als maximale Grundmasse gelten ferner:					Als maximale Grundmasse gelten ferner:				
Zonen	K _A	K _B	K _W	Zonen	K _A	K _B	K _W		
a) Ausnützungsziffer	- ¹⁾	40%	- ¹⁾	a) Ausnützungsziffer	- ¹⁾	40%	- ¹⁾		
b) Vollgeschoss	2	2	2	b) Vollgeschoss	2	2	2		
c) Dachgeschoss	2 ²⁾	1	2 ²⁾	c) Dachgeschoss ²⁾	2 ²⁾	± 2 ³⁾	2 ²⁾		
d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1		
e) Dachneigung	Satteldächer min 35° ³⁾	0° bis 45° ⁴⁾	Satteldächer min 35° ³⁾	e) Dachneigung	Satteldächer min 35° ⁴⁾	0° bis 45° ⁴⁾	Satteldächer min 35° ⁴⁾		
f) Gebäudehöhe	9 m	9 m	7.5 m	~~f) Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe	9 m	9 m	7.5 m		
g) Gebäudelänge	40 m ⁵⁾	40 m	30 m ⁵⁾	g) Gebäudelänge	40 m ⁵⁾	40 m	30 m ⁵⁾		
h) Gebäudebreite	16 m ⁵⁾	16 m	16 m ⁵⁾	h) Gebäudebreite	16 m ⁵⁾	16 m	16 m ⁵⁾		
i) Grosser Grenzabstand	6 m	6 m ⁶⁾	5 m	i) Grosser Grenzabstand	6 m	6 m ⁶⁾	5 m		
k) Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m ⁶⁾	2.5 m	k) Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m ⁶⁾	2.5 m		
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 3.5 m			l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 3.5 m				

¹⁾ In der Kernzone A (K_A; schützenswertes Ortsbild) und in den Weilerkernzonen (K_W) wird gemäss § 50 Abs. 2 PBG auf eine Nutzungsziffer verzichtet. In diesen Zonen hat die Massstäblichkeit Priorität (Orientierung am Bestand).

²⁾ In der Kernzone A (K_A; schützenswertes Ortsbild) und in den Weilerkernzonen (K_W) wird gemäss § 50 Abs. 2 PBG auf eine Nutzungsziffer verzichtet. In diesen Zonen hat die Massstäblichkeit Priorität (Orientierung am Bestand).

BZO ₂₀₁₂ , Stand 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
2) Ziffer 8.5 gilt in den Kernzonen K_A und K_W sinngemäss auch für das erste Dachgeschoss, wobei untergeordnet Dachflächenfenster und Aufbauten für die ergänzende Belichtung zugelassen werden können. Dacheinschnitte sind ausgeschlossen. 3) Konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil sind gestattet. 4) Dachgestaltung gemäss Ziffer 3.3. 5) In begründeten Fällen, d.h. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung ortsbaulicher Aspekte wie Massstäblichkeit und Orientierung am Bestand kann die Baubehörde in den Zonen K_A und K_W die max. zulässige Gebäudelänge um bis zu 5 m und die max. zulässige Gebäubebreite um bis zu 3 m verringern. 6) Die Baubehörde kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu Gunsten des schützenswerten Ortsbildes der K_A grössere Grenzabstände festlegen (Maximalwert grosser Grenzabstand in der K_A gegenüber $K_A = 10$ m; Maximalwert kleiner Grenzabstand in der K_A gegenüber $K_A = 5$ m).	2) Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raunteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Räumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder. ~~Ziffer 8.5 gilt in~~ In den Kernzonen K_A und K_W gilt dies sinngemäss auch für das erste Dachgeschoss, wobei untergeordnet Dachflächenfenster und Aufbauten für die ergänzende Belichtung zugelassen werden können. Dacheinschnitte sind dort ausgeschlossen. 3) Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in der Kernzone K_B insgesamt nicht breiter sein als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge. 4) Konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil sind gestattet. 4) Dachgestaltung gemäss Ziffer 3.3. 5) In begründeten Fällen, d.h. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung ortsbaulicher Aspekte wie Massstäblichkeit und Orientierung am Bestand kann die Baubehörde in den Zonen K_A und K_W die max. zulässige Gebäudelänge um bis zu 5 m und die max. zulässige Gebäubebreite um bis zu 3 m verringern. 6) Die Baubehörde kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu Gunsten des schützenswerten Ortsbildes der K_A grössere Grenzabstände festlegen (Maximalwert grosser Grenzabstand in der K_B gegenüber $K_A = 10$ m; Maximalwert kleiner Grenzabstand in der K_B gegenüber $K_A = 5$ m).	Die Bestimmung Ziffer 8.5 Nutzung des 2. Dachgeschoss gilt künftig nur noch für die Kernzonen und wird daher unter Ziffer 2.5.2 2) verschoben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dies ergibt sich aus der Formulierung unter Ziffer 2.5.2 2) Ziffer 3.3 Dachgestaltung gilt künftig nur noch für die Kernzone K_B und wird daher unter Ziffer 2.5.2 3) verschoben.

Bleibt

2.5.3 Vorrangflächen Erschliessung oder Parkierung

Die in den Kernzonenplänen Vorderbuchenegg und Tägerst bezeichneten Vorrangflächen Erschliessung oder Parkierung dürfen nur dem vorgesehenen Zweck entsprechend genutzt und baulich ausgestaltet werden.

Mit der Vorrangfläche Erschliessung ist zwingend die gemeinsame Erschliessung der beiden Grundstücke östlich der Bucheneggstrasse zu gewährleisten. Entsprechende Anlagen sind gut und möglichst naturnah sowie versiegelungsarm zu gestalten.

Die grossflächige, öffentliche Parkieranlage nördlich der Bucheneggstrasse dient ausschliesslich den Erholungssuchenden im Wandergebiet am Albis mit überörtlicher Bedeutung sowie der Erschliessung der östlich angrenzenden Liegenschaft.

Massgeblich oberirdisch in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen sind innerhalb beider Vorrangflächen nicht zulässig.

2.5.4 Im Ortsbild wichtige Strassen- und Ausseräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten, im Ortsbild wichtigen Strassen- und Ausseräume sind möglichst zu erhalten. Unvermeidbare Eingriffe oder der Einbezug in grossräumige Umgestaltungsvorhaben haben den ortstypischen Charakter weitgehend zu wahren.

Bleibt

Die gleichwertige Wirkung der bezeichneten Räume im Ortsbild nach deren Veränderung ist vorgängig nachzuweisen.

2.5.5 Ortsbaulich wichtige Objekte

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten, ortsbaulich wichtigen Objekte sind als Bestandteile des Ortsbildes möglichst zu erhalten.

Wird durch deren Erhaltung die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so sind bei künstlichen Objekten Umplatzierungen möglich. Natürliche Objekte sind bei unvermeidbarem Abgang zu ersetzen.

Die gleichwertige Wirkung des Objekts im Ortsbild nach der Veränderung ist vorgängig nachzuweisen.

