



Uster, 3. März 2026  
Nr. 131/2026  
V4.04.70  
Zuteilung: KPB

## **WEISUNG 131/2026 DES STADTRATES: REVISION ORTS- PLANUNG, PROJEKT «STADTRAUM USTER 2035», PHASE 3A; TEILREVISION KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG; FESTSETZUNG**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 22 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen

1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Phase 3a bestehend aus
  - Änderung Zonenplan, Massstab 1:5 000
  - Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung (EP 8), Massstab 1:5 000
  - Revision BZO: Harmonisierung der Baubegriffe, Synopse (Anhang 1, integrierender Bestandteil dieser Weisung)wird als Änderung der Bau- und Zonenordnung (festgesetzt am 25. März 2024) und des Zonenplans festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
3. Vom Bericht zu den Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zur öffentlichen Auflage wird Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht zur Anhörung nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PGB) wird Kenntnis genommen.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, nach Ablauf der Referendums- und der Stimmrechtsbeschwerdefrist, sowie einer allfälligen Volksabstimmung, die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und des Ergänzungsplans Baumschutz und Begrünung bei der Baudirektion zu beantragen.
6. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungsunterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
7. Der Stadtrat setzt die Änderungen der BZO und Zonenplan nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.
8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Stefan Feldmann



**GESCHÄFTSFELD STADTRAUM UND NATUR /  
LEISTUNGSGRUPPE STADTPLANUNG**

**A Strategie**

Leitsatz	Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»
Schwerpunkt Nr.	Uster wächst und schafft Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt
Massnahme	Planungsinstrumente an übergeordnete Vorgaben anpassen

**B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird**

Bestehend	Z 02: Sicherstellung der städtebaulichen Qualität durch Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung an die sich ändernden Bedürfnisse von Bevölkerung, Wirtschaft sowie der gesetzlichen Bestimmungen.
-----------	---

**B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll**

Bestehend	L 03: Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne) (P)
-----------	--

**B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll**

Bestehend	-
-----------	---

**B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden**

Bestehend	-
-----------	---

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

Für die vorliegende Teilrevision hat der Stadtrat einen Planungskredit von 150 000 Franken gesprochen.
--



## A. Ausgangslage

### Nutzungsplanung, BZO und Zonenplan

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster vom 1. April 1999 basiert mehrheitlich auf der Gesamtrevision aus dem Jahre 1984 und wurde letztmals 2024 angepasst. Die neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden noch nicht in die BZO eingeführt. Gemäss Auftrag des Kantons hatten die Gemeinden zur Umsetzung der IVHB in der BZO bis zum 28. Februar 2025 Zeit. Einer Verlängerung dieser Frist um drei Jahre bis zum 29. Februar 2028 wurde vom Kantonsrat in der Schlussabstimmung vom 26. Januar 2026 zugestimmt.

Der Zonenplan der Stadt Uster, welcher mehrheitlich ebenfalls auf der erwähnten Gesamtrevision beruht, wurde seit der letzten umfassenderen Teilrevision 1999 lediglich punktuell angepasst. Dies vorwiegend im Zusammenhang mit Gestaltungsplanverfahren. Aufgrund der langen Planbeständigkeit ergeben sich Abweichungen zu Änderungen in übergeordneten Planungsinstrumenten oder aus jüngeren Volksentscheiden. So hat beispielsweise das Stimmvolk von Uster am 7. März 2021 die Volksinitiative «Kulturland-Initiative für Nänikon: Landwirtschaft statt Betonklötze!» angenommen, wonach der Zonenplan anzupassen ist.

### Revision Ortsplanung

Mit Beschluss Nr. 558/2016 vom 4. Oktober 2016 startete der Stadtrat die Revision der Ortsplanungsinstrumente der Stadt Uster. Neben dem Vorgehen wurde damals auch die Bezeichnung «Stadtraum Uster 2035» für die Kommunikation in diesem langjährigen und komplexen Projekt festgelegt. Die anstehenden Revisionsarbeiten wurden in drei Phasen gegliedert:

- Phase 1: Stadtentwicklungskonzept (STEK)
- Phase 2: Richtplanung
- Phase 3: Nutzungsplanung

Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen zugestimmt und für die Phasen 1 und 2 einen Rahmenkredit von 1,67 Mio. Franken gesprochen (Antrag 87/2016).

Phase 1 wurde mit der Festsetzung des STEK durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 314/2019, resp. der Festsetzung des STEK-Ergänzungsberichts mit Beschluss Nr. 499/2020 abgeschlossen. Auch die Phase 2 steht kurz vor der Vollendung: Der Stadtrat hat die revidierten Richtpläne mit Beschluss Nr. 183/2024 an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Am 22. September 2025 hat der Gemeinderat den neuen kommunalen Richtplan festgesetzt (Weisung 71/2024 des Stadtrates). Am 6. Oktober 2025 wurde gegen diesen Beschluss das Parlamentsreferendum ergriffen. Mit dem Referendum geht die Entscheidungsgewalt nun an die Stimmbevölkerung, die im Rahmen einer Volksabstimmung zur Richtplanrevision stattfinden wird.

In Phase 3 sollen die Inhalte des kommunalen Richtplans, soweit möglich, in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung (BZO und Zonenplan) übersetzt werden.

Aufgrund der grossen Themenvielfalt und des damit verbundenen hohen Verfahrensrisiko, hat der Stadtrat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in verschiedene Themenpakete (Phase 3a / Phase 3b) aufgeteilt. Das schrittweise Vorgehen erlaubt zunächst eine formelle Revision (Phase 3a), mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Das kommunale Baugesetz wird lediglich den aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlagen angepasst und in die harmonisierten Baubegriffe übersetzt. Die Systematik der BZO wird beibehalten. Diese Teilrevision ist daher unabhängig vom Parlamentsreferendum zum kommunalen Richtplan.

Mit der vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe können übergeordnete Forderungen entkoppelt von strategischen oder politischen Themen erfüllt werden. Die nachfolgenden



Verfahrensschritte können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage für die Gesamtrevision geschaffen werden.

## **B. Phase 3a, Teilrevision kommunale Nutzungsplanung**

Am 25. Juni 2024 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 284 die Phase 3a eingeleitet.

### Bau- und Zonenordnung

In der BZO erfolgte die formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die redaktionelle Bereinigung einzelner Bestimmungen aufgrund der Anwendungspraxis. Die Einführung der einheitlichen Begriffe und Messweisen schafft eine abgestimmte Grundlage im Einklang mit den kantonalen Vorgaben und erhöht damit die Rechtssicherheit im Vollzug.

Parallel zur kommunalen Teilrevision der BZO hat der Kantonsrat mit der Vorlage «Justierungen Planungs- und Baugesetz (PBG)» verschiedene Themen des kantonalen Planungs- und Baurechts überprüft. Der Kantonsrat hat am 26. Januar 2026 insbesondere der Verlängerung der Frist zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen sowie der Präzisierung des massgebenden Terrains zugestimmt. Diese kommunale Vorlage ist auf diese Änderungen abgestimmt. Das Inkrafttreten der kommunalen Bestimmungen ist durch den Stadtrat mit der Rechtskraft der kantonalen Änderung zu koordinieren.

### Zonenplan

Die vorgenommenen Anpassungen im Zonenplan dienen der Bereinigung und rechtlich korrekten Abbildung der kommunalen Nutzungsplanung. Gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) ist es erforderlich, nicht zonierte Gebiete einer Bauzone zuzuweisen, um einen vollständigen und widerspruchsfreien Zonenplan sicherzustellen. Nur klar zugewiesene Zonen erfüllen die gesetzlichen Anforderungen an die Rechtssicherheit und ermöglichen eine nachvollziehbare Beurteilung von Baugesuchen sowie eine korrekte Anwendung der baurechtlichen Vorschriften. Zonenzuteilungen bei Gestaltungsplänen, die heute in nicht zonierte Gebiet liegen, werden nicht als Einzonungen behandelt und bewirken keinen Mehrwertausgleich.

