

# Teilrevision BZO 2023/2024 (Harmonisierung der Baubegriffe)



**Gemeinde Aeugst am Albis**  
Dorfstrasse 22, Postfach  
8914 Aeugst am Albis

T 044 763 50 60  
F 044 763 50 69

[gemeinde@aeugst-albis.ch](mailto:gemeinde@aeugst-albis.ch)  
[www.aeugst-albis.ch](http://www.aeugst-albis.ch)

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22.10.2015 – BZO revidierte Fassung

schwarz: unverändert  
 rot: Änderung/Ergänzung  
 gestrichen: Aufhebung

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
Bau- und Zonenordnung vom 22.10.2015	Bau- und Zonenordnung vom <b>xx.xx.xxxx</b>
<b>Bau- und Zonenordnung</b> Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27.03.2014 Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. 1463/14 vom 22.10.2015.	<b>Bau- und Zonenordnung</b> Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am <b>xx.xx.20xx</b> Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. <b>xxxx/xx vom xx.xx.20xx.</b> <b>Vom Gemeinderat auf den xx.xx.20xx in Kraft gesetzt.</b>
<b>A ZONENORDNUNG</b>	
<b>1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe</b> Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasst ist.	
<b>1.1 Bauzonen</b> - Kernzonen                    K2A K2B - Wohnzonen • Wohnzone A                WA • Wohnzone B                WB - Zone für öffentliche Bauten    OeBa	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p><b>1.2 Weitere Zonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltezone F</li> <li>- Erholungszone E</li> <li>- Reservezone R</li> </ul>	
<p><b>1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen</b></p> <p>Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 ist im Zonenplan ersichtlich.</p>	
<p><b>2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne</b></p>	
<p>2.1 Pläne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Zonenplan im Massstab 1:5'000</li> <li>b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzone K2A</li> <li>c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 (Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz)</li> </ul>	
<p>2.2 Abgrenzung</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.</p>	
<p><b>B BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BAUZONEN</b></p>	
<p>I. KERNZONEN</p>	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<b>3 Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B</b>	
<p>3.1 Die Kernzonen sichern im Dorfkern und in den Weilern den Schutz des Ortsbildes und die Erhaltung der herkömmlichen Dorfkernstrukturen und Nutzungen. Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.</p>	
<p>3.2 Eine sinnvolle Ausweitung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Baukubenvergrößerungen und neue Baukuben ist unter folgenden Gesichtspunkten zu realisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit.</li> <li>b) Verbesserung der baulichen Einheit und Raumwirkung im bestehenden Ortskern und den angrenzenden Gebieten.</li> </ul>	
<p>3.3 Zur Durchsetzung dieser Grundsätze kann der Gemeinderat z.B. Grenzbereinigungen einleiten, private Gestaltungspläne anregen und öffentliche Gestaltungspläne veranlassen.</p>	
<p>3.4 Zulässig sind Wohnungen, nicht und mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen.</p>	
<b>4 Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B)</b>	
4.0 Vorbehalt:	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>Nachfolgende Bestimmungen gelten vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen.</p>	
<p>4.1 Schwarze Bauten: Die in den Kernzonenplänen schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Die ursprüngliche Materialisierung ist beizubehalten. Eine moderne Interpretation der strukturellen Merkmale der Fassaden in eine zeitgenössische Architektur ist bei besonders guter Gestaltung zulässig.</p>	
<p>4.2 Graue Gebäude: Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage und der Hauptvolumen nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 4.6 umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann eine Abweichung bei der Gebäudehöhe zugelassen werden.</p>	<p>4.2 Graue Gebäude: Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage und der Hauptvolumen nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss <del>Ziffer 4.6</del> <b>Art. 5, 6 und 7</b> umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann eine Abweichung bei der <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> zugelassen werden.</p>