Bleibt

3 Wohnzonen

3 Wohnzonen

3.1 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zonen	W1/15	W2/30	W2/3	W3/50	WG2/35	Zonen	W1/15	W2/30	W2/3	W3/50	WG2/35
a) Ausnützungsziffer	15%	30%	35%	50%	35%	a) Ausnützungsziffer	15%	30%	35%	50%	35%
b) Vollgeschosse	1	2	2	3	1	b) Vollgeschosse	1	2	2	3	1
c) Dachgeschosse	2 ¹⁾	1	1	1	1	c) Dachgeschosse	2 ¹⁾	1	1	1	1
d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1 ²⁾	1 ²⁾	-	1	d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1 ²⁾	1 ²⁾	-	1
e) Dachneigung	-	0 - 35°					e) Dachneigung	-	0 - 35°		
f) Gebäudehöhe	5,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	8 m	f) Gebäudehöhe	5,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	8 m
g) Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m	g) Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m
h) Gebäudebreite	16 m					h) Gebäudebreite	16 m				
i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m ³⁾	i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m ²⁾
k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ³⁾	k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ²⁾
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m					l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m				

3.1 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zonen	W1/15	W2/30	W2/3	W3/50	WG2/35	Zonen	W1/15	W2/30	W2/3	W3/50	WG2/35
a) Ausnützungsziffer	15%	30%	35%	50%	35%	a) Ausnützungsziffer	15%	30%	35%	50%	35%
b) Vollgeschosse	1	2	2	3	1	b) Vollgeschosse	1	2	2	3	1
c) Dachgeschosse	2 ¹⁾	1	1	1	1	c) Dachgeschosse	2 ¹⁾	1	1	1	1
d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1 ²⁾	1 ²⁾	-	1	d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1 ²⁾	1 ²⁾	-	1
e) Dachneigung	-	0 - 35°					e) Dachneigung	-	0 - 35°		
f) Gebäudehöhe	5,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	8 m	f) Gebäudehöhe	5,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	8 m
g) Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m	g) Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m
h) Gebäudebreite	16 m					h) Gebäudebreite	16 m				
i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m ³⁾	i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m ²⁾
k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ³⁾	k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ²⁾
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m					l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m				

Künftig soll in allen Wohnzonen die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit eigenständigen Wohnungen ermöglicht werden. Flankierend werden unter Ziff. 3.3 ergänzende Bestimmungen zur Dachgestaltung in den Wohnzonen erlassen.

BZO ₂₀₁₂ , Stand 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
¹⁾ vgl. Ziffer 8.5 ²⁾ Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist nur bis maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche erlaubt. ³⁾ vgl. Ziffer 3.2.2		~~¹⁾ vgl. Ziffer 8.5~~ ²⁾ ~~Der Ausbau des anrechenbaren Untergeschosses mit ausnützungsbefreiten~~ Wohn- und Arbeitsräumen ~~ist nur bis~~ darf maximal 50% der ~~nach § 255 Abs. 2 PBG~~ zulässigen Geschossfläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses betragen ~~erlaubt~~. ³⁾ vgl. Ziffer 3.2.2	<i>Ziffer 8.5 wird aufgehoben.</i> <i>Der Absatz zur Nutzung des ausnutzungsbe- freiten Untergeschosses ändert inhaltlich nicht und wurde lediglich zum besseren Verständnis umformuliert.</i>
3.2	Nutzweise, besondere Nutzungsanordnun- gen	3.2	Nutzweise, besondere Nutzungsanordnun- gen
3.2.1 Gewerbeerlaubnis In der Wohnzone W1/15 sind nur Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. In den übrigen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zuläs- sig. In den diagonal schraffierten Gebieten der Zonen W2/35 und W3/50 ist auch mässig störendes Gewerbe zugelassen, wobei die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung gilt.		<i>Bleibt</i>	
3.2.2 Gewerbeerleichterung In der Zone WG2/35 ist ein Wohnanteil von maximal 60% zu- lässig, wobei stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Ver- kaufsflächen über 2'000 m2 nicht gestattet sind. ~~Abweichend davon gilt für die Kleinbauzone ein gesamt- samthaft ein reduzierter Wohnanteil von maximal 20%. sistiert, von Genehmigung ausgenommen~~		3.2.2 Gewerbeerleichterung In der Zone WG2/35 ist ein Wohnanteil von maximal 60% zuläs- sig, wobei stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflä- chen über 2'000 m2 nicht gestattet sind. ~~Abweichend davon gilt für die Kleinbauzone ein gesamt- haft ein reduzierter Wohnanteil von maximal 20%. sistiert, von Genehmigung ausgenommen~~	

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar	
Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in der Zone WGZ/35 gilt eine Ausnützung von max. 45%. Für solche Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, sowie entweder ein Flachdach haben oder die der Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt	Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in der Zone WGZ/35 gilt eine Ausnützung von max. 45%. Für solche Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, sowie entweder ein Flachdach haben oder die der Firsthöhe ~~1.5 m~~ Gesamthöhe 9.5 m nicht übersteigt, gilt	WGZ/35 Gebäudehöhe 8 m + Firsthöhe 1.5 m = 9.5 m	
a) allseits ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag,	a) allseits ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag,		
b) eine Gebäudebreite von 20 m und	b) eine Gebäudebreite von 20 m und		
c) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von max. 20 m.	c) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von max. 20 m.		
3.3 Dachgestaltung Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden. Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt nicht breiter sein als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge.	3.3 Dachgestaltung ~~Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.~~ ~~Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden.~~ Pultdächer sind zulässig, dürfen jedoch die Dachprofilinie von 35° bzw. von 45° in der W1 nicht durchstossen. Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte für Schrägdächer insgesamt nicht breiter sein als ~~1/2~~ 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind in Symmetrie zu Dachaufbauten im 1. Dachgeschoss auch im 2. Dachgeschoss zulässig. Balkone und Loggien sind in den Dachgeschossen nicht zulässig.	Der allgemeingültige Teil der Vorschrift wird in das Kapitel 8 Allgemeine Bauvorschriften verschoben. Mit der neuen Definition der Fassadenhöhe entfällt die Einschränkung des Schräg- oder Tonnendächer die Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen dürfen. Die Gemeinde erlässt daher Dachgestaltungsvorschriften. Mit einer eigenständige Wohnnutzung im Dachgeschoss soll eine angemessene Wohnqualität sowie private Aussenräume möglich sein. Die Breite der Dachaufbauten für Schrägdächer wird von 1/3 auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Flankierend werden die Dachgestaltungsvorschriften präzisiert.	

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
4	Quartiererhaltungszonen	4	Quartiererhaltungszonen
4.1	Zweck	Bleibt	
Die Quartiererhaltungszonen Gütschli/Brunnenhof (QA) und Masshol-deren (QB) bezwecken die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen.			
4.2	Strukturmerkmale	Bleibt	
Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form, Stellung und äussere Erscheinung der Bauten, die Geschosszahl sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume. Die beiden Quartiererhaltungszonen sind wie folgt charakterisiert: Gütschli/Brunnenhof (QA) – zum Teil geschungene Zeilen und mehrheitlich versetzt angeordnete Reiheneinfamilienhäuser – überwiegend intime, private Freiräume sowie einzelne, grössere Gemeinschaftsflächen – 2-geschossige Gebäude, mit flach geneigten Satteldächern ohne Aufbauten – auf einheitlichem Raster aufgebaute Fassadengestaltung mit zum Teil markanten, vorstehenden Brandmauern in Sichtbackstein			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
Massholderen (QB)			
– in quadratischer Grossform angeordnete, zusammengebaute Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen – Innenhof-/Atriumssituation sowie ausserhalb angelegte, stark durchgrünte Privatgärten – leicht nach innen geneigte Dächer ohne Aufbauten			
4.3 Nutzweise			<i>Bleibt</i>
Die Quartiererhaltungszonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist auch ohne direkten Bezug zur Wohnnutzung zulässig.			
4.4 Bauliche Erweiterung			<i>Bleibt</i>
Umr-, Aus- und Anbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur heutigen Volumetrie und Gestaltung stehen. Der typische Gebietscharakter ist zu wahren.			
4.5 Abbruch und Ersatzbau			<i>Bleibt</i>
Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn das bisherige Erscheinungsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.			
4.6 Gestaltung und Einordnung			<i>Bleibt</i>
Bauliche Veränderungen müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung die Einheitlichkeit und die gute Gesamtwirkung gewährleisten.			

BZO ₂₀₁₂ , Stand 1.2.2015	BZO _{neu}	Kommentar
ten. Zu beachten sind dabei insbesondere die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume. Die nachbarlichen Interessen sind zu wahren.		
4.7 Fachgutachten Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.		<i>Bleibt</i>

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
5	Zonen für öffentliche Bauten	5	Zonen für öffentliche Bauten
5.1	Bauvorschriften		<i>Bleibt</i>
Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.			
5.2	Grenzabstände		<i>Bleibt</i>
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, der das Gebäude in seinen Abmessungen entspricht, unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- und Mehrröhrenzuschlags.			