Ebenso wurden bestehende Gestaltungspläne hinsichtlich ihrer Grundnutzung überprüft. Dort, wo die geltenden Gestaltungsplanfestsetzungen nicht mit der unterliegenden Bauzone übereinstimmen, wurde eine Umzonung vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen an Kongruenz und Stimmigkeit der Planungsinstrumente erfüllt sind. Die Änderung der Grundzonierung führt, solange ein Gestaltungsplan gilt, zu keiner veränderten planungsrechtlichen Situation. Es entstehen somit keine veränderten Nutzungsmöglichkeiten und es entsteht kein planerischer Mehrwert nach MAG.

Im Gebiet Grossriet erfolgte zudem der planungsrechtliche Nachvollzug der «Kulturlandinitiative für Nänikon – Landwirtschaft statt Betonklötze». Diese Anpassung ist notwendig, um den demokratischen Entscheid korrekt in den rechtsverbindlichen Planungsinstrumenten abzubilden und die Nutzungsvorgaben rechtskonform umzusetzen.

Weitere Bereinigungen betrafen die Einzonung von Strassen und Wegen mit Erschliessungsfunktion am Siedlungsrand. Diese Massnahme erfolgt in Übereinstimmung mit der kantonalen Planungspraxis und stellt sicher, dass Erschliessungsanlagen den entsprechenden Bauzonen zugeordnet sind und damit rechtlich korrekt gesichert werden. Eine solche Einzonung schafft Klarheit und verhindert Interpretations- oder Vollzugsunsicherheiten. Flächen, welche neu als Erschliessungsstrasse eingezont werden, bewirken in der Regel keinen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes.



Ergänzend wurden Gestaltungsplanpflichten sowie die entsprechenden ÖREB-Daten überprüft und, wo erforderlich, aktualisiert. Da die VDNP für die Inhalte im Zusammenhang mit dem Schutz von Einzelbäumen und Baumgruppen einen Ergänzungsplan vorsieht, werden diese bestehenden Inhalte neu in einem Ergänzungsplan dargestellt.

## **C. Mitwirkungsverfahren**

### Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 20. August 2025 bis zum 20. Oktober 2025 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu der geplanten Teilrevision äussern und Einwendungen erheben. Innert Frist gingen 11 Anträge samt Begründungen ein. Die Anträge wurden eingehend geprüft und werden im «Bericht zu den Einwendungen» behandelt.

### Anhörung über- und nebengeordnete Planungsträger

Die Nachbargemeinden Greifensee, Volketswil, Fehraltorf, Pfäffikon, Aathal-Seegräben, Gossau und Mönchaltorf wie auch die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung angehört. Innert Frist gingen 2 Anträge samt umfangreichen Begründungen ein. Die Anträge wurden eingehend geprüft und werden im «Bericht zur Anhörung» behandelt.

### Kantonale Vorprüfung

Mit der Verabschiedung der Teilrevision zur Mitwirkung wurde auch die Einleitung der kantonalen Vorprüfung beschlossen. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2025 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen. Der Vorlage wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

## **D. BZO-Bestimmungen**

Die mit dieser Vorlage geänderten Bestimmungen der BZO sind aus Gründen der Lesbarkeit am Schluss dieser Weisung aufgeführt.

## **E. Ausblick**

### Einordnung der Teilrevision Phase 3a im Kontext des Richtplanreferendums

Obwohl gegen den kommunalen Richtplan das Referendum ergriffen wurde, kann die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung weitergeführt werden. Bei der vorliegenden Anpassung handelt es sich um eine technische Revision, die keine neuen planerischen Grundsätze festlegt, sondern bestehende Bestimmungen präzisiert, vereinheitlicht und rechtlich bereinigt. Die Revision steht damit in keinem direkten inhaltlichen Zusammenhang mit den durch das Referendum bestrittenen strategischen Festlegungen des Richtplans.

Die Umsetzung dieser technischen Teilrevision ist unabhängig vom Ausgang des Referendums notwendig und zweckmässig, da sie die Rechtsanwendung verbessert, die Vollzugssicherheit erhöht und eine konsistente Grundlage für laufende und bevorstehende Verfahren sicherstellt. Sie erfolgt somit im Rahmen der kommunalen Planungspflichten und gewährleistet die Funktionsfähigkeit der Nutzungsplanung auch während der Übergangsphase bis zur definitiven Klärung des Richtplans.



### Weiters Verfahren

Die Teilrevision der BZO folgt dem üblichen Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). Sobald der Gemeinderatsbeschluss rechtskräftig ist, wird die Teilrevision der kantonalen Bau-  
direktion zur Genehmigung eingereicht.

Nachdem die Festsetzung rechtskräftig ist, entscheidet der Stadtrat über den Zeitpunkt des Inkraft-  
tretens.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber

### **Beilagen**

1. Änderung Zonenplan, Massstab 1:5 000\_20260303
2. Änderung Zonenplan - Informationsplan, Massstab 1:5 000\_20260303
3. Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung (EP 8)\_20260303
4. Revision BZO: Harmonisierung der Baubegriffe, Synopse\_20260303
5. Bau- und Zonenordnung (BZO)\_20260303
6. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV\_20260303
7. Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zur öffentlichen Auflage\_20260303
8. Bericht zur Anhörung nach § 7 PBG\_20260303



**BZO-Bestimmungen**

Anhang 1

**Darstellung**

Linke Spalte: Gültige BZO vom 1. April 1999 mit Teilrevisionen bis 2024

Mittlere Spalte: Beantragte Änderungen: **Blau** = Änderungen aufgrund IVHB und redaktionelle Änderungen; **Grün** = weitergehende Änderungen

Recht Spalte: Kurzkomentare zu Änderungen. Ergänzende Erläuterungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu finden.

Hinweis: Die Marginalien der BZO sind in der synoptischen Fassung als Titel dargestellt.