<p>4.3 Weitergehende Abweichungen bei schwarzen und grauen Bauten: Weitergehende Abweichungen können unter Wahrung nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt oder</p>	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>Sicherheitsgründe es erfordern. Anbauten sind zugelassen, sofern sie Art. 3.1 entsprechen. Für sie gilt sinngemäss Art. 4.9.</p>	
<p>4.4 Beurteilungsgrundlage (siehe auch Art. 21): Bei Abweichungen der grauen Bauten in der Höhe oder weitergehenden Abweichungen gemäss Art. 4.3 ist für die Beurteilung der guten Einordnung zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell min. 1:500 oder eine andere geeignete Visualisierung mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.</p>	<p>4.4 Beurteilungsgrundlage (siehe auch Art. <del>21</del> 20):</p>
<p>4.5 Fassadenbereiche: Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Für Aussenisolationen an bestehenden Bauten können Überschreitungen bis 0.35 m bewilligt werden, sofern nicht über die Parzellengrenze gebaut wird.</p>	
<p>4.6 Hauptfirstrichtung: Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.</p>	
<p>4.7 Platz- und Strassenräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten</p>	<p>4.7 Platz- und Strassenräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten</p>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSiv). Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, jedoch mit einer grössten Höhe von weniger als 5,50 m bei Schrägdächern, sind auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen. Die überbaute Fläche darf höchstens 5 % der Parzellenfläche, mindestens aber 25 m<sup>2</sup>, betragen.</p>	<p>weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSiv). <del>Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG</del>  <b>Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV</b> sind auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen. Die überbaute Fläche aller <b>Klein- und Anbauten zusammen</b> darf höchstens 5 % der Parzellenfläche betragen. <b>Die einzelnen Klein- und Anbauten dürfen eine Grundfläche von mindestens 25 m<sup>2</sup> und maximal 50m<sup>2</sup>, ausweisen.</b></p>
<p>4.8 Grünräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss Besondere Bauverordnung (BBV). Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzlich auch eine Gartenwirtschaft zulässig. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Sofern nicht anders möglich, kann pro 90 m<sup>2</sup> Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden.</p>	<p>4.8 Grünräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m <del>grösste Höhe</del> <b>Gesamthöhe (§ 281 PBG)</b> gemäss Besondere Bauverordnung (BBV). Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzlich auch eine Gartenwirtschaft zulässig. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Sofern nicht anders möglich, kann pro 90 m<sup>2</sup> Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden. Dieser ist</p>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung																																
<p>Dieser ist möglichst unauffällig einzupassen. Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.</p>	<p>möglichst unauffällig einzupassen. Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.</p>																																
<p>4.8b Baumschutz: Markante Bäume oder Baumgruppen, die in den Kernzonenplänen bezeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.</p>																																	
<p>4.9 Teilweise bebaute Grundstücke: Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so gilt für die Ausnützungsberechnung die eingezonte Gesamtparzellenfläche abzüglich der Flächen dieser Gebäude und deren vorschriftsgemässen Grenzabstandsflächen.</p>																																	
<p>4.10 Abstandsverschärfung: Die kantonalen Abstandsverschärfungen gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.</p>																																	
<p>4.11 Neubauten Für Neubauten gelten folgende Grundmasse.</p> <table border="1" data-bbox="165 1249 844 1394"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>K2A</th> <th>K2B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>			K2A	K2B	- Vollgeschosse	max.	2	2	- Dachgeschoss	max.	2	2	- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	<p>4.11 Neubauten Für Neubauten gelten folgende Grundmasse-:</p> <table border="1" data-bbox="1095 1249 1774 1394"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>K2A</th> <th>K2B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>			K2A	K2B	- Vollgeschosse	max.	2	2	- Dachgeschoss	max.	2	2	- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