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
6	Erholungszonen, Freihaltezone	6	Erholungszonen, Freihaltezone
6.1	Erholungszonen	6.1	Erholungszonen
In der Erholungszone Sport (E _s) sind nur Sportanlagen zulässig. In der Erholungszone Friedhof (E _f) sind nur Friedhofanlagen zulässig.		In der Erholungszone Sport (E _s) sind nur Sportanlagen zulässig. In der Erholungszone Friedhof (E _f) sind nur Friedhofanlagen zulässig.	
Allgemein sind nur dem Zonenzweck dienende Betriebsgebäude gestattet. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 4 m beschränkt. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.		Allgemein sind nur dem Zonenzweck dienende Betriebsgebäude gestattet. Die ~~maximale Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe ist auf 4 m beschränkt. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	
6.2	Freihaltezone		<i>Bleibt</i>
In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
7	Reservezone	7	Reservezone
In der Reservezone gilt § 65 PBG.			
8	Allgemeine Bauvorschriften	8	Allgemeine Bauvorschriften
8.1	Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone		
Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.			
8.2	Grosser / kleiner Grenzabstand vor der Hauptwohnseite		
Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grenz- abstand einzuhalten. Wenn der grosse Grenzabstand strassenseitig liegt, wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt.			
8.3	Gebäudehöhe	8.3	~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe
Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.			
8.4	Bauweise	8.4	Bauweise

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
8.4.1 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.			
8.4.2 Grenzbau Der Grenzbau ist erlaubt: a) in allen Zonen, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird; b) in der Zone WG2/35 überdies, wenn freistehende Brandmauern verputzt oder mit Materialien verkleidet werden, welche den übrigen Fassaden entsprechen.			bleibt
8.4.3 Terrasse Als Terrasse ausgebildete Anbauten an Hauptgebäuden, deren Höhe das Mass abstandsprivilegierter besonderer Bauten nicht überschreiten, dürfen in allen Zonen mit einem Flachdach überdeckt werden.		8.4.3 Terrasse Als Terrasse ausgebildete Anbauten an Hauptgebäuden, deren Höhe das Mass abstandsprivilegierter ~~besonderer Bauten~~ Klein- und Anbauten nicht überschreiten, dürfen in allen Zonen mit einem Flachdach überdeckt werden.	bleibt
8.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raunteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Nebenräumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder.		8.5 — Nutzung des 2. Dachgeschosses ~~Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raunteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Nebenräumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder.~~	Die Nutzungsbeschränkung für das 2. Dachgeschoss in den Wohnzonen wird aufgehoben. Die Bestimmung gilt somit nur noch für die Kernzonen und wird daher in das Kap. 2 Kernzonen verschoben.

8.5 Dachgestaltung Wohn- und Kernzonen

Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden.

Der allgemeingültige Teil der Dachgestaltungsvorschriften wird von Ziffer 3.3 (Wohnzonen) in das Kap. 8 Allgemeine Bauvorschriften verschoben.

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
8.6 Mehrlängenzuschlag, massegebliche Fassadenlänge	Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massegeblichen Fassadenlänge werden	8.6 Mehrlängenzuschlag, massegebliche Fassadenlänge Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massegeblichen Fassadenlänge werden	
a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, zusammengerechnet, und		a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, zusammengerechnet, und	
b) besondere Gebäude sowie Anbauten mit nur einem Vollgeschoss von max. 4 m Gebäudehöhe bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.		b) ~~besondere Gebäude sowie Klein- und Anbauten mit nur einem Vollgeschoss von max. 4 m Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.	
8.7 Umgebungsgestaltung	Die Höhenlage von Gebäuden sowie die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Veränderungen des gewachsenen Terrains bewirken. Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind einzelne Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen, welche möglichst zusammenzulegen sind. Die Abgrabungen dürfen auf den gesamten Gebäudeumfang gerechnet im Durchschnitt nicht mehr als 0.75 m betragen (Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet). Allfällige Aufschüttungen sind minimal zu halten und dürfen bei guter Gestaltung in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.	8.7 Umgebungsgestaltung Die Höhenlage von Gebäuden sowie die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Veränderungen des ~~gewachsenen~~ massegebenden Terrains bewirken. Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des ~~gewachsenen~~ massegebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind einzelne Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen, welche möglichst zusammenzulegen sind. Die Abgrabungen dürfen auf den gesamten Gebäudeumfang gerechnet im Durchschnitt nicht mehr als 0.75 m betragen (Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet). Allfällige Aufschüttungen sind minimal zu halten und dürfen bei guter Gestaltung in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.	<i>massegebendes Terrain ersetzt gewachsenes Terrain</i>

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
8.8	Besondere Gebäude	8.8 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten	
Für besondere Gebäude gilt § 273 PBG. Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie		Für ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten gilt ~~§ 273 PBG § 2a ABV~~ . ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie	
a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und		a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und	
b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.		b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.	
8.9	Abstellplätze, Abstellräume	8.9 Abstellplätze, Abstellräume	Bleibt
8.9.1	Motorfahrzeugabstellplätze	8.9.1 Motorfahrzeugabstellplätze	
Für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten je nach Nutzungsart die folgenden Minima als Pflichtparkplätze (PP):		Für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten je nach Nutzungsart die folgenden Minima als Pflichtparkplätze (PP):	
EFH		EFH	Die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze wird reduziert und entspricht neu einem Durchschnitt der umliegenden Gemeinden.
Bewohner: 1 PP pro 75 m ² Nutzfläche, min. 2 PP		Bewohner: 1 PP pro ~~75~~ 90 m ² Nutzfläche, min. 2 PP	
Besucher: 1 PP (Garagenvorplatz anrechenbar)		Besucher: 1 PP (Garagenvorplatz anrechenbar)	
MFH / Wohnungen		MFH / Wohnungen	
Bewohner: 1 PP pro 75 m ² Nutzfläche, min. 1 PP pro Wohnung		Bewohner: 1 PP pro ~~75~~ 90 m ² Nutzfläche, min. 1 PP pro Wohnung	
Besucher: 10% der Bewohner-PP, min. 1 PP pro 4 Wohnungen		Besucher: 10% der Bewohner-PP, min. 1 PP pro 4 Wohnungen	
Als Nutzfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer inklusive solche in Dach- und Untergeschossen. An gebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.		Als Nutzfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer inklusive solche in Dach- und Untergeschossen. ~~An gebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.~~	

BZO ₂₀₁₂ , Stand 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
Der Pflichtbedarf für weitere Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe oder Spezialnutzungen wird gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt.			Der Pflichtbedarf für weitere Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe oder Spezialnutzungen wird gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt.
8.9.2 Mehrfachnutzung Wo z.B. die Art der Nutzung, die Parkplatz-Bewirtschaftung oder der spezielle örtliche Verhältnisse eine zeitlich verschobene Benützung der Personenwagen-Parkplätze ermöglicht oder ein gesichertes und anerkanntes Car-Sharing-Angebot vorsehen wird, kann die Baubehörde die Zahl der Pflichtparkplätze in angemessener Weise verringern. Ein entsprechendes Parkierungskonzept ist im Planungs- oder Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.			<i>bleibt</i>
8.9.3 Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen und Velo-Anhänger Bei Mehrfamilienhäusern und kundenorientierten Nutzungen wie Verkaufsgeschäften, Gaststätten oder entsprechenden Dienstleistungs-betrieben sind an zweckmässiger Stelle hinreichend grosse, überwiegend witterungsgeschützte Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen. Die Bemessung und Dimensionierung richtet sich nach der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfs-ermittlung». Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Velo-Anhänger usw. anzuordnen.			<i>bleibt</i>