<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
Bauordnung	Bauordnung	
Die Stadt Uster - gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes - beschliesst:	<p style="color: green;"><del>Die Stadt Uster –gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes– beschliesst:</del></p> <p style="color: green;">Die Stadt Uster erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht) für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	Redaktionelle Änderung
<b>A. Zonenordnung</b>	<b>A. Zonenordnung</b>	
<i>Art. 1 Zonen</i>	<i>Art. 1 Zonen</i>	
Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen - inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:	Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen - inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024			Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy			Erläuterungen	
		ES		Abkürzung	ES	Redaktionelle Änderung	
a) Ortsbildschutzzonen			a) Ortsbildschutzzonen				
- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III	- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III		
- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III	- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III		
- Dorfzone	D2	III	- Dorfzone	D2	III		
b) Zentrumszone	Z3	III	b) Zentrumszonen			Redaktionelle Änderung	
Zentrumszone	Z5	III	Zentrumszone, 3-geschossig	Z3	III	Redaktionelle Änderung	
			Zentrumszone, 5-geschossig	Z5	III	Redaktionelle Änderung	
c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)			c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)				
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II	- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II		
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II	- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II		
			- Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/30G	III	Redaktionelle Änderung	
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II	- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II		
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/40G	III	- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*) mit Gewerbeerleichterung	W2/40G	III	Redaktionelle Änderung	
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/50G	III	- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*) mit Gewerbeerleichterung	W2/50G	III	Redaktionelle Änderung	
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II	- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II		
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)	W3/50G	III	- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*) mit Gewerbeerleichterung	W3/50G	III	Redaktionelle Änderung	
			- Wohnzone, 3-geschossig	W3/70	II	Redaktionelle Änderung	
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)	W3/70G	III	- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*) mit Gewerbeerleichterung	W3/70G	III	Redaktionelle Änderung	
- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II	- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II		
- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl.*)	W4/70G	III	- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl.*) mit Gewerbeerleichterung	W4/70G	III	Redaktionelle Änderung	
*) mit Gewerbeerleichterung			*) mit Gewerbeerleichterung			Redaktionelle Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
d) Arbeitsplatzzonen - Gewerbezone, 2-geschossig          G2          III - Gewerbezone, 3-geschossig          G3          III - Industriezone, 4-geschossig          I 4          III - Industriezone, 5-geschossig          I 5          IV	d) Arbeitsplatzzonen - Gewerbezone, 2-geschossig          G2          III - Gewerbezone, 3-geschossig          G3          III - Industriezone, 4-geschossig          I 4          III - Industriezone, 5-geschossig          I 5          IV	
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe          II/III	e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe          II/III	
f) Erholungszonen - Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim          E          III - Erholungszone für Reitsport          E2          III	f) Erholungszonen - Erholungszone für Familiengärten <del>und Pfadiheim</del> E1          III - Erholungszone für Pfadiheim          E2          III - Erholungszone für Reitsport          E3          III - Erholungszone für Parkanlagen          E4          III - Erholungszone für Sport- und Spielanlagen          E5          III	Unterteilung und Benennung der Erholungszonen nach spezifischer Nutzung. Änderung der Abkürzungen (E1, E2, E3) unter Beibehalt der Artikelnummerierung Art 39. Ergänzung Erholungszone gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof, ES III (genehmigt 09.09.2024)
g) Freihaltezone          F	g) Freihaltezone          F	-
h) Reservezone          R	h) Reservezone          R	- Ergänzung Erholungszonen aufgrund nicht zonierter Flächen (vgl. Empfindlichkeitsstufen Kapitel 2.3.2, Nutzweisen Kapitel 3.4 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV)
<hr/>		
<i>Art. 2 Ergänzungspläne</i>	<i>Art. 2 Ergänzungspläne</i>	
Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:	Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:	
a) Waldabstandslinien	a) Waldabstandslinien	
b) Gewässerabstandslinien	b) Gewässerabstandslinien	
c) Aussichtsschutzsektoren	c) Aussichtsschutzsektoren	
	d) Baumschutz und Begrünung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><i>Art. 3 Massstab und Auflage</i></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen, der Empfindlichkeitsstufen und für die örtliche Anordnung von Gewerbeerleichterungen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Ergänzungspläne gelten der Massstab 1:2500 oder die entsprechenden Grundbuchpläne.</p> <p>Die Pläne liegen bei der Stadtverwaltung auf.</p> <p>Die der Bauordnung beigelegten Übersichtspläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Art. 3 Massstab und Auflage</i></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen, der Empfindlichkeitsstufen und für die örtliche Anordnung von Gewerbeerleichterungen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Ergänzungspläne gelten <del>der die Massstab</del> <b>Massstäbe</b> 1:2500 und <b>1:5000</b> oder die entsprechenden Grundbuchpläne.</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 4 Verhältnis der Pläne</i></p> <p>Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.</p>	<p><i>Art. 4 Verhältnis der Pläne</i></p> <p>Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen <b>betreffen</b>, dem allgemeinen Zonenplan vor.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p><b>B. Bauzonen</b></p>	<p><b>B. Bauzonen</b></p>	
<p><b>I. Ortsbildschutzzonen</b></p>	<p><b>I. Ortsbildschutzzonen</b></p>	
<p><b>1. Allgemeine Bestimmungen</b></p>	<p><b>1. Allgemeine Bestimmungen</b></p>	
<p><i>Art. 5 Um- und Ersatzbauten 1. mit Privileg</i></p> <p>Der Umbau eines bestehenden Gebäudes oder dessen Ersetzung durch einen Neubau ist ohne Beachtung der bauordnungsgemässen und kantonalrechtlichen Masse innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils gestattet, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p>	<p><i>Art. 5 Um- und Ersatzbauten 1. mit Privileg</i></p> <p>Keine Änderung</p>	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
a) Der Altbau entspricht in seiner Erscheinungsform im Wesentlichen der herkömmlichen Bauweise, prägt das Ortsbild durch seine Stellung und seinen Kubus oder gehört sonst zur traditionellen Bausubstanz;  b) das Bauvorhaben erhält oder verbessert die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus, weist eine sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und Gliederung der Fassaden auf und verwendet angepasste Materialien und Farben;  c) das Bauvorhaben schafft auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine erheblichen Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene;  d) der Altbau und das Bauvorhaben weisen überdies keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen der Kernzone auf.  Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind unter angemessener Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet.	Keine Änderung  Keine Änderung  Keine Änderung  Keine Änderung  Keine Änderung	
<i>Art. 6 2. ohne Privileg</i>	<i>Art. 6 2. ohne Privileg</i>	
Für Um- oder Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 5 nicht erfüllen oder mehr als geringfügig vom bisherigen Gebäudeprofil abweichen, gelten die Bestimmungen dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes uneingeschränkt.	Keine Änderung	
Ersetzt ein Neubau ein Gebäude, das den bauordnungsgemässen Abstand gegenüber einem privilegierten Gebäude auf demselben Grundstück unterschreitet, so gilt als Gebäudeabstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Gebäude benötigt, und der Hälfte des bestehenden	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
Abstandes; Voraussetzung ist, dass der Neubau hinsichtlich Grösse nur unwesentlich abweicht.		
<i>Art. 7 Nutzweise</i>	<i>Art. 7 Nutzweise</i>	
Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.	Keine Änderung	
<i>Art. 8 Bauweise 1. Stellung</i>	<i>Art. 8 Bauweise 1. Stellung</i>	
Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben ober- und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 2,0 m einzuhalten.	Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben <b>oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten und unterirdische Gebäude Bauten</b> gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.	Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen sollen oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten (max. 0,5 m über massgebendem oder tiefergelegtem Terrain) und unterirdische Bauten dieselben Abstände einhalten.
<i>Art. 9 2. Erscheinung a) Allgemein</i>	<i>Art. 9 2. Erscheinung a) Allgemein</i>	
Bauten sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassade, Dächer, Fenster und Türen sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich in die das Ortsbild prägende Überbauung einordnen.	Keine Änderung	
Sinngemäss Gleiches gilt für Umschwünge und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung.	Keine Änderung	
Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind zulässig, soweit dadurch das Ortsbild nicht übermässig gestört wird und soweit sie für die Wohnungen, Büro-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe dieser Zonen nötig sind.	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><i>Art. 10 b) Fassade</i></p> <p>Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig. In der Regel ist verputztes Mauerwerk und/oder Holz zu verwenden.</p> <p>Fenster sind in herkömmlicher Art auszuführen; bei Um- oder Ersatzbauten haben sie in der Regel eine hochrechteckige Form und aussenliegende Sprossen aufzuweisen.</p>	<p><i>Art. 10 b) Fassade</i></p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 11 c) Dächer, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche</i></p> <p>Für Hauptgebäude sind nur allseitig vorspringende Schrägdächer zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonisieren.</p> <p>Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln oder anderen gleichartigen Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe auf den Charakter der Baute und auf die umgebenden Dächer Rücksicht nimmt.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0,5 m<sup>2</sup> (Lichtfläche) zulässig; hievon darf im zweiten Dachgeschoss pro 10 m Dachlänge beidseits je höchstens ein Dachflächenfenster erstellt werden (Bruchteile der Fensterzahl ab 0,5 werden aufgerundet). Im übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte, nur für das erste Dachgeschoss zulässig.</p>	<p><i>Art. 11 c) Dächer, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche</i></p> <p>Für Hauptgebäude sind nur allseitig vorspringende Schrägdächer zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonisieren. <b>Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen bewilligen.</b></p> <p>Keine Änderung</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0,5 m<sup>2</sup> (Lichtfläche) zulässig; hievon darf im zweiten Dachgeschoss pro 10 m Dachlänge beidseits je höchstens ein Dachflächenfenster erstellt werden (Bruchteile der Fensterzahl ab 0,5 werden aufgerundet). Im Übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte, nur für das erste Dachgeschoss zulässig. <b>Das Gebiet in der Dorfzone Riedikon, östlich der</b></p>	<p>Lockerung der Bestimmung, da sich die aktuelle Formulierung in der Vergangenheit in Ausnahmefällen als zu restriktiv erwiesen hat</p> <p>Kommentar siehe erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p>Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe auf das Dach, die Fassade und die umgebende Dachlandschaft abzustimmen. Dachaufbauten sind in der Regel als Schleppgauben oder Giebellukarnen auszubilden.</p>	<p>Riedikerstrasse, ist von den vorgehenden Bestimmungen über die Dachflächenfenster ausgenommen.</p> <p>Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 12 Abbrüche</i></p>	<p><i>Art. 12 Abbrüche</i></p>	
<p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.</p> <p>Er ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p><del>Der Abbrüche</del> von Gebäuden oder Gebäudeteilen <del>ist sind</del> bewilligungspflichtig.</p> <p><del>Er ist Sie sind</del> gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>
<p><b>2. Besondere Bestimmungen</b></p>	<p><b>2. Besondere Bestimmungen</b></p>	
<p><b>a) Kernzone, Kirchcluster, K3/4</b></p>	<p><b>a) Kernzone, Kirchcluster, K3/4</b></p>	
<p><i>Art. 13 Grundmasse</i></p>	<p><i>Art. 13 Grundmasse</i></p>	
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 4</li> <li>- südlich der Zürich-/Florastrasse                              max. 3</li> </ul> <p>b) Dachgeschosse    max. 2</p> <p>c) Untergeschosse    max. 1</p>	<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlich der Zürich-/Florastrasse                              max. 4</li> <li>- südlich der Zürich-/Florastrasse                                      max. 3</li> </ul> <p>b) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse                                      max. 2</p> <p>c) <del>anrechenbares</del> Untergeschoss                                      max. 1</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade)  - nördlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 60,0 m - südlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 40,0 m e) Grenzabstand    min. 3,5 m	d) <del>Gebäudelänge Länge der Hauptfassade (längere Fassade)</del>  - nördlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 60.0 m - südlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 40.0 m e) Grenzabstand    min. 3.5 m f) Fassadenhöhen (traufseitig gemessen) - nördlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 14.7 m - südlich der Zürich-/Florastrasse                      max. 11.4 m	Änderung aufgrund IVHB          Begriff gemäss IVHB, Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG
<i>Art. 14 Nutzweise</i>	<i>Art. 14 Nutzweise</i>	
Der Wohnflächenanteil beträgt a) nördlich der Zürich-/Florastrasse 30 % der Geschossflächen b) südlich der Zürich-/Florastrasse 40 % der Geschossflächen Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.	Keine Änderung Keine Änderung Keine Änderung Keine Änderung	
<i>Art. 14 a</i>	<i>Art. 14 a</i>	
1. Für das Gebiet «Kern Uster Süd» ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die sich am architektonischen Konzept des Gestaltungsplans «Kern Uster Nord» orientiert und die darin festgelegten städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt. Bis zum Inkrafttreten des Gestaltungsplans können bestehende	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
Gebäude umgebaut oder erweitert werden, sofern der Gestaltungsplan nicht negativ beeinflusst wird.  2. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind die wesentlichen Elemente der nachfolgenden Grundlagen als richtungweisend zu übernehmen:  a) das Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung im Kern Uster  b) das städtebauliche Konzept (mit Bericht)	Keine Änderung   Keine Änderung  Keine Änderung	
<b>b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3</b>	<b>b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3</b>	
<i>Art. 15 Grundmasse</i>	<i>Art. 15 Grundmasse</i>	
Es gelten folgende Grundmasse: a) Vollgeschosse max. 3 b) Dachgeschosse max. 2  c) Untergeschosse max. 1 d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade) max. 35,0 m  e) Grenzabstand min. 3,5 m	Es gelten folgende Grundmasse: a) Vollgeschosse max. 3 b) <b>anrechenbare</b> Dachgeschosse max. 2  c) <b>anrechenbares</b> Untergeschoss max. 1 d) <b>Gebäudelänge Länge der Hauptfassade (längere Fassade)</b> max. 35.0 m  e) Grenzabstand min. 3.5 m f) <b>Fassadenhöhe (traufseitig gemessen)</b> max. 11.4 m	Redaktionelle Änderung  Redaktionelle Änderung Änderung aufgrund IVHB  Begriff gemäss IVHB, Mass der Fassadenhöhe gemäss § 279 altPBG