		K2A	K2B																														
- Vollgeschosse	max.	2	2																														
- Dachgeschoss	max.	2	2																														
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1																														
		K2A	K2B																														
- Vollgeschosse	max.	2	2																														
- Dachgeschoss	max.	2	2																														
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1																														



BZO rechtsgültig vom 22.10.2015				BZO revidierte Fassung			
- Gebäudehöhe	max.	7,50 m	7,50 m	- Gebäudehöhe <del>Fassadenhöhe</del>	max.	7,30 m	7,30 m
- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m	- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
- mit besonderem Gebäude	max.	30 m	30 m	- mit besonderem Gebäude - mit Anbauten (§ 2a ABV)	max.	30 m	30 m
- Grenzabstände:				- Grenzabstände:			
- Grosser Grundabstand	min.	3,50 m	3,50 m	- Grosser Grundabstand	min.	3,50 m	3,50 m
- Kleiner Grundabstand	min.	3,50 m	3,50 m	- Kleiner Grundabstand	min.	3,50 m	3,50 m
- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge				- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge			
- beim grossen Grundabstand		1/3 der	1/3 der	- beim grossen Grundabstand		1/3 der	1/3 der
- beim kleinen Grundabstand		Mehrlänge	Mehrlänge	- beim kleinen Grundabstand		Mehrlänge	Mehrlänge
- Ausnutzungsziffer				- Ausnutzungsziffer			
- Wohnen / Gewerbe Dorf	max.	45 %	40 %	- Wohnen / Gewerbe Dorf	max.	45 %	40 %
		GP Oberdorf	max.			GP Oberdorf	max.
		Weiler	max.			Weiler	max.
- Überbauungsziffer				- Überbauungsziffer			
- für besondere Gebäude (PBG § 273)	max.	5 %	5 %	<del>- für besondere Gebäude (PBG § 273)</del>			
jedoch	mind.	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	<del>max.</del>	5 %	5 %	
				<del>mind.</del>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	
<b>5 Dachgestaltung (Kernzonen K2A + K2B)</b>							
5.1	Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet sind. Die in den Kernzonenplänen angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.						

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>5.2 Dächer sind in herkömmlicher Weise und mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> <p>Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.</p>	
<p>5.3 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie müssen sich in die Architektur des Baukörpers eingliedern.</p> <p>Die Breite der Giebellukarnen darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Die Breite von Schleppegauben darf insgesamt nicht mehr als 2/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>In Giebellukarnen oder Schleppegauben integrierte, frontal offene Terrassen sind zugelassen.</p>	
<p>5.3b Eine Belichtung des Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren und haben mindestens zwei Ziegelreihen Abstand zum Dachfirst einzuhalten.</p>	
<p>5.4 Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.75 m<sup>2</sup> Glaslicht, sind bei einer guten Anordnung zulässig. Sie müssen bezüglich Lage</p>	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein.</p>	
<p>5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäss 14b zulässig.</p>	<p>5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäss <del>14b</del> 5.9 zulässig.</p>
<p>5.6 Bei Anbauten am Hauptgebäude sind Pultdächer mit Neigungsverhältnissen von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig. Der obere Abschluss hat sich auf die ganze Länge an das Hauptgebäude anzulehnen.</p>	
<p>5.7 Für eingeschossige Bauten und untergeordnete eingeschossige Anbauten an Hauptgebäude sind andere Dachformen gestattet, wenn sie sich im Ortsbild verträglich eingliedern.</p>	
<p>5.8 Andere Dachformen können bei besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>5.8 Andere Dachformen können bei <del>besonderen Gebäuden (§ 273 PBG)</del> <b>Kleinbauten und Anbauten § 2a ABV</b> gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p>
	<p>5.9 <b>Solaranlagen auf Schrägdächern gemäss § 1 lit. k BVV sind bewilligungspflichtig. In den Kernzonen K2A und K2B sind Indach-</b></p>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
	Solaranlagen zulässig oder bei guter Einordnung Aufdachanlagen mit einem Randabschluss.