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
8.10	Spiel- und Ruheflächen	8.10	Spiel- und Ruheflächen
8.10.1	Erstellungspflicht		
Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt für Mehrfamilienhäuser mit 4 oder mehr Wohnungen, sowie auch für Einfamilienhaus-gruppen und Reiheneinfamilienhäuser bei Arealbauweise.			Bleibt
8.10.2	Grösse		
Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15%, bei Mehrfamilienhäusern als Arealüberbauung mindestens 20%, bei Einfamilienhausgruppen und Reiheneinfamilienhäusern als Arealüberbauung mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen, welche für Wohnzwecke genutzt wird.			Bleibt
8.11	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	8.11	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Bei der Planung von Bauten ist auf eine für die aktive und passive Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Wohnzonen bei Erreichung einer befriedigenden und in den Kernzonen bei Erreichung einer guten Einordnung grundsätzlich gestattet.		~~Bei der Planung von Bauten ist auf eine für die aktive und passive Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Wohnzonen bei Erreichung einer befriedigenden und in den Kernzonen bei Erreichung einer guten Einordnung grundsätzlich gestattet. Es dürfen nachweislich keine unzumutbaren Blendwirkungen gegenüber Dritten auftreten.~~	Die Bauverfahrensordnung wurde in Bezug auf die Verfahrensbeschleunigung von Solaranlagen revidiert. Die Einordnung von Solaranlagen ist auf Bundesebene abschliessend geregelt. Die Baubewilligungsbehörden haben im Baubewilligungsverfahren weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall Gestaltungsauflagen zu machen, die über die Anforderungen der genügenden Anpasstheit hinausgehen.
Es dürfen nachweislich keine unzumutbaren Blendwirkungen gegenüber Dritten auftreten. Entsprechende Anlagen an oder auf Gebäuden sind zurückzubauen, sobald sie nicht mehr der Energiegewinnung dienen.		~~Es dürfen nachweislich keine unzumutbaren Blendwirkungen gegenüber Dritten auftreten. Entsprechende Anlagen an oder auf Gebäuden sind zurückzubauen, sobald sie nicht mehr der Energiegewinnung dienen.~~	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2015	BZO _{neu}	Kommentar
		<i>Ziff. 8.11, Anlagen zur Nutzung von Sonnen- energie, wird gesamthoft gelöscht: Die aktu- elle BZO-Bestimmung ist nicht mehr rechtskon- form und daher anzupassen.</i>

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar																		
9	Besondere Institute	9	Besondere Institute																		
9.1	Arealüberbauungen	9.1	Arealüberbauungen																		
9.1.1	Zulässigkeit, Bedingungen		Bleibt																		
Zulässig sind Arealüberbauungen in allen Zonen – mit Ausnahme der Kernzonen – ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse nicht überschritten werden darf:																					
		<table><tr><th>Zonen</th><th>minimale Arealfläche</th><th>max. Zahl Vollgeschosse</th></tr><tr><td>W1/15</td><td>4'000 m²</td><td>1</td></tr><tr><td>W2/30</td><td>4'000 m²</td><td>2</td></tr><tr><td>W2/35</td><td>4'000 m²</td><td>3</td></tr><tr><td>WG2/35</td><td>4'000 m²</td><td>3</td></tr><tr><td>W3/50</td><td>5'000 m²</td><td>3</td></tr></table>	Zonen	minimale Arealfläche	max. Zahl Vollgeschosse	W1/15	4'000 m ²	1	W2/30	4'000 m ²	2	W2/35	4'000 m ²	3	WG2/35	4'000 m ²	3	W3/50	5'000 m ²	3	
Zonen	minimale Arealfläche	max. Zahl Vollgeschosse																			
W1/15	4'000 m ²	1																			
W2/30	4'000 m ²	2																			
W2/35	4'000 m ²	3																			
WG2/35	4'000 m ²	3																			
W3/50	5'000 m ²	3																			
9.1.2	Abweichungen von der Regelbauweise	9.1.2	Abweichungen von der Regelbauweise																		
Werden die in § 71 PBG geforderten, architektonischen und gestalterischen Qualitäten erfüllt, sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise gestattet:		Werden die in § 71 PBG geforderten, architektonischen und gestalterischen Qualitäten erfüllt, sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise gestattet:																			
a) Der Ausnützungszuschlag von 1/10 wird nur bei Einhaltung des Minerzie®-Standards gewährt. Wird die Zertifizierung nicht erreicht, kann die Baubewilligung im Ausmass des gewährten Ausnützungszuschlags widerrufen		a) Es wird ein ~~Der~~ Ausnützungszuschlag von 1/10 der Nutzungsziffer ~~wird nur bei Einhaltung des Minerzie®-Standards gewährt. Wird die Zertifizierung nicht erreicht, kann die Baubewilligung im Ausmass des gewährten Ausnützungszuschlags~~																			
		Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Bereich der Energieversorgung sowie dem neuen kantonalen Energiegesetz wird die Pflicht zur Zertifizierung nach Minerzie aufgehoben.																			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
werden, womit die aufgrund des Zuschlages erstellten Flächen bis zur abgeschlossenen Zertifizierung nicht genutzt werden dürfen.		~~widerrufen werden, womit die aufgrund des Zuschlages erstellten Flächen bis zur abgeschlossenen Zertifizierung nicht genutzt werden dürfen.~~	
b) Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und feuerpolizeiliche Vorschriften zulassen. c) Die maximale Gebäudelänge darf überschritten werden.		b) Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und feuerpolizeiliche Vorschriften zulassen. c) Die maximale Gebäudelänge darf überschritten werden.	
9.1.3 Grenz- und Gebäudeabstand nach aussen Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrhöhenzuschlages einzuhalten.			<i>Bleibt</i>
9.1.4 Fachgutachten Zur Beurteilung von Arealüberbauungen kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.			<i>Bleibt</i>
9.2 Terrassenhäuser		9.2 Terrassenhäuser	
9.2.1 Zulässigkeit, Bedingungen Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mehr Stufen aufweisen, als in der entsprechenden Zone Vollgeschosse gestattet sind, zuzüglich einer Stufe für ein Garagengeschoss.			<i>Bleibt</i>

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar								
9.2.2 Terrassenhäuser bei Arealüberbauung Bei Arealüberbauungen sind die folgenden Anzahl Stufen, ebenfalls zuzüglich einer Stufe für ein Garagengeschoss, gestatt:			<i>Bleibt</i>								
<table><tr><td>Zonen</td><td>W1/15</td><td>W2/30</td><td>W2/35</td></tr><tr><td>Anzahl Stufen</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr></table>		Zonen	W1/15	W2/30	W2/35	Anzahl Stufen	2	3	4		
Zonen	W1/15	W2/30	W2/35								
Anzahl Stufen	2	3	4								
9.2.3 Stufen für ein Garagengeschoss Ragt ein Garagengeschoss ganz oder teilweise über das gewachsene Terrain, so ist es für die Bemessung der zulässigen Gebäudelänge voll anrechenbar.		9.2.3 Stufen für ein Garagengeschoss Ragt ein Garagengeschoss ganz oder teilweise über das ~~gewachsene~~ sehr massgebende Terrain, so ist es für die Bemessung der zulässigen Gebäudelänge voll anrechenbar.	<i>Bleibt</i>								
9.2.4 Gestalterische Anforderungen allgemein Die Terrassen sind räumlich wirksam zu begrünen, damit die mehr- geschossige Erscheinung vermieden bzw. reduziert wird. Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.			<i>Bleibt</i>								
9.3 Baumschutz Die innerhalb der Bauzonen bestehenden Bachgehölze, soweit es sich nicht um Wald handelt, sind zu erhalten.			<i>Bleibt</i>								
9.4 Aussichtsschutz Von den im Ergänzungsplan M 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist die Aussicht freizuhalten. Der für die Freihaltung gültige Sichtwinkel bezüglich der horizontalen Ebene ist in diesem Plan festgelegt.			<i>Bleibt</i>								

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
9.5 Wald- und Gewässerabstände Für Wald- und Gewässerabstände gilt der Ergänzungsplan M 1:2'500.			<i>Bleibt</i>
9.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	9.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht		<i>Bleibt</i>
9.6.1 Rainächer Sellenbüren Das Gebiet Rainächer ist für eine Mischnutzung mit differenzierter baulicher Dichte bestimmt. Mit dem Überbauungskonzept ist ein guter ortsbaulicher Übergang vom überwiegend gewerblich genutzten Gebiet Diebis zur angrenzenden Wohnzone nachzuweisen und eine qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Wohnnutzung zu gewährleisten. Teil-Gestaltungspläne sind nicht zulässig. Er satzweise kann eine Arealüberbauung gemäss Ziffer 9.1 BZO vorgesehen werden, wenn zusätzlich zu § 71 PBG die vorgehenden Gestaltungsplanzielsetzungen umgesetzt werden (Pflicht zur Gesamtplanung).			<i>Bleibt</i>
9.6.2 Zentrum Stallikon / Restaurant Rose Der Dorfkern Stallikon dient neben dem Wohnen für alle Generationen vor allem der Ansiedlung von zentrums- und publikursorientierten Nutzungen (Versorgung des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleistungen usw.). An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Einbindung von Inventarobjekten, Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begrenzung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). Im Rahmen			

der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen. Teil-Gestaltungspläne sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'500 m² umfassen. Ebenfalls möglich ist ein separater Gestaltungsplan für die Liegenschaft Rose, welcher den Umgang mit dem Aussenraum zur Erzielung einer besseren Lösung abweichend zu den Festlegungen im Kernzonenplan regeln kann.