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<i>Art. 16 Abstände</i>	<i>Art. 16 Abstände</i>	
Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	Keine Änderung	
<i>Art. 17 Kreuzgiebel</i>	<i>Art. 17 Kreuzgiebel</i>	
Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen.	Keine Änderung	
<b>c) Dorfzone, D2</b>	<b>c) Dorfzone, D2</b>	
Nänikon, Werrikon, Winikon, Freudwil, Wermatswil, Nosikon, Sulzbach, Riedikon.	Keine Änderungen	
<i>Art. 18 Um- und Ersatzbauten</i>	<i>Art. 18 Um- und Ersatzbauten</i>	
Die in Art. 5 gewährten Erleichterungen für Um- und Ersatzbauten gelten für alle bestehenden Gebäude.	Keine Änderungen	
<i>Art. 19 Grundmasse</i>	<i>Art. 19 Grundmasse</i>	
Es gelten folgende Grundmasse: a) Vollgeschosse max. 2 b) Dachgeschosse max. 2 c) Untergeschosse max. 1 d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade) min. 15,0 m max. 30,0 m	Es gelten folgende Grundmasse: a) Vollgeschosse max. 2 b) <b>anrechenbare</b> Dachgeschosse max. 2 c) <b>anrechenbares</b> Untergeschoss max. 1 d) <b>Gebäudelänge Länge der Hauptfassade (längere Fassade)</b> min. 15.0 m max. 30.0 m	Redaktionelle Änderung Redaktionelle Änderung Redaktionelle Änderung Änderung aufgrund IVHB



