

Synopse Bau- und Zonenordnung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB und
Mehrwertausgleich

Gemeindeversammlung

60 Tage öffentlich aufgelegt vom 16. April 2026 bis 15. Juni 2026.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Von der Baudirektion des Kantons Zürichs genehmigt mit BDV-Nr. /

vom

17. August 2026

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung vom 11. Dezember 2018 sind **rot** dargestellt

Impressum

Auftrag	Bauma, 310-09: Teilrevision Bau- und Zonenordnung mit Umsetzung IVHB und Mehrwertausgleich		
Auftraggeberin	Gemeinderat der Gemeinde Bauma Dorfstrasse 41 Postfach 232 8494 Bauma		
Auftragnehmerin	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Marcel Rust, Moritz Eicher		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen																																																																														
vom 11. Dezember 2018 Die Gemeinde Bauma erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	vom dd.mm.yyyy Die Gemeinde Bauma erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Datum bei Rechtskraft zu ergänzen Ergänzung gemäss Empfehlung Amt für Raumentwicklung.																																																																														
1. ZONENORDNUNG																																																																																
Art. 1 Zonen Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt: <table> <tr> <th></th><th>Abkürzung</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr> <tr> <td>1. BAUZONEN</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>• Kernzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>– Kernzone 1</td><td>K1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>– Kernzone 2</td><td>K2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>– Kernzone 3</td><td>K3</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>– eingeschossige Wohnzone</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone a</td><td>W2a</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone b</td><td>W2b</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3</td><td>III</td></tr> </table>		Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe	1. BAUZONEN			• Kernzonen			– Kernzone 1	K1	III	– Kernzone 2	K2	III	– Kernzone 3	K3	III	• Wohnzonen			– eingeschossige Wohnzone	W1	II	– zweigeschossige Wohnzone a	W2a	II	– zweigeschossige Wohnzone b	W2b	II	– dreigeschossige Wohnzone	W3	II	– zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III	– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III	Art. 1 Zonen Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt: <table> <tr> <th></th><th>Abkürzung</th><th>Empfindlichkeitsstufe</th></tr> <tr> <td>1. BAUZONEN</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>• Kernzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>– Kernzone 1</td><td>K1</td><td>III</td></tr> <tr> <td>– Kernzone 2</td><td>K2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>– Kernzone 3</td><td>K3</td><td>III</td></tr> <tr> <td>• Wohnzonen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>– eingeschossige Wohnzone</td><td>W1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone a</td><td>W2a</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone b</td><td>W2b</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3</td><td>II</td></tr> <tr> <td>– zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG2</td><td>III</td></tr> <tr> <td>– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3</td><td>III</td></tr> </table>		Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe	1. BAUZONEN			• Kernzonen			– Kernzone 1	K1	III	– Kernzone 2	K2	III	– Kernzone 3	K3	III	• Wohnzonen			– eingeschossige Wohnzone	W1	II	– zweigeschossige Wohnzone a	W2a	II	– zweigeschossige Wohnzone b	W2b	II	– dreigeschossige Wohnzone	W3	II	– zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III	– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III	
	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe																																																																														
1. BAUZONEN																																																																																
• Kernzonen																																																																																
– Kernzone 1	K1	III																																																																														
– Kernzone 2	K2	III																																																																														
– Kernzone 3	K3	III																																																																														
• Wohnzonen																																																																																
– eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																														
– zweigeschossige Wohnzone a	W2a	II																																																																														
– zweigeschossige Wohnzone b	W2b	II																																																																														
– dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																														
– zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III																																																																														
– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III																																																																														
	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe																																																																														
1. BAUZONEN																																																																																
• Kernzonen																																																																																
– Kernzone 1	K1	III																																																																														
– Kernzone 2	K2	III																																																																														
– Kernzone 3	K3	III																																																																														
• Wohnzonen																																																																																
– eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																														
– zweigeschossige Wohnzone a	W2a	II																																																																														
– zweigeschossige Wohnzone b	W2b	II																																																																														
– dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																														
– zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III																																																																														
– dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III																																																																														

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
- Gewerbezone G III - Industriezone I IV + (III) - Zone für öffentliche Bauten Oe II/III 2. FREIHALTE UND ERHOLUNGSZONEN - Freihaltezone F II - Erholungszone E II 3. RESERVEZONE R -	- Gewerbezone G III - Industriezone I IV + (III) - Zone für öffentliche Bauten Oe II/III 2. FREIHALTE UND ERHOLUNGSZONEN - Freihaltezone F II - Erholungszone E II 3. RESERVEZONE R -	
Art. 2 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000. (Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.)	Art. 2 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000. (Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.)	
	Art. 2a Verzicht auf Mehrwertausgleich Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Verzicht auf