Bleibt

9.6.3 Bohli Stallikon

Das Gebiet in der Kernzone B am Rand des alten Dorfkerns soll bei einer allfälligen Überbauung aufgrund eines Gesamtkonzeptes einerseits haushälterisch und anderseits unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen genutzt werden. Dazu gehören namentlich eine funktional und gestalterisch einwandfreie Erschliessung, eine hohe Qualität von Bauten und Freiräumen sowie eine angemessene Mischung von Nutzweisen und Wohnformen.

Bleibt

9.6.4 Langfuren -Weid Stallikon

Das Gebiet Langfuren-Weid ist für eine Mischung mit differenzierter baulicher Dichte bestimmt. Mit dem Überbauungskonzept ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Kernzone Dorf (KA), zur oberhalb liegenden Überbauung WeidSicht sowie zum feingliedrigen Ortsteil Aegerten nachzuweisen und eine qualitativ hochwertige, immissions- geschützte Wohnnutzung zu gewährleisten. Mit Fuss- / Radwegverbindungen durch das zu bebauende Gebiet ist eine direkte Anbindung

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
zwischen den Ortsteilen Stallikon Dorf-Langfuren-Weid-Ae- gerten zu schaffen. Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Ziffer 9.1 BZO sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 4'000 m2 umfassen und zusätzlich zu § 71 PBG die vorgehenden Gestal- tungsplan-Zielsetzungen nachweislich umgesetzt werden.			
9.6.5 Eichmatt	<i>sistiert, von Genehmigung ausgenommen</i>		<i>Bleibt</i>
~~Im Gebiet Eichmatt sind zwei altrechtliche Gewerbebetriebe und ein Mehrfamilienhaus einer Kleinbauzone zugewiesen werden. Auf Grund der Exponiertheit wird mittels Gestal- tungsplan sichergestellt, dass sich Neubauten, Erweiterun- gen und Umbauten gut ins Landschaftsbild einordnen, un- erwünschte Betriebsarten ausgeschlossen und für Wohn- nutzungen eine angemessene Wohnqualität gesichert wer- den (Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeits- stufe III gemäss Lärmschutz Verordnung ohne Lärmschutz- wände). Ferner sind eine zweckmässige und sichere Er- fährungen gemäss Gefahrenkarte zu gewährleisten. Teil- Gestaltungspläne sind nicht zulässig.~~			
9.7 Geltungsbereich Sonderbauvorschriften	9.7 Geltungsbereich Sonderbauvorschriften		
9.7.1 Sonderbauvorschriften «Gewerbeförderung»	9.7.1 Sonderbauvorschriften «Gewerbeförderung»		
Innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/35 «Diebis» sind alternativ zu den geltenden Bestimmungen und ohne gleich- zeitige Inanspruchnahme der Arealbauweise folgende Nut- zung und Bauweise zulässig:		Innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/35 «Diebis» sind al- ternativ zu den geltenden Bestimmungen und ohne gleichzei- tige Inanspruchnahme der Arealbauweise folgende Nutzung und Bauweise zulässig:	

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
---	--------------------	-----------

Zweck und Nutzung: Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erweiterte Gewerbebeileichterung bei Verzicht auf Wohnnutzung und dem Nachweis eines genügenden Schutzes gegenüber Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte.
Sie gelten in erster Linie für Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Nicht anwendbar sind diese für immissions-trächtige, verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen wie reine Lagerhaltung, Logistik oder Transportwesen sowie für landwirtschaftliche Betriebe.

Die Wohnnutzung ist nur für nachweislich standortgebunde- nes Betriebspersonal gestattet.
Grundmasse:

Zweck und Nutzung: Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erweiterte Gewerbebeileichterung bei Verzicht auf Wohnnut- zung und dem Nachweis eines genügenden Schutzes gegenüber Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte.
Sie gelten in erster Linie für Gewerbe-, Handels- oder Dienstleis- tungsbetriebe. Nicht anwendbar sind diese für immissionsträch- tige, verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen wie reine La- gerhaltung, Logistik oder Transportwesen sowie für landwirt- schaftliche Betriebe.

Die Wohnnutzung ist nur für nachweislich standortgebundenes Betriebspersonal gestattet.
Grundmasse:

a) Ausnützungsziffer	60%	a) Ausnützungsziffer	60%
b) Vollgeschoss	3	b) Vollgeschoss	3
c) Dachgeschoss	1	c) Dachgeschoss	1
d) Untergeschosse	1 ¹⁾	d) Untergeschosse	1 ¹⁾
e) Dachneigung	0° ²⁾	e) Dachneigung	0° ²⁾
f) Gebäudehöhe	11 m	f) ~~Gebäudehöhe~~ Fassa- denhöhe	11 m
g) Gebäudelänge	frei	g) Gebäudelänge	frei
h) Gebäudebreite	frei	h) Gebäudebreite	frei
i) Grenzabstand	5 m	i) Grenzabstand	5 m
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4m	l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4m
m) Empfindlichkeitsstufe	ES III	m) Empfindlichkeitsstufe	ES III

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
9.7.2 Sonderbauvorschriften «Verdichtung in zentralen Lagen»		<i>Bleibt</i>
Innerhalb der bezeichneten, zentral gelegenen Gebiete des Ortsteils Sellenbüren kann – ohne gleichzeitige Inanspruchnahme der Areal-bauweise – zusätzlich zu den zonenmässigen Bestimmungen wie folgt gebaut werden: Zweck und Nutzung: Im Sinne der inneren Verdichtung bezwecken die Sonderbauvorschriften die Erstellung von alters- bzw. behindertengerechten, Einliegerwohnungen im bereits überbauten Wohngebiet. Wirkung/Vorschriften: Unter Erfüllung der nachstehenden Bedingungen werden bis max. 40 m² einer eigenständig erschlossenen, hindernisfreien Einliegerwohnung nicht an die Ausnützung angerechnet: – Qualitative Anforderungen entsprechend § 71 PBG (Arealüberbauung) – weitere Anforderungen entsprechend der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich Zur Beurteilung des Bauvorhabens kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen sowie die Projektüberprüfung durch die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich veranlassen.	¹⁾ Die Abgrabungsregelungen gemäss Ziffer ~~8.9~~ 8.7 gelangen nicht zur Anwendung. ²⁾ Extensive Begrünung zwingend.	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
9.8 Verzicht auf Mehrwertausgleich (Teilrevision vom 6. April 2022)			
Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.			<i>Bleibt</i>