<b>6 Fassadengestaltung (Kernzone K2A)</b>	
6.1 Die Gliederung, Aufteilung und Gestaltung der Fassade mit ihren Bestandteilen wie Fenstern, Türen usw. berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	
6.2 Fassaden mit mehr als zwei in Erscheinung tretenden Geschossen müssen in der Höhe eine Gliederung erfahren.	
6.3 Materialien, ihre Oberflächenbeschaffenheit und die Farbgebung haben sich ins Ortsbild einzufügen.	
6.4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und bezüglich Grösse und Proportion in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Als Abschlüsse sind Schlagläden und Schiebeläden zulässig. Anstelle von Läden können farblich gut abgestimmte, in die Fassade integrierte Rollläden oder Markisen vorgesehen werden. Die Abschlüsse sollen eine minimale Lichtdurchlässigkeit gewähren.	
6.5 Architektonisch sorgfältig auf die Fassade abgestimmte und gut gestaltete Balkone und Terrassen sind zulässig. Bei bestehenden Altbauten dürfen Balkone soweit diese gestalterisch zum Charakter des Gebäudes passen, auch als eigenständige	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen.</p> <p>Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.</p>	
<p><b>7 Umgebungsgestaltung (Kernzone K2A + K2B)</b></p>	
<p>7.1 Die herkömmliche Art der Umgebungsgestaltung mit Wiesen, Hartplätzen, Bäumen, Gemüse- und Blumengärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p>	
<p>7.2 Veränderungen des gewachsenen Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).</p>	<p>7.2 Veränderungen des <del>gewachsenen Bodens</del> <b>massgebenden Terrains (§ 5 ABV)</b> sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).</p>
<p>7.3 Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen und betriebseigene Reklameanlagen haben sich bezüglich Ausbildung und Anordnung den Grundsätzen des Ortsbildschutzes unterzuordnen.</p>	
<p><b>8 Verfahrensvorschriften</b></p>	
<p>8.1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone K2A ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung																																				
8.2 Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Grundsätzen der Kernzonen entsprechen.																																					
II. WOHNZONEN																																					
<b>9 Nutzungsweise</b>																																					
9.1 Die Wohnzonen WA und WB sind für Wohnbauten bestimmt.																																					
9.2 In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.																																					
<b>10 Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen WA und WB</b>																																					
<p>10.1 Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="165 1114 828 1369"> <thead> <tr> <th></th> <th>WA</th> <th>WB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss max.</td> <td>-</td> <td>1 DG oder</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1 UG</td> </tr> <tr> <td>- Firsthöhe max.</td> <td>1,50 m</td> <td>1,50 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe max.</td> <td>6,50 m</td> <td>6,50 m</td> </tr> </tbody> </table>		WA	WB	- Vollgeschosse max.	2	2	- Dachgeschoss max.	-	1 DG oder	- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1 UG	- Firsthöhe max.	1,50 m	1,50 m	- Gebäudehöhe max.	6,50 m	6,50 m	<p>10.1 Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1095 1114 1901 1369"> <thead> <tr> <th></th> <th>WA</th> <th>WB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss max.</td> <td>-</td> <td>1 DG oder</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1 UG</td> </tr> <tr> <td>- Firsthöhe <b>Gesamthöhe</b> max.</td> <td><del>1,50 m</del> <b>7,80 m</b></td> <td><del>1,50 m</del> <b>7,80 m</b></td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> max.</td> <td><del>6,50 m</del> <b>6,30 m</b></td> <td><del>6,50 m</del> <b>6,30 m</b></td> </tr> </tbody> </table>		WA	WB	- Vollgeschosse max.	2	2	- Dachgeschoss max.	-	1 DG oder	- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1 UG	- Firsthöhe <b>Gesamthöhe</b> max.	<del>1,50 m</del> <b>7,80 m</b>	<del>1,50 m</del> <b>7,80 m</b>	- Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> max.	<del>6,50 m</del> <b>6,30 m</b>	<del>6,50 m</del> <b>6,30 m</b>
	WA	WB																																			
- Vollgeschosse max.	2	2																																			
- Dachgeschoss max.	-	1 DG oder																																			
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1 UG																																			
- Firsthöhe max.	1,50 m	1,50 m																																			
- Gebäudehöhe max.	6,50 m	6,50 m																																			
	WA	WB																																			
- Vollgeschosse max.	2	2																																			
- Dachgeschoss max.	-	1 DG oder																																			
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1 UG																																			
- Firsthöhe <b>Gesamthöhe</b> max.	<del>1,50 m</del> <b>7,80 m</b>	<del>1,50 m</del> <b>7,80 m</b>																																			
- Gebäudehöhe <b>Fassadenhöhe</b> max.	<del>6,50 m</del> <b>6,30 m</b>	<del>6,50 m</del> <b>6,30 m</b>																																			

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015				BZO revidierte Fassung			
- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung max.	30 m 35 m	30 m 35 m		- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung max.	30 m 35 m	30 m 35 m	
- mit besonderem Gebäude max.				- mit besonderem Gebäude <b>Anbauten</b> max.			