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<p>e) Gebäudetiefe (ab Hauptfassade) min. 10,0 m max. 14,0 m</p> <p>f) Grenzabstand min. 3,5 m</p> <p>Für landwirtschaftlich genutzte Bauten sind Abweichungen von den Grundmassen gestattet.</p>	<p>e) Gebäudebreite Gebäudetiefe (ab Hauptfassade) min. 10.0 m max. 14.0 m</p> <p>f) Grenzabstand min. 3.5 m</p> <p>g) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) max. 8.1 m</p> <p>Für landwirtschaftlich genutzte Bauten sind Abweichungen von den Grundmassen gestattet.</p>	<p>Änderung aufgrund IVHB</p> <p>Begriff gemäss IVHB, Mass der Fassadenhöhe gemäss § 279 altPBG</p>
<p><i>Art. 20 Abstände</i></p>	<p><i>Art. 20 Abstände</i></p>	
<p>Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 21 Bauweise 1. Stellung</i></p>	<p><i>Art. 21 Bauweise 1. Stellung</i></p>	
<p>Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen und der herkömmlichen Stellung der Bauten angepasst sein. Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinandertossen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>Die Gebäude sind so anzusetzen oder zu stellen, dass keine unzulässigen Terrainveränderungen entstehen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 22 2. Fassaden a) Wände</i></p>	<p><i>Art. 22 2. Fassaden a) Wände</i></p>	
<p>Die Aussenwände sind grossflächig zu gestalten; die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen, durch herkömmlichen Material- und Farbwechsel und durch allfällige Vorbauten.</p>	<p>Keine Änderung</p>	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><i>Art. 23 b) Fenster</i></p>	<p><i>Art. 23 b) Fenster</i></p>	
<p>Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Fensterfläche ist auf 40 % der Fassadenfläche beschränkt; die Fläche eines Einzelfensters darf ausser bei Balkontüren und Schaufenstern nicht mehr als 1,5 m<sup>2</sup> betragen.</p>	<p>Keine Änderung Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 24 Dachaufbauten und Dachdurchbrüche</i></p>	<p><i>Art. 24 Dachaufbauten, Dachdurchbrüche</i></p>	
<p>Dachaufbauten dürfen die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrechen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/4, in den Dorfzonen Freudwil und Winikon nicht breiter als 1/6 der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p>Keine Änderung Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 25 Geländeänderungen und Umgebungsgestaltung</i></p>	<p><i>Art. 25 Geländeänderungen und Umgebungsgestaltung</i></p>	
<p>Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1,0 m abgegraben oder aufgefüllt werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen.  Umschwünge zu Gebäuden sind, soweit sie nicht von bewilligten Verkehrsanlagen oder Lagerplätzen in Anspruch genommen werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen.</p>	<p><del>Der gewachsene Boden</del> Das massgebende Terrain darf nirgends um mehr als 1.0 m abgegraben oder aufgefüllt werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen.  Keine Änderung</p>	<p>Änderung aufgrund IVHB</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>																																													
<b>II. Zentrumszone, Z3 und Z5</b>	<b>II. Zentrumszonen, <del>Z3 und Z5</del></b>	Redaktionelle Änderung																																													
<i>Art. 26 Grundmasse</i>	<i>Art. 26 Grundmasse</i>																																														
Es gelten folgende Grundmasse: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Z3</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Z5</td> </tr> <tr> <td>a) Ausnützungsziffer</td> <td style="text-align: center;">max. 100%</td> <td style="text-align: center;">max. 150%</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max. 3</td> <td style="text-align: center;">max. 5</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max. 2</td> <td style="text-align: center;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>d) Untergeschosse</td> <td style="text-align: center;">max. 1</td> <td style="text-align: center;">max. 1</td> </tr> </table>		Z3	Z5	a) Ausnützungsziffer	max. 100%	max. 150%	b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5	c) Dachgeschosse	max. 2	max. 2	d) Untergeschosse	max. 1	max. 1	Es gelten folgende Grundmasse: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Z3</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Z5</td> </tr> <tr> <td>a) Ausnützungsziffer</td> <td style="text-align: center;">max. 100%</td> <td style="text-align: center;">max. 150%</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max. 3</td> <td style="text-align: center;">max. 5</td> </tr> <tr> <td>c) <b>anrechenbare</b> Dachgeschosse</td> <td style="text-align: center;">max. 2</td> <td style="text-align: center;">max. 2</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">oder</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><b>anrechenbares Attikageschoss</b></td> <td style="text-align: center;">max. 1</td> <td style="text-align: center;">max. 1</td> </tr> <tr> <td>d) <b>anrechenbares</b> Untergeschoss</td> <td style="text-align: center;">max. 1</td> <td style="text-align: center;">max. 1</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"></td> <td style="text-align: center;">max. 13.5 m</td> <td style="text-align: center;">max. 21.5 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"></td> <td style="text-align: center;">max. 14.5 m*</td> <td style="text-align: center;">max. 22.5 m*</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; color: blue;">* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.</p>		Z3	Z5	a) Ausnützungsziffer	max. 100%	max. 150%	b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5	c) <b>anrechenbare</b> Dachgeschosse	max. 2	max. 2	oder			<b>anrechenbares Attikageschoss</b>	max. 1	max. 1	d) <b>anrechenbares</b> Untergeschoss	max. 1	max. 1	e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)				max. 13.5 m	max. 21.5 m		max. 14.5 m*	max. 22.5 m*	Redaktionelle Änderung  Änderung aufgrund IVHB  Änderung aufgrund IVHB Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG
	Z3	Z5																																													
a) Ausnützungsziffer	max. 100%	max. 150%																																													
b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5																																													
c) Dachgeschosse	max. 2	max. 2																																													
d) Untergeschosse	max. 1	max. 1																																													
	Z3	Z5																																													
a) Ausnützungsziffer	max. 100%	max. 150%																																													
b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5																																													
c) <b>anrechenbare</b> Dachgeschosse	max. 2	max. 2																																													
oder																																															
<b>anrechenbares Attikageschoss</b>	max. 1	max. 1																																													
d) <b>anrechenbares</b> Untergeschoss	max. 1	max. 1																																													
e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)																																															
	max. 13.5 m	max. 21.5 m																																													
	max. 14.5 m*	max. 22.5 m*																																													
Der seitliche Grenzbau bedarf in der Zone Z5 innerhalb der Bautiefe von 20,0 m keiner Zustimmung der Nachbarn.	Der seitliche Grenzbau bedarf in der Zone Z5 innerhalb der Bautiefe von 20.0 m keiner Zustimmung der Nachbarn.																																														
<i>Art. 27 Stellung der Gebäude</i>	<i>Art. 27 Stellung der Gebäude</i>																																														
Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, kann auf die bestehenden Baufluchten gebaut werden; wo auch solche fehlen, gelten für oberirdische Gebäude die kantonalen Abstände gemäss § 265 PBG und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2,0 m.	Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, kann auf die bestehenden Baufluchten gebaut werden; wo auch solche fehlen, gelten für oberirdische Gebäude <b>und Unterniveaubauten</b> die kantonalen Abstände gemäss § 265 PBG und für <b>unterirdische Bauten</b> ein Abstand von 2.0 m.	Änderungen aufgrund IVHB Gegenüber Strassen sollen oberirdische Gebäude und Unterniveaubauten (max. 0,5 m über massgebendem oder tiefergelegtem Terrain) dieselben Abstände einhalten.																																													



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>																																																																																				
<p><i>Art. 28 Nutzweise</i></p> <p>Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 20 %. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet. In den Untergeschossen sind Wohnungen nicht erlaubt.</p> <p>Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.</p>	<p><i>Art. 28 Nutzweise</i></p> <p>Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 20 %. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet. In den Untergeschossen sind <del>Wohnungen nicht</del> <b>keine Wohnnutzungen</b> erlaubt.</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>																																																																																				
<p><b>III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)</b></p>	<p><b>III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)</b></p>																																																																																					
<p><i>Art. 29 Grundmasse</i></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>L2/30 W2/30 W2/40</th> <th>W2/50</th> <th>W3/50</th> <th>W3/70</th> <th>W4/70</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30/40%</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge max.</td> <td>30,0m</td> <td>40,0m</td> <td>40,0m</td> <td>60,0m</td> <td>60,0m</td> </tr> <tr> <td>f) Grenzabstand – Grundabstand min.</td> <td>5,0m</td> <td>4,0m</td> <td>5,0m</td> <td>4,0m</td> <td>5,0m</td> </tr> </tbody> </table>		L2/30 W2/30 W2/40	W2/50	W3/50	W3/70	W4/70	a) Ausnutzungsziffer max.	30/40%	50%	50%	70%	70%	b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4	c) Dachgeschosse max.	1	1	2	1	2	d) Untergeschosse max.	1	1	1	1	1	e) Gebäudelänge max.	30,0m	40,0m	40,0m	60,0m	60,0m	f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5,0m	4,0m	5,0m	4,0m	5,0m	<p><i>Art. 29 Grundmasse</i></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*</th> <th>W2/50 W2/50G*</th> <th>W3/50 W3/50G*</th> <th>W3/70 W3/70G*</th> <th>W4/70 W4/70G*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30/40 %</td> <td>50 %</td> <td>50 %</td> <td>70 %</td> <td>70 %</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>c) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse max. oder <b>anrechenbares Attikageschoss max.</b></td> <td>1 1</td> <td>1 1</td> <td>2 1</td> <td>1 1</td> <td>2 1</td> </tr> <tr> <td>d) <del>anrechenbares</del> Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge max.</td> <td>30.0 m</td> <td>40.0 m</td> <td>40.0 m</td> <td>60.0 m</td> <td>60.0 m</td> </tr> <tr> <td>f) Grenzabstand – Grundabstand min.</td> <td>5.0 m</td> <td>4.0 m</td> <td>5.0 m</td> <td>4.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Redaktionelle Änderung: Mit dem Aufführen der Zonen mit Gewerbeerleichterung werden nur noch jene Zonen genannt, die auch im Zonenplan eingesetzt werden.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Änderung aufgrund IVHB</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>		L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*	W2/50 W2/50G*	W3/50 W3/50G*	W3/70 W3/70G*	W4/70 W4/70G*	a) Ausnutzungsziffer max.	30/40 %	50 %	50 %	70 %	70 %	b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4	c) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse max. oder <b>anrechenbares Attikageschoss max.</b>	1 1	1 1	2 1	1 1	2 1	d) <del>anrechenbares</del> Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	e) Gebäudelänge max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m	60.0 m	60.0 m	f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m	
	L2/30 W2/30 W2/40	W2/50	W3/50	W3/70	W4/70																																																																																	
a) Ausnutzungsziffer max.	30/40%	50%	50%	70%	70%																																																																																	
b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4																																																																																	
c) Dachgeschosse max.	1	1	2	1	2																																																																																	
d) Untergeschosse max.	1	1	1	1	1																																																																																	
e) Gebäudelänge max.	30,0m	40,0m	40,0m	60,0m	60,0m																																																																																	
f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5,0m	4,0m	5,0m	4,0m	5,0m																																																																																	
	L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*	W2/50 W2/50G*	W3/50 W3/50G*	W3/70 W3/70G*	W4/70 W4/70G*																																																																																	
a) Ausnutzungsziffer max.	30/40 %	50 %	50 %	70 %	70 %																																																																																	
b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4																																																																																	
c) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse max. oder <b>anrechenbares Attikageschoss max.</b>	1 1	1 1	2 1	1 1	2 1																																																																																	
d) <del>anrechenbares</del> Untergeschoss max.	1	1	1	1	1																																																																																	
e) Gebäudelänge max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m	60.0 m	60.0 m																																																																																	
f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m																																																																																	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
- Mehrlängenzuschlag 1/3    1/3    1/3    1/3    1/3 - Höchstmass max.    9,0m    9,0m    10,0m    10,0m    12m	- Mehrlängenzuschlag 1/3    1/3    1/3    1/3    1/3 - Höchstmass max.    9.0 m    9.0 m    10.0 m    10.0 m    12.0 m g) Fassadenhöhen max. (generelles Mass / traufseitig gemessen) 8.1 m    8.1 m    11.4 m    11.4 m    14.7 m 9.1 m**    9.1 m**    12.4 m**    12.4 m**    15.7m** * gemäss Art. 33 ** Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.	Änderung Begriff aufgrund IVHB, Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG
<i>Art. 30 Landhauszone L2/30</i>	<i>Art. 30 Landhauszone L2/30</i>	
Dachaufbauten über Schrägdächern, ausgenommen kleinere technisch bedingte Aufbauten, haben die Form einer Schleppe oder Giebellukarne aufzuweisen. Besondere Gebäude unterbrechen die Gebäudelänge nicht.	Dachaufbauten über Schrägdächern, ausgenommen kleinere technisch bedingte Aufbauten, haben die Form einer Schleppe oder Giebellukarne aufzuweisen. <del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> unterbrechen die Gebäudelänge nicht.	Änderung aufgrund IVHB
<i>Art. 31 Wohnzonen W2</i>	<i>Art. 31 Wohnzonen W2</i>	
Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.	Keine Änderung	
<i>Art. 32 Wohnzonen W3 und W4</i>	<i>Art. 32 Wohnzonen W3 und W4</i>	
Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig. In den Untergeschossen, die mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen, sind Wohnungen nicht erlaubt.	Keine Änderung In den Untergeschossen, die mehrheitlich unter dem <del>gewachsenen</del> <b>massgebenden</b> Terrain liegen, sind <del>Wohnungen nicht</del> <b>keine Wohnnutzungen</b> erlaubt.	Änderung aufgrund IVHB Redaktionelle Änderung, Präzisierung