BZO _{2012, stand: 25.01.2025}		BZO _{neu}	Kommentar
10	Inkrafttreten	10	Inkrafttreten
10.1	Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung	10.1	Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung
Auf diesen Zeitpunkt werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Stallikon vom 1. November 1995 samt den Änderungen vom 28.5.2003 aufgehoben.		Auf diesen Zeitpunkt werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Stallikon vom 1. November 1995 samt den Änderungen vom 28.5.2003 aufgehoben.	
Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2009 bis 28. August 2009.		Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2009 bis 28. August 2009.	
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010		Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010	
Namens der Gemeindeversammlung		Namens der Gemeindeversammlung	
Die Präsidentin: Der Schreiber:		Die Präsidentin: Der Schreiber:	
Valérie Battiston Roberto Brunelli		Valérie Battiston Roberto Brunelli	
Vom Regierungsrat genehmigt am 23. Mai 2012 (RRB Nr. 531/2012) mit Ausnahme von Ziff. 1.1.2 Kernzone Weiler (Tobel), Ziff. 1.1.5 Reservezone, Ziff. 3.2.2 Abs. 2 Gewerbeerleichterung Eichmatt und Ziff. 9.6.5 Gestaltungsplanpflicht Eichmatt		Vom Regierungsrat genehmigt am 23. Mai 2012 (RRB Nr. 531/2012) mit Ausnahme von Ziff. 1.1.2 Kernzone Weiler (Tobel), Ziff. 1.1.5 Reservezone, Ziff. 3.2.2 Abs. 2 Gewerbeerleichterung Eichmatt und Ziff. 9.6.5 Gestaltungsplanpflicht Eichmatt	
10.2	Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Ziffer 9.8)	Bleibt	
Die Teilrevision der Nutzungsplanung „kommunaler Mehrweirtausgleich“ (Ziffer 9.8) wurde von der Gemeindeversammlung am 6. April 2022 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0259/24 der Baudirektion vom 28. November 2024 genehmigt. Bekanntmachung der Rechtskraft am 24. Januar 2025 Inkrafttreten am 25. Januar 2025			
Der Präsident: Der Schreiber:			
Reto Bernhard Roberto Brunelli			

BZO ₂₀₁₂ , Stand: 25.01.2015		BZO _{neu}	Kommentar
10.3	Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe»		
Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe» wurde von der Gemeindeversammlung am TT.MM.JJJJ festgesetzt und mit Verfügung Nr. xy/JJ der Baudirektion vom TT.MM.JJJJ genehmigt. Bekanntmachung der Rechtskraft am TT.MM.JJJJ Inkrafttreten am TT.MM.JJJJ Der Präsident: Der Schreiber: Reto Bernhard Roberto Brunelli			Teilrevision Harmonisierung Baubegriffe nachführen



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Gemeindeversammlung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stallikon

Harmonisierung der Baubegriffe

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Erste öffentliche Auflage und Anhörung vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023

Zweite öffentliche Auflage und Anhörung vom 28. Mai 2025 bis 28. Juli 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am TT.MM.JJJJ

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am Datum...

ARE Nr.:

Für die Baudirektion:

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

Verfahrensstand

Mit Beschluss Nr. 249 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Unterlagen «Harmonisierung der Baubegriffe» als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung zuhauenden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Die erste öffentliche Auflage und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger fand vom 6. Januar bis 7. März 2023 statt. Im Sinne der Planungssicherheit hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 die Sistierung der Teilrevision BZO «Harmonisierung der Baubegriffe» beschlossen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 6.2 Verfahren). Nach Wiederaufnahme der Planung im März 2025 wurden die Unterlagen bereinigt. Der Gemeinderat hat die überarbeitete Vorlage mit Beschluss Nr. 106/2025 vom 19. Mai 2025 zuhauenden der zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die zweite öffentliche Auflage und Anhörung fand vom 28. Mai – 28. Juli 2025 statt. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amts für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 18. April 2023 sowie vom 14. Juli 2025 vor.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde eine Einwendung, welche zwei Anträge umfasst, eingereicht. Zudem hat die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) während beider Auflagefristen Stellung zur Vorlage genommen. Die ZPK hat sich im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage und Anhörung zustimmend zur Vorlage geäußert und die vorgesehenen Anpassungen als zweckmässig beurteilt. Im Rahmen der zweiten Auflage und Anhörung stellt die ZPK einen Antrag. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2025 die Anträge geprüft und nimmt wie folgt Stellung dazu.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Lea Portmann
Monika Mennel

Fachlicher Vorschlag zum Umgang	
Nr. Antrag	Begründung
Einwendung 1	
01 Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. Ausarbeitung des Entwicklungsleitbildes Dorfzentrum Stallikon und [siehe nächste Zeile]	Es kann und wird voraussichtlich sein, dass das Entwicklungsleitbild viele neue Ideen, Grundlagen und daraus resultierende Vorgaben und Vorschriften hervorbringen wird. Dies ist mit der neuen BZO ("BZO 2023"), die nun auch in der Kernzone Stallikon zur Revision aufliegt, inhaltlich in Übereinstimmung zu bringen. [...] Eine allfällige Gestaltungsplanpflicht für Teile oder des ganzen Gebietes des geplanten Entwicklungsleitbildes des Dorfzentrums Stallikon löst das Problem und die Forderung zur abgestimmten BZO 2023 nicht. [...]
Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Harmonisierung der Baubegriffe. Es handelt sich um eine technische Revision, ohne massgebliche Anpassungen an den Bestimmungen bezüglich gestalterischer Vorgaben, Ortsbildschutz, Nutzweise etc. Die Teilrevision bedingt keine Koordination mit dem Entwicklungsleitbild Dorfzentrum oder der Überarbeitung des kommunalen Inventars der Kunst- und kulturhistorischen Objekte. Für weitergehende Erläuterungen bezüglich dieser Einwendung verweisen wir auf das Dokument zur Teilrevision der Kernzonenpläne.	
02 Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. [siehe vorherige Zeile] und b. der Überarbeitung des kommunalen Inventars der Kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Stallikon zu koordinieren und zu synchronisieren, allenfalls mit einer Anpassung des Zeitplanes der BZO-Teilrevisionen.	c. Kommunales Inventar Aus dieser gesamtheitlichen Überarbeitung des kommunalen Inventars aus dem Jahre 1986 kann und wird es sehr wahrscheinlich zu Änderungen bei verschiedenen Objekten im kommunalen Inventar kommen bzw. neue oder geänderte Schutzverfügungen oder Entlassungen aus dem kommunalen Inventar oder aus dem Schutz von Objekten in der Kernzone Stallikon und Sellenbüren kommen. Nun ist es angebracht, diese allf. Änderungen im kommunalen Inventar oder bei einzelnen Schutzobjekten inhaltlich abgestimmt in die neuen Kernzonenpläne 2023 von Stallikon und Sellenbüren aufzunehmen, die zeitgleich und parallel dazu zur Revision aufliegen. Umso mehr, als die BZO inkl. Kernzonenpläne nur alle 10-15 Jahre revidiert werden, das nächste Mal in den Jahren 2033 / 2038.
Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Vgl. Erläuterung in Punkt 01 (oben).	

Stellungnahme der ZPK (Beschluss Nr. 43 vom 1. Juli 2025)

03 Die Parkierungsvorschriften sind gesamtheitlich zu überarbeiten. Hierbei ist auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom 15. Juni 2018 abzustellen. Abweichungen von dieser Wegleitung sind im Bericht nach Art. 47 RPV zu begründen.

Derzeit unterzieht der Vorstand der ZPK den regionalen Richtplan einer Teilrevision. Einen Schwerpunkt dieser Revision bildet die Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt. Die öffentliche Auflage und die Anhörung der Teilrevision des regionalen Richtplans fanden vom 15. April 2025 bis 14. Juni 2025 statt. [...]
Im Kapitel 4.1 Verkehr, Unterkapitel Gesamtstrategie, wird bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan präzisiert, dass der Anteil des ÖV am Bimodalsplit im Knonaueramt von 16 % im Jahr 2013 auf 20% im Jahr 2030 gesteigert werden soll, im Trimodalsplit von 11% im Jahr 2013 auf 14% im Jahr 2030. Gemäss den bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan festgehaltenen Massnahmen zur Gesamtstrategie Verkehr (Kapitel 4.1.3) trägt die Region diesen Zielen bei Stellungnahmen, die den Verkehr tangieren, Rechnung. Die Gemeinden tragen bei der Ausgestaltung von Bau- und Zonenordnungen Rechnung und legen im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dar, wie sie diese berücksichtigt haben.

Der Vorstand der ZPK begrüsst die vom Gemeinderat Stallikon vorgesehene Anpassung bei den Pflichtabstellplätzen für Personenwagen.
Er ist allerdings der Ansicht, dass diese punktuelle Anpassung zur Erreichung der oben dargelegten und bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan enthaltenen Ziele nicht ausreichend ist. Die Ziele lassen sich nach Ansicht des Vorstands der ZPK nur erreichen, indem die Parkierungsvorschriften gesamtheitlich überarbeitet werden.

Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Die Vorlage Teilrevision BZO Harmonisierung der Baubegriffe hat die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und die Behebung von Vollzugsproblemen zum Gegenstand (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 1.2 Umfang der Teilrevision). Die Reduktion der minimalen Motorfahrzeugabstellplätze erfolgt im Zusammenhang mit den Erfahrungen aus dem Vollzug. Eine gesamthafte Überprüfung und Umsetzung der Ziele gemäss regionalem Richtplan Knonaueramt erfolgt in einer späteren Revision der Nutzungsplanung.



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Gemeindeversammlung

Teilrevision der Nutzungsplanung Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Öffentliche Auflage vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am TT.MM.JJJJ

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am Datum...

ARE Nr.:

Für die Baudirektion:

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 250 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Vorlage Teilrevision der Nutzungsplanung «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren» als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Die Auflage fand vom 6. Januar bis 7. März 2023 statt. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amts für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 23. Mai 2023 vor.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren» bis zur Rechtskraft der Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone sistiert. Aufgrund der Verzögerung bei der Festlegung der Zuteilung Kleinsiedlungen, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 24. März 2025 beschlossen, dass die Überarbeitung der Teilrevision wieder aufgenommen und die Sistierung aufgehoben wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden insgesamt drei Einwendungen, welche vier Anträge umfassen, eingereicht. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2025 die Einwendungen geprüft und nimmt wie folgt Stellung dazu.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Lea Portmann
Monika Mennel

Nr.		Einwendung		Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
1.1		Einwendung A			
01	[...] Ich ersuchen Sie, diese (isolierte) Revisionsvorlage entsprechend zurückzuziehen.		Mit der im Raume stehenden Revisionsvorlage will die Gemeinde Stallikon ohne Umsetzungsvorlage für die vom Bundesgericht als zwingend erkannte Mehrwertabschöpfung unabhängig von Inhalt und Ausgang der Ortsplanungsrevision sowie der Inventarüberprüfung Fakten schaffen, welche den betroffenen Eigentümern eine möglichst vorteilhafte Ausgangslage für (Ersatz-) Neubauten bieten und zumindest teilweise auf eine Aufzoning hinauslaufen — so etwa mit Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 934 in Sellenbüren.		Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Stallikon an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0259/24 vom 28. November 2024 genehmigt. Es gilt zwischen dem Ortsbild- und dem Denkmalschutz zu unterscheiden. Kernzonenpläne dienen dem Ortsbildschutz. Ortsbildschutzobjekte haben «lediglich» einen Situationswert und können ersetzt werden. Denkmalschutzobjekt sind hingegen wichtige Zeugen vergangener Epochen (Eigenwert) und ihre Substanz ist zu erhalten, zu unterhalten, zu pflegen und nötigenfalls zu restaurieren (Substanzschutz). Ein Denkmalschutzobjekt ist nicht in jedem Fall wichtig für das Ortsbild. Teile des Gebäudes auf Grundstück Kat.-Nr. 934 sind für das Ortsbild wichtig. Diese Teile werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eruiert und deren Schutz grundeigentümerverbindlich geregelt. Eine allfällige Schutzabklärung kann unabhängig von der laufenden Teilrevision erfolgen. Die Überprüfung des kommunalen Inventars der Kunst- und kulturhistorischen Objekte ist mittlerweile abgeschlossen und die Daten sind auf dem kommunalen webGIS öffentlich zugänglich. Für das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 934 besteht keine Schutzvermutung.

Nr. Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
	Ebenso kann es nicht in Frage kommen, z.B. auf Kat.-Nr. 934 einen Baubereich zu schaffen, ohne dass der zulässige Umfang von Bauten ebenfalls geregelt respektive überprüft wird. Durch die Aufspaltung der Vorlage wird mit dem Kernzonenplan ein Baubereich geschaffen, während die fortan geltenden Bauvorschriften erst im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung definiert werden. Irreführend ist dabei die Darstellung in Ziff. 3.1 des Berichts nach Art. 47 RPV. So bestimmt eine Gestaltungsbauflicht nach Ziff. 2.5.2 der BZO lediglich, dass ein Bau auf die entsprechende Linie gestellt werden muss. Über die vertikale Ausdehnung der Baute sagt sie nichts. Vorliegend soll also z.B. eine für das Ortsbild von Sellenbüren zentrale Situation Verdichtungsabsichten geopfert werden, welche der Situation nicht angemessen sind, indem ein Neubau auch zur Strasse hin die Dimensionen des bestehenden Anbaus massiv überschreiten dürfte.	Bei Um- und Neubauten ist deren Einordnung ins Ortsbild von zentraler Bedeutung. Die rechtskräftigen Bauvorschriften legen die hierfür nötigen Rahmenbedingungen fest (u.a. max. Gebäudehöhe, Gebäudelänge oder Grenzabstände). Die Festlegung einer für die gesamte Zone geltende Nutzungsziffer dient hingegen nicht dem Erhalt des historisch gewachsenen Ortsbildes (K.). Gerade historische Bauten weisen oft hohe Baumassen auf, welche prägend in Erscheinung treten. Jedoch ist es dem Ortsbild in der Regel nicht zuträglich, wenn auf sämtlichen Parzellen eine solch hohe bauliche Dichte realisiert werden kann. Ziff. 2.5.2 BZO hält fest, dass in der Kernzone K_a die Massstäblichkeit Priorität hat (Orientierung am Bestand). Diese Regelung erlaubt eine situative Beurteilung. Für eine solche Beurteilung wird in der Regel ein Fachgutachter eingeholt. Diese Handhabung hat sich in der Vergangenheit bewährt. Gestaltungsbauflichten für Neubauten sind in Ziffer 2.5.2 BZO geregelt und in der Wegleitung zur BZO erläutert.
1.2 Einwendung B	02 Keine Änderungen des bestehenden Kernzonenplanes Sellenbüren: Gebäudekomplex «Burestübli» Änderungen 3 und 4 - vorzunehmen und diesen Teil des Kernzonenplanes Sellenbüren in der bisherigen Form zu belassen oder zumindest zu verschieben, bis die weitere kantonale Überprüfung von Kleinsiedlungen und ihrer Zonenzugehörigkeit erfolgen wird.	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Bau- und Zonenordnung wurde in den Jahren 2007 bis 2009 überarbeitet und von der Gemeindeversammlung am 14. April 2010 festgesetzt. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte im Jahr 2012. Auf eine systematische Überarbeitung der Kernzonenpläne wurde dazumal verzichtet. Es besteht Bedarf für eine Überprüfung der Kernzonenpläne.