- Grenzabstände:				- Grenzabstände:			
- Grosser Grundabstand min.	9.00 m	9.00 m		- Grosser Grundabstand min.	9.00 m	9.00 m	
- Kleiner Grundabstand min.	5.00 m	5.00 m		- Kleiner Grundabstand min.	5.00 m	5.00 m	
- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge	20 m	20 m		- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge	20 m	20 m	
- beim grossen Grundabstand	1/3 der Mehrlänge	1/3 der Mehrlänge		- beim grossen Grundabstand	1/3 der Mehrlänge	1/3 der Mehrlänge	
- beim kleinen Grundabstand	max. 5 m	max. 5 m		- beim kleinen Grundabstand	max. 5 m	max. 5 m	
- Ausnützungsziffer max.	40 %	40 %		- Ausnützungsziffer max.	40 %	40 %	
- Überbauungsziffer				- Überbauungsziffer			
- für besondere Gebäude (PBG §273) max.	7 %	7 %		- für besondere Gebäude (PBG §273) max.	7 %	7 %	
jedoch min.	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>		jedoch min.	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	
10.2	Wird die Gebäudehöhe um ein bestimmtes Mass unterschritten, so kann die Firsthöhe um dasselbe Mass vergrössert werden.			<del>10.2</del>	Wird die Gebäudehöhe um ein bestimmtes Mass unterschritten, so kann die Firsthöhe um dasselbe Mass vergrössert werden.		
10.3	In der Wohnzone WB sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. In der Wohnzone WA sind für Hauptgebäude keine Pult- und Flachdächer zugelassen. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich mit speziellen Dachvorschriften sind nur Flachdächer zugelassen.			<del>10.3</del>	10.2		
10.4	Flachdachbauten:			<del>10.4</del>	10.3 Flachdachbauten:		

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>In der Wohnzone WB darf anstelle des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt in diesen Fall max. 9.00 m (siehe auch Art. 17).</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind nicht begehbar zu gestalten. Es sind, ausgenommen Solaranlagen, keine Anlagen oder technische Installationen auf den Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig, welche die Dachfläche überragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.</p>	<p>In der Wohnzone WB darf anstelle des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden. Die <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> beträgt in diesen Fall max. <b>8.80 m</b> (siehe auch Art. 17).</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind nicht begehbar zu gestalten. Es sind, ausgenommen Solaranlagen, keine Anlagen oder technische Installationen auf den Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig, welche die Dachfläche überragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.</p>
III. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	
11 Grundmasse	
11.1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse.	
11.2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
<p>11.3 Gebäudehöhen / Dachgeschosse / Untergeschosse Gebiet «Gallenbüel»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhe max. 9.00 m</li> <li>- Vollgeschosse max. 2</li> <li>- Dachgeschosse max. 1</li> <li>- Untergeschosse -</li> </ul>	<p>11.3 <del>Gebäudehöhen</del> <b>Fassadenhöhen</b> / Dachgeschosse / Untergeschosse Gebiet «Gallenbüel»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> max. <b>8.80 m</b></li> <li>- Vollgeschosse max. 2</li> <li>- Dachgeschosse max. 1</li> <li>- Untergeschosse -</li> </ul>
IV. ERHOLUNGSZONE	



BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<b>12 Nutzweise</b>	
12.1 Die Erholungszone im Weiler Wängibad bezweckt die Nutzung als Sonnenbad.	
12.2 Die Erholungszone Schürmatt bezweckt die Nutzung als Reitsportanlage.	
<b>13 Bauvorschriften</b>	<b>13 Bauvorschriften</b>
13.1 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) inkl. befestigte Liegeflächen sind in der Erholungszone Wängibad zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.	13.1 <del>Besondere Gebäude (§ 273 PBG)</del> <b>Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV)</b> inkl. befestigte Liegeflächen sind in der Erholungszone Wängibad zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.
13.2 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sind in der Erholungszone Schürmatt zugelassen.	13.2 <del>Besondere Gebäude (§ 273 PBG)</del> <b>Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV)</b> sind in der Erholungszone Schürmatt zugelassen.
<b>C ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN</b>	
<b>13b Mindestausnützung</b> Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Ausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden kann.	
<b>13c Ausnützungsübertragung</b> Die Ausnützungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundaussnutzung nicht übersteigen.</p>	
<p><b>14 Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau</b></p>	
<p>14.1 Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Fassade.</p>	
<p>14.2 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein nachbarliches bestehendes Gebäude angebaut oder der Grenzbau durch nachbarliche Vereinbarung dem später Bauenden zwingend vorgeschrieben wird. Gesamthaft dürfen die zusammengebauten Gebäude die zugelassene Gebäudelänge nicht überschreiten.</p>	
<p>14.3 Gegenüber Hauptstrassen, Sammelstrassen, Plätzen und Wegen gilt ein Strassenabstand gemäss §§ 265, 267 PBG. Bei allen anderen Strassen sowie bei Haupt- und Sammelstrassen in der Kernzone K2A ist ein Strassenabstand von min. 3.50 m einzuhalten. Allfällige Baulinien oder Regelungen in den Kernzonenplänen gehen dem Strassenabstand vor.</p>	
<p>14.4 Unterirdische Bauten haben gegenüber Staatsstrassen ohne Baulinien einen Abstand von min. 3.00 m einzuhalten.</p>	
<p>14.5 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die</p>	<p>14.5 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die</p>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sind mitzurechnen.	massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. <del>Besondere Gebäude (§ 273 PBG)</del> <b>Anbauten (§ 2a ABV)</b> sind mitzurechnen.
<b>14b Alternative Energien</b>	<del>14b</del> <b>Alternative Energien</b>
14b.1 Besondere Gestaltungen der Dächer, Fassaden und Umgebung zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen. Es sind nach Möglichkeit zusammenhängende Flächen oder Bänder auszubilden.	<del>14b.1</del> Besondere Gestaltungen der Dächer, Fassaden und Umgebung zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen. Es sind nach Möglichkeit zusammenhängende Flächen oder Bänder auszubilden.
14b.2 Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.	<del>14b.2</del> Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.
14b.3 Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 0.80 m über der Dachfläche in Erscheinung treten.	<del>14b.3</del> Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 0.80 m über der Dachfläche in Erscheinung treten.