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><i>Art. 33 Gewerbeerleichterung</i></p>	<p><i>Art. 33 Gewerbeerleichterung</i></p>	
<p>Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, gilt neben oder anstelle der allgemeinen Zonenvorschriften:</p> <p>a) Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.</p> <p>b) Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel, sofern die entsprechende Mehrfläche dauernd gem. lit. a genutzt wird. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten erhöht sich die zulässige Ausnützung um einen Fünftel, sofern der Anteil von Wohn- bzw. Nichtwohnnutzung je mindestens ein Drittel der Gesamtnutzfläche beträgt. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.</p> <p>c) Dauernd gemäss lit. a genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren Bruttohöhe für sich oder insgesamt nicht mehr als 4,0 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge und ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gestellt werden oder haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grundabstand von 3,5 m und einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge über 15,0 m bis zum Höchstmass von 7,0 m zu beachten.</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>b) Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel, sofern die entsprechende Mehrfläche dauernd gemäss lit. a genutzt wird. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten erhöht sich die zulässige Ausnützung um einen Fünftel, sofern der Anteil von Wohn- bzw. Nichtwohnnutzung je mindestens ein Drittel der Gesamtnutzfläche beträgt. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.</p> <p>c) Dauernd gemäss lit. a genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren <b>Bruttohöhe Gesamthöhe</b> für sich oder insgesamt nicht mehr als 4.0 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge und ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gestellt werden oder haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grundabstand von 3.5 m und einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge über 15.0 m bis zum Höchstmass von 7.0 m zu beachten.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Wird im Zonenplan gemäss VDNP mit der Signatur «Nutzungsmass erleichternd» dargestellt.</p> <p>Änderung aufgrund IVHB</p>



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024					Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy					Erläuterungen
<b>IV. Arbeitsplatzzonen</b>					<b>IV. Arbeitsplatzzonen</b>					
<i>Art. 34 Grundmasse</i>					<i>Art. 34 Grundmasse</i>					
Es gelten folgende Grundmasse:					Es gelten folgende Grundmasse:					
	G2	G3	I4	I5		G2	G3	I4	I5	
a) Baumassenziffer max.	2,5	4	6	8	a) Baumassenziffer max.	2,5	4	6	8	
b) Ausnützungsziffer max. (für Bürogebäude)	–	90%	100%	–	b) Ausnützungsziffer max. (für Bürogebäude)	–	90%	100%	–	
c) Freiflächenziffer min.	20%	10%	10%	10%	<del>e) Freiflächenziffer min.</del>	<del>20%</del>	<del>10%</del>	<del>10%</del>	<del>10%</del>	Änderung aufgrund IVHB
					c) Grünflächenziffer min.	20%	10%	10%	10%	Begriff Freiflächenziffer wird aufgehoben und durch Grünflächenziffer ersetzt.
d) Vollgeschosse max.	–	3	4	5	d) Vollgeschosse max.	–	3	4	5	
e) Dachgeschosse max.	–	2	2	2	e) <del>anrechenbare</del> Dachgeschosse max.	–	2	2	2	Redaktionelle Änderung
					oder <del>anrechenbares</del> Attikageschoss max.	–	1	1	1	Änderung aufgrund IVHB
f) Untergeschosse max.	–	1	1	1	f) <del>anrechenbares</del> Untergeschoss max.	–	1	1	1	Redaktionelle Änderung
g) Gebäudehöhe max.	7,0 m	–	–	–	g) <del>Gebäude</del> Fassadenhöhen max. (generelles Mass / traufseitig gemessen)	7.0 m	13.5 m	17.5 m	21.5 m	Änderung aufgrund IVHB, Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG. Für die Festlegung der Fassadenhöhen wird nebst den Industriezonen auch für die Gewerbezone G3 eine Bruttogeschosshöhe von 4m angewendet.
						8.0 m*	14.5 m*	18.5 m*	22.5 m*	
h) Gesamthöhe max.	9,0 m	–	–	–	h) Gesamthöhe max.	9.0 m	–	–	–	
					* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.					