Nr. Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
	meinderates und des damaligen Präsidenten im Zusammenhang mit dem konkreten Bauprojekt «Burestübli» stellten (siehe dazu unten). Dazu haben diese Pläne normalerweise eine Gültigkeit von rund 20 Jahren und wir sehen deshalb keinerlei Veranlassung diesen heute bereits wieder anzupassen. Wir verstehen, dass der Kanton die Gemeinden beauftragt hat, die Grundlagen ausserhalb von Bauzonen zu überprüfen. Jedoch ist dies in unseren Augen kein neuerlicher Grund, die Situation Burestübli zu hinterfragen bzw. anzupassen ohne die weitere kantonale Überprüfung von Kleinsiedlungen / Zonenzugehörigkeit abzuwarten (siehe dazu unten). Unverständlich ist diese geplante Änderung im Grundsatz, da ihr Ursprung einzig und alleine auf einem von der Gemeinde Stallikon irrtümlich / nicht korrekt bewilligten Baugesuch beruhte. [...] [...] Keine weiteren massgeblichen Änderungen sind am Ortsbild geplant, sinnvoll oder zur Steigerung der Attraktivität des Ortsteils oder von Gebäuden angedacht. Als privilegiertes Gebäude in der Kernzone A darf dieser Gebäudekomplex gem. bestehender BZO nur «unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundstück, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden» (gem. BZO)	<i>Die aktuell laufende Planung «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler)» betrifft auf Stalliker Gemeindegebiet lediglich die Weiler «Gamlikon», «Vorderbuchenegg», «Hinterbuchenegg» und «Tägerst». Die beiden kantonalen Teilvorlagen, PBG-Revision und Anpassung des kantonalen Richtplans, machen sodann auch keine Aussagen zu den Ortsteilen innerhalb Siedlungsgebiete. Es besteht auch kein Revisionsmoraorium für Ortsteile innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Ortsteile Sellenbüren und Stallikon liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Ein Zuwarten bis zur Rechtskraft der genannten Teilvorlagen ist nicht zwingend erforderlich.</i> <i>Weitere Anpassungen, insbesondere zu den ortsbildprägenden Strassen- und Aussenräume, wurden geprüft. Im Rahmen der laufenden Planung im Dorfzentrum von Stallikon wurden weitere Massnahmen zur Steigerung des Dorfzentrums eruiert. Diese können in der nachfolgenden Gestaltungsplanung grundeigentümernverbindlich festgelegt werden. (Im Kernzonenplan Stallikon gilt gebietsweise die Gestaltungsplanpflicht.)</i> <i>Der Gestaltungsplan sichert eine optimale Einordnung von Neubauten. Zudem kann im Gestaltungsplan der Erhalt von Bäumen soweit möglich gesichert werden.</i> <i>Es ist korrekt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Kernzonenpläne die baulichen Möglichkeiten des «Burestübli» erhöht werden. Die beantragten Anpassungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 934 bedingen aber nicht eine «massive und grosszügige Erweiterung der Kegelbahn». Nach Ziff. 2.5.2 BZO hat die Massstäblichkeit bei der Beurteilung von Neubauten in der Kernzone K_A Priorität. Diese Regelung erlaubt eine situative Beurteilung. Für eine solche Beurteilung wird in der Regel ein</i>

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
		Mit der geplanten Änderung könnte nun der Gebäudeteil der Kegelbahn massiv und grosszügig erweitert werden, ohne dass bekannt ist, wie sich das gesamte Gebäude z.B in seiner vertikalen Ausrichtung verändern dürfte - indem nur dieser Teil des Gebäudes als «privilegiertes Gebäude» entlassen wird. Angesichts des Revisionsmoratoriums betreffend Kleinsiedlungen sehen wir aber auch nicht ein, weshalb die kantonale Überprüfung sämtlicher Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit nicht abgewartet wird. Stattdessen sollen im Voraus einzelne isolierte Kernzonen-Änderungen – wie Grundstück «Burestübli» - übereilt verabschiedet werden. Je nach Ausgang der kantonalen Überprüfung ergibt sich auf kommunaler Ebene ein weiterer Revisionszwang. Würde die übereilte Teilrevision der Kernzone verabschiedet, müsste die BZO Stallikon allenfalls bereits innert kurzer Zeit erneut revidiert werden, was dem Grundsatz der Rechtssicherheit widerspricht, zumal kommunale Bau- und Zonenordnungen höchstens alle 10 Jahre revidiert werden sollten. Bereits aus diesem Grund ist die Teilrevision der BZO Kernzonen aufzuschieben, bis die kantonale Überprüfung erfolgt und der notwendige Revisionsbedarf der kommunalen BZO erstellt ist. Ansonsten droht ein Flickwerk, zwei nicht aufeinander abgestimmte Revisionen, welche dem Grundsatz der Rechtssicherheit arg widersprechen.	<i>Fachgutachter eingeholt. Diese Handhabung hat sich in der Vergangenheit bewährt.</i> <i>Die Planbeständigkeit beträgt fünf Jahre. Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nutzungspläne sind aber auch dann zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben (Art. 21 RPG). Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist daher zulässig und auch üblich.</i>

Nr.		Begründung der Einwendung		Fachliche Stellungnahme
1.3	Einwendung C			
03	Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. Ausarbeitung des Entwicklungsleitbildes Dorfzentrum Stallikon und [siehe nächste Zeile]	Es kann und wird voraussichtlich sein, dass das Entwicklungsleitbild viele neue Ideen, Grundlagen und daraus resultierende Vorgaben und Vorschriften hervorbringen wird. Dies ist mit der neuen BZO ("BZO 2023"), die nun auch in der Kernzone Stallikon zur Revision aufliegt, inhaltlich in Übereinstimmung zu bringen. Anders formuliert: es soll vermieden werden, dass sich konkurrierende und sich möglicherweise widersprechende Rechtsgrundlagen für sehr lange Zeitperioden bestehen, was der Fall ist, wenn nun die neue BZO 2023 unabhängig und nicht abgestimmt von den Teilprojekten revidiert wird und erst das Entwicklungsleitbild 2023 und das überarbeitete Kommunale Inventar 2023 festgesetzt werden. Eine allfällige Gestaltungsplanpflicht für Teile oder des ganzen Gebietes des geplanten Entwicklungsleitbildes des Dorfzentrums Stallikon löst das Problem und die Forderung zur abgestimmten BZO 2023 nicht. Die Entscheidungskompetenz für einen Gestaltungsplan 1. Liegt beim Gemeinderat, falls der Gestaltungsplan den Rahmen der dannzumaligen BZO nicht sprengt. 2. Liegt bei einer Gemeindeversammlung, falls der Gestaltungsplan über den Rahmen der dannzumaligen BZO geht. Wenn nun die neue BZO 2023 nicht auf das Entwicklungsleitbild 2023 oder das überarbeitete Kommunale Inventar 2023 abgestimmt ist, dann wird es für die Gemeinde und andere		Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Entwicklungsleitbild liegt im Entwurf vor. Das Entwicklungsleitbild entspricht im Wesentlichen dem Kernzonenplan Stallikon Dorf. Die wesentlichen Inhalte des Leitbildes werden gebietsweise im Rahmen von Gestaltungsplänen gesichert. Im Gestaltungsplan können sodann auch weitere Interessen berücksichtigt werden (wie beispielsweise ein Treffpunkt für die Bevölkerung). Um solche Massnahmen nicht zu verunmöglichen, werden im Kernzonenplan Stallikon keine weiteren Festlegungen gemacht.

Nr. Einwendung		Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
		Behörden schwieriger oder unmöglich die beiden Rechtsgrundlagen zu respektieren. Es kann auch der Fall eintreten, dass ein Gestaltungsplan einer Volksabstimmung der Gemeindeversammlung unterliegt, obwohl im behördenverpflichtenden Entwicklungsleitbild andere / weitergehende Rechtsvorschriften für die Gemeindebehörden festgelegt werden. Demnach könnte der Gemeinderat einen solchen Gestaltungsplan genehmigen, aber eben nur, wenn die neue BZO auf dieses Entwicklungsleitbild 2023 abgestimmt ist	
04	Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. (siehe vorherige Zeile) und b. der Überarbeitung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Stallikon zu koordinieren und zu synchronisieren, allenfalls mit einer Anpassung des Zeitplanes der BZO-Teilrevisionen.	c. Kommunales Inventar Aus dieser gesamtheitlichen Überarbeitung des Kommunalen Inventars aus dem Jahre 1986 kann und wird es sehr wahrscheinlich zu Änderungen bei verschiedenen Objekten im kommunalen Inventar kommen bzw. neue oder geänderte Schutzverfügungen oder Entlassungen aus dem kommunalen Inventar oder aus dem Schutz von Objekten in der Kernzonen Stallikon und Sellenbüren kommen. Nun ist es angebracht, diese allf. Änderungen im kommunalen Inventar oder bei einzelnen Schutzbobjekten inhaltlich abgestimmt in die neuen Kernzonenpläne 2023 von Stallikon und Sellenbüren aufzunehmen, die zeitgleich und parallel dazu zur Revision auflegen. Umso mehr, als die BZO inkl. Kernzonenpläne nur alle 10-15 Jahre revidiert werden, das nächste Mal in den Jahren 2033 / 2038.	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Die Überprüfung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte ist mittlerweile abgeschlossen und die Daten sind auf dem kommunalen webGIS öffentlich zugänglich. Es wurde geprüft, ob das Inventar Hinweise zu weiteren ortsbildprägenden Objekten macht. Dies ist jedoch nicht der Fall. (siehe auch Ausführungen in Nr. 01 betr. Unterscheidung Ortsbild- und Denkmalschutz).</i>