<b>15 Aussichtsschutz</b>	
15.1 Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren.	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>15.2 Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>	
<p><b>16 Baumschutz</b> siehe Art. 4.8b</p>	
<p><b>17 Terrainveränderungen</b> Gegenüber dem gewachsenen Boden sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. In der Wohnzone WB sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dass die sichtbare Fassade 9.00 m nicht übersteigt. Von den Regelungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.</p>	<p><b>17 Terrainveränderungen</b> Gegenüber dem <b>massgebenden Terrain (§ 5 ABV)</b> sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. In der Wohnzone WB sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dass die sichtbare Fassade <del>9.00 m</del> <b>8.80 m</b> nicht übersteigt. Von den Regelungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.</p>
<p><b>18 Fahrzeugabstellplätze</b></p>	<p><b>18 Fahrzeugabstellplätze</b></p>
<p>18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 m<sup>2</sup> mGF (mGF= massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz, jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen.</p>	<p>18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 m<sup>2</sup> mGF (mGF= massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz, jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen.</p>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen.</p> <p>Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 640 281) und Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest.</p> <p>In Sammelgaragen sind gut zugängliche Elektroanschlüsse (min. 230 Volt, 13 Ampère) für Elektrofahrzeuge anzuordnen.</p>	<p>Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen.</p> <p>Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN <del>640</del> 281) und Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest.</p> <p><del>In Sammelgaragen sind gut zugängliche Elektroanschlüsse (min. 230 Volt, 13 Ampère) für Elektrofahrzeuge anzuordnen.</del></p>
<p>18.2 Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten mit Publikumsverkehr sind in der Nähe der Zugänge genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	
<p>18.3 Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.</p>	
<p>18.4 Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p>	
<p>18.5 Ersatzabgaben:</p>	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 18.1 dieser Ordnung auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246, Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.</p>	
<p><b>19 Spiel- und Ruheflächen</b></p>	
<p>19.1 Bei der Erstellung von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p><del>19.1 Bei der Erstellung von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</del></p> <p>Der gesamte Aussenbereich von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten ist, je nach Zweckbestimmung der Gebäude, vielfältig, naturnah, und gut beispielbar als gemeinschaftliche Spiel- und/oder Erholungsfläche für alle Altersstufen zu gestalten.</p>
<p>19.2 Die Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck entsprechend dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.</p>	
<p><b>20 Kompostierung</b></p> <p>-</p>	<p><del>20 Kompostierung</del></p> <p>_____</p>
<p><b>21 Verschiedenes</b></p>	<p><del>21</del> <b>20 Externe Fachpersonen</b></p>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
Bei Baugesuchen kann der Gemeinderat auf Kosten des/der Gesuchstellers/ Gesuchstellerin einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen.	
<b>21a Gestaltungsplanpflichtgebiete</b>	<b>21a Gestaltungsplanpflichtgebiete</b>
21a.1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.	21a.1
21a.2 Mit dem Gestaltungsplan im Gebiet Büel sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden, dichten Überbauung mit guter ortsbaulicher Integration, welche die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt</li> <li>- rationelle Erschliessung</li> <li>- Sicherstellung einer energiesparenden Bauweise mit erneuerbaren Energien und umweltfreundlichen Materialien</li> <li>- Angemessene Rücksichtnahme auf die bestehenden Altbauten</li> <li>- Alte Hochstammbäume sind nach Möglichkeit zu schonen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren</li> <li>- Bei Einhaltung der genannten Aspekte kann die Ausnutzungsziffer um 5 %-Punkte erhöht werden.</li> </ul>	21a.2
<b>21b Bestehende Gestaltungspläne</b>	<b>21b — Bestehende Gestaltungspläne</b>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
<p>In den Gebieten mit den bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen 1 - 8 (Dorfzone Stümel, Stiftung für Behinderte, Stümel, Fabrik, Unterdorf Nord, Unterdorf Süd, Oberdorf, Hinterdorf und Greberen) gelten ergänzend weiterhin die bisherigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1998.</p>	<p><del>In den Gebieten mit den bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen 1 – 8 (Dorfzone Stümel, Stiftung für Behinderte, Stümel, Fabrik, Unterdorf Nord, Unterdorf Süd, Oberdorf, Hinterdorf und Greberen) gelten ergänzend weiterhin die bisherigen Bestimmungen der Bau – und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1998.</del></p>
<p><b>D SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p>	
<p><b>22 Inkrafttreten</b>            Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: - Die Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1998, soweit davon nicht die bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungspläne 1 - 8 betroffen sind.</p>	<p><b>22 Inkrafttreten</b>            Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: - Die Bau- und Zonenordnung vom <del>4. Dezember 1998</del> <b>22. Oktober 2015</b>,  <del>soweit davon nicht die bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungspläne 1 – 8 betroffen sind.</del></p>
<p><b>23 Genehmigung</b>            Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	