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<i>Art. 35 Bauweise 1. Allgemein</i>	<i>Art. 35 Bauweise 1. Allgemein</i>	
Der Grenzbau bedarf innerhalb der Bautiefe von 20,0 m keiner Zustimmung des Nachbarn.	Keine Änderung	
<i>Art. 36 2. Gegenüber Nachbarzonen</i>	<i>Art. 36 2. Gegenüber Nachbarzonen</i>	
Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.	Keine Änderung	
<i>Art. 37 Nutzweise</i>	<i>Art. 37 Nutzweise</i>	
In der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 sind nur mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke erlaubt.  Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind in der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 gestattet.	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><b>V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe</b></p> <p><i>Art. 38 Rechtswirkungen und Anlagen</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.</p> <p>Es gelten vorbehältlich der allgemeinen Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Wegen die kantonalrechtlichen Maximal- und Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind mit unbeschränkter Bautiefe unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen gestattet.</p> <p>Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.</p>	<p><b>V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe</b></p> <p><i>Art. 38 Rechtswirkungen und Anlagen</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe <del>sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.</del> gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Vollgeschosse max. 5</li> <li>b) anrechenbare Dachgeschosse max. 2 oder anrechenbares Attikageschoss max. 1</li> <li>c) anrechenbares Untergeschosse max. 1</li> <li>d) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen) max. 18.0 m max. 19.0 m*</li> </ul> <p>* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Tabellarische Darstellung der Grundmasse und Ergänzungen gemäss IVHB, Höhenmass gemäss § 279 altPBG</p> <p>Ergänzungen aufgrund IVHB</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>																				
<p><b>VI. Erholungszone</b></p> <p><i>Art. 39 Erholungszone für Familiengärten</i></p> <p>In Erholungszone für Familiengärten sind gemeinschaftliche Nebenbauten, wie Wasch- und Abortanlagen, sowie Bauten und Anlagen für die Gartennutzung gestattet; sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche stehen.</p> <p>Gebäude sind nur als besondere Gebäude mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.</p>	<p><b>VI. Erholungszone</b></p> <p><i>Art. 39 Erholungszone für Familiengärten (E1)</i></p> <p>Keine Änderung</p> <p>Gebäude sind nur als <b>besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände. <b>Die zulässige Gesamthöhe beträgt maximal 4.0 m, bei Schrägdächern maximal 5.0 m.</b></p>	<p>Benennung gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof (genehmigt 09.09.2024)</p> <p>Redaktionelle Änderung der Zonenabkürzung</p> <p>Änderungen aufgrund IVHB</p>																				
<p><i>Art. 39 a Erholungszone für Pfadiheim</i></p> <p>In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Freiflächenziffer</td> <td>min. 60%</td> </tr> <tr> <td>b) Gebäudehöhe</td> <td>max. 7,50 m</td> </tr> <tr> <td>c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)</td> <td>max. 11,00 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>max. 30,00 m</td> </tr> <tr> <td>e) Grundgrenzabstand</td> <td>min. 5,00 m</td> </tr> </table>	a) Freiflächenziffer	min. 60%	b) Gebäudehöhe	max. 7,50 m	c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max. 11,00 m	d) Gebäudelänge	max. 30,00 m	e) Grundgrenzabstand	min. 5,00 m	<p><i>Art. 39 a Erholungszone für Pfadiheim (E2)</i></p> <p>In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) <b>GrünFreiflächenziffer</b></td> <td><b>min. 40 %</b></td> </tr> <tr> <td>b) <b>FassadenGebäudehöhe* (generelles Mass / traufseitig gemessen)</b></td> <td>max. 7.50 m max. 8.5 m*</td> </tr> <tr> <td>c) <b>Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)</b></td> <td>max. 11.00 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>max. 30.00 m</td> </tr> <tr> <td>e) Grundgrenzabstand</td> <td>min. 5.00 m</td> </tr> </table>	a) <b>GrünFreiflächenziffer</b>	<b>min. 40 %</b>	b) <b>FassadenGebäudehöhe* (generelles Mass / traufseitig gemessen)</b>	max. 7.50 m max. 8.5 m*	c) <b>Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)</b>	max. 11.00 m	d) Gebäudelänge	max. 30.00 m	e) Grundgrenzabstand	min. 5.00 m	<p>Redaktionelle Änderung der Zonenabkürzung</p> <p>Der Begriff Freiflächenziffer wird durch den Begriff Grünflächenziffer ersetzt. Die Freiflächenziffer gemäss altPBG hat jedoch ein anderes Ziel als die Grünflächenziffer gemäss neuPBG. Entsprechend sind andere Umgebungsflächen anrechenbar. Eine Überprüfung hat ergeben, dass eine Grünflächenziffer von 60% beim Pfadiheim gemäss bewilligten Bauten nicht erreicht wird. Zur Sicherung des Bestandes wird eine Grünflächenziffer von min. 40 % festgelegt.</p>
a) Freiflächenziffer	min. 60%																					
b) Gebäudehöhe	max. 7,50 m																					
c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max. 11,00 m																					
d) Gebäudelänge	max. 30,00 m																					
e) Grundgrenzabstand	min. 5,00 m																					
a) <b>GrünFreiflächenziffer</b>	<b>min. 40 %</b>																					
b) <b>FassadenGebäudehöhe* (generelles Mass / traufseitig gemessen)</b>	max. 7.50 m max. 8.5 m*																					
c) <b>Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)</b>	max. 11.00 m																					
d) Gebäudelänge	max. 30.00 m																					
e) Grundgrenzabstand	min. 5.00 m																					



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p>Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.</p>	<p><i>* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.</i></p> <p><del>Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.</del></p>	<p>Die Bestimmung wird aufgehoben. Zumal es sich um eine bestehende und erschlossene Bauzone handelt, gilt der Immissionsgrenzwert.</p>
<p><i>Art. 39 b Erholungszone für Reitsport</i></p>	<p><i>Art. 39 b Erholungszone für Reitsport (E3)</i></p>	<p>Redaktionelle Änderung der Zonenabkürzung</p>
<p>In der Erholungszone für Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung sowie dem Pferdesport dienen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	<p>Gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof (genehmigt 09.09.2024)</p>
<p>Für die Erholungszone für Reitsport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die direkt mit der Pferdesportanlage Fohlenhof in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher ordnet und eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt</p>	<p>Keine Änderung</p>	<p>Gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof (genehmigt 09.09.2024,)</p>
	<p><i>Art. 39 c Erholungszone für Parkanlagen (E4)</i></p>	<p>Neue Nutzungszone aufgrund heute nichtzonierter Grundstücke (vgl. Kapitel 3.4, 4.3.1, 4.4.5 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV).</p>
	<p>Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Nutzung der Parkanlage dienen.</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstände.</p>	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
	<p><i>Art. 39 d Erholungszone für Sport- und Spielanlagen (E5)</i></p>	<p>Neue Nutzungszone aufgrund heute nichtzonierter Grundstücke (vgl. Kapitel 4.3.9 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV).</p>
	<p>Es sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der allgemeinen Freizeitnutzung dienen.</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstände.</p>	
<p><b>C. Besondere Institute</b></p>	<p><b>C. Besondere Institute</b></p>	
<p><b>I. Arealüberbauung</b></p>	<p><b>I. Arealüberbauung</b></p>	
<p><i>Art. 40 Zulässigkeit und Arealfläche</i></p>	<p><i>Art. 40 Zulässigkeit und Arealfläche</i></p>	
<p>Arealüberbauungen sind in den Zonen Z3, Z5, W2, W3, W4, G3, I4 und I5 gestattet.</p> <p>Die Arealfläche umfasst mindestens 4000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Arealüberbauungen sind in den Zonen Z3, Z5, W2, W3, W4, G3, I4 und I5 <b>sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b> gestattet.</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Änderung zur besseren Verständlichkeit und in Zusammenhang mit dem Aufführen der Zonen mit Gewerbeerleichterung in der Grundmasstabelle (Art. 29).</p>
<p><i>Art. 41 Besondere Bauvorschriften</i></p>	<p><i>Art. 41 Besondere Bauvorschriften</i></p>	
<p>Arealintern können, soweit das kantonale Recht es zulässt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 nicht und in den übrigen Zonen um zwei Geschosse erhöht werden. Für die Bauweise gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Vorschriften; die Gebäudelänge ist frei.</p>	<p>Arealintern können, soweit das kantonale Recht es zulässt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in <del>der Wohnzone W2</del> <b>den Zonen W2/30, W2/30G, W2/40, W2/40G, W2/50G</b> nicht und in den übrigen Zonen um zwei <b>Voll</b>geschosse erhöht werden. <b>Entsprechend dürfen die Fassadenhöhen in den Zonen W3/50, W3/50G, W3/70, W3/70G, W4/70 und W4/70G um 6.6 m und in den Zonen Z3, Z5, G3, I4 und I5 um 8.0 m erhöht werden.</b> Für</p>	<p>Redaktionelle Änderung. Die betreffenden Zonen werden explizit genannt. Änderung aufgrund IVHB. Die Fassadenhöhen und die betreffenden Zonen werden explizit genannt.</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnutzung eines Zonenteils entstehen, welche die zonengemässe Ausnutzung um mehr als einen Fünftel übersteigt.</p>	<p>die Bauweise gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Vorschriften; die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>Keine Änderung</p>	
<p><b>II. Aussichtsschutz</b></p>		
<p><i>Art. 42 Geltungsbereich und Regelung</i></p>	<p><i>Art. 42 Geltungsbereich und Regelung</i></p>	
<p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Gebäude noch durch andere Massnahmen wie namentlich Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>Massgebend ist der Ergänzungsplan gemäss Art. 2 lit. c.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p><b>D. Ergänzende Bauvorschriften</b></p>		
<p><i>Art. 43 Lärmeinwirkungen</i></p>	<p><i>Art. 43 Lärmeinwirkungen</i></p>	
<p>Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan festgesetzt.</p>	<p>Keine Änderung</p>	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><i>Art. 44 Dachgeschosse</i></p> <p>Mehr als ein Dachgeschoss darf unabhängig von deren Anrechenbarkeit nur unter Schrägdächern eingerichtet werden.</p>	<p><i>Art. 44 Dachgeschosse / Dachaufbauten</i></p> <p>Keine Änderung</p> <p>Mit Ausnahme der Dorfzone (D2) dürfen in allen Zonen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung Titel</p> <p>Erhalt der heutigen Bestimmung und materiellen Rahmenbedingungen bis zur vertieften Überprüfung in der nachfolgenden Gesamtrevision. Bewirkt keine Planbeständigkeit</p>
<p><i>Art. 45 Mehrlängenzuschlag und herabgesetzter Grenzabstand</i></p> <p>Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12,0 m, wobei Gebäude, deren ordentlicher Abstand in Anwendung von § 270 Abs. 3 PBG bis auf das Mass des Grundgrenzabstandes oder mehr reduziert worden ist, zusammengerechnet werden; grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.</p> <p>Die Grenzabstände dieser Bauordnung dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes in den Wohnzonen um 1,0 m je weggelassenes Vollgeschoss reduziert werden.</p>	<p><i>Art. 45 Mehrlängenzuschlag und herabgesetzter Grenzabstand</i></p> <p>keine Änderung</p> <p>keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 46 Strassenabstand</i></p> <p>Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen wenigstens einen Abstand von 3,5 m</p>	<p><i>Art. 46 Strassenabstand</i></p> <p>Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Gebäude Bauten gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen wenigstens einen Abstand von</p>	<p>Änderungen aufgrund IVHB Gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen sollen oberirdische Gebäude und</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
einzuhalten. Für oberirdische Gebäude findet die kantonalrechtliche Ordnung Anwendung. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonenarten.	3,5 m einzuhalten. Für oberirdische Gebäude <b>und Unterniveaubauten</b> findet die kantonalrechtliche Ordnung Anwendung. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonenarten.	Unterniveaubauten (max. 0,5 m über massgebendem oder tiefergelegtem Terrain) dieselben Abstände einhalten.
<i>Art. 47 Abgrabungen</i>	<i>Art. 47 Abgrabungen</i>	
Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind nur bis zu 1,0 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten für Garagen.  Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.	Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind nur bis zu 1.0 m unterhalb des <b>gewachsenen massgebenden</b> Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten für Garagen.  Keine Änderung	Änderung aufgrund IVHB
<i>Art. 48 Geschlossene Bauweise</i>	<i>Art. 48 Geschlossene Bauweise</i>	
Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.  Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	Keine Änderung  Keine Änderung	
<i>Art. 49 Heizsysteme</i>	<i>Art. 49 Heizsysteme</i>	
Alternative Heizsysteme, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind; geschützte Ortsbilder dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<p><i>Art. 50 Besondere Gebäude</i></p>	<p><i>Art. 50 <del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del></i></p>	<p>Änderung aufgrund IVHB</p>
<p>Für besondere Gebäude gelten hinsichtlich der Abstände ausschliesslich die Bauvorschriften des kantonalen Rechts; in Dorf- und Wohnzonen aber nur, wenn sie insgesamt nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> oder 10 % des Baugrundstückes sind. Massgebend ist der höhere Wert.</p>	<p>Für <del>besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> gelten hinsichtlich der Abstände ausschliesslich die Bauvorschriften des kantonalen Rechts; in Dorf- und Wohnzonen aber nur, wenn sie insgesamt nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> oder 10 % des Baugrundstückes sind. Massgebend ist der höhere Wert.</p>	<p>Änderung aufgrund IVHB</p>
<p>Besondere Gebäude, deren gesamte Grundfläche 36 m<sup>2</sup> und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie</p>	<p><del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del>, deren gesamte Grundfläche 36 m<sup>2</sup> und <del>grösste Höhe Gesamthöhe</del> 3.0 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie</p>	<p>Änderungen aufgrund IVHB</p>
<p>a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, grösste Fassadenlänge 6,0 m und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.</p>	<p><del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del>, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, grösste Fassadenlänge 6.0 m und <del>grösste Höhe Gesamthöhe</del> 3.0 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.</p>	<p>Änderungen aufgrund IVHB</p>



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<i>Art. 51 Begrünung Flachdächer</i>	<i>Art. 51 Begrünung Flachdächer</i>	
Flachdächer über 50 m <sup>2</sup> , die nicht als Terrasse Verwendung finden, sind so zu gestalten, dass sie begrünt werden können, sofern dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.	Keine Änderung	
<i>Art. 52 Baumschutz</i>	<i>Art. 52 Baumschutz</i>	
<p>Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Beseitigung kann gestattet werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen wie etwa der Wohnhygiene oder der Sicherheit vorliegen oder die Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird. Eine angemessene Ersatzpflanzung ist vorzunehmen.</p> <p>Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des im Zonenplan bezeichneten Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p>	<p>Der im <b>Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung»</b> bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	
<i>Art. 53 Spielflächen</i>	<i>Art. 53 Spielflächen</i>	
Die gesamte Grundfläche für Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen soll mindestens 5,0 m <sup>2</sup> pro Zimmer umfassen.	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<i>Art. 54 Kompostierung</i>	<i>Art. 54 Kompostierung</i>	
Bei Wohnüberbauungen ist eine Fläche für die Kompostierung nachzuweisen.	Keine Änderung	
<i>Art. 55 Mehrwertabgabe</i>	<i>Art. 55 Mehrwertabgabe</i>	
1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Keine Änderung	
2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> .*	Keine Änderung	
3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	Keine Änderung	
*Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird nach § 19 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.	Keine Änderung	
<i>Abs. 56 Erträge</i>	<i>Abs. 56 Erträge</i>	
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Keine Änderung	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
<b>E. Inkrafttreten</b>		
<i>Art. 57 Grundsatz</i>	<i>Art. 57 Grundsatz</i>	
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, die Baudirektion um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.</p>	Keine Änderung	Redaktionelle Änderung
<p>Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 1. April 1999 im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.</p>	Keine Änderung	
<b>Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung</b>		
<p>Bau- und Zonenordnung 1. April 1999:                      Festsetzung durch Gemeinderat: 9. März 1998                      Genehmigung durch Regierungsrat: 6. Januar 1999                      Inkraftsetzung durch Stadtrat: 1. April 1999</p>	<p>Bau- und Zonenordnung 1. April 1999:                      Festsetzung durch Gemeinderat: 9. März 1998                      Genehmigung durch Regierungsrat: 6. Januar 1999                      Inkraftsetzung durch Stadtrat: 1. April 1999</p>	
<p>Teilrevision Mehrwertausgleich vom 25. März 2022:                      Festsetzung durch Gemeinderat: 27. September 2021                      Genehmigung durch Regierungsrat: 16. Dezember 2021                      Inkraftsetzung durch Stadtrat: 25. März 2022</p>	<p>Teilrevision Mehrwertausgleich vom 25. März 2022:                      Festsetzung durch Gemeinderat: 27. September 2021                      Genehmigung durch Baudirektion: 16. Dezember 2021                      Inkraftsetzung durch Stadtrat: 25. März 2022</p>	



<b>Gültige BZO</b> Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	<b>Antrag Stadtrat</b> Vom dd. Monat yyyy	<b>Erläuterungen</b>
	<p>Teilrevision im Zusammenhang mit der Revision des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof vom 27. März 025:</p> <p>Festsetzung durch Gemeinderat: 25. März 2024</p> <p>Genehmigung durch Baudirektion: 9. September 2024</p> <p>Inkraftsetzung durch den Stadtrat: 27. März 2025</p> <p>Teilrevision «Neue Baubegriffe» gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom xx. xxx 2026:</p> <p>Festsetzung durch Gemeinderat: xxx</p> <p>Genehmigung durch Baudirektion: xxx</p> <p>Inkraftsetzung durch den Stadtrat: xxx</p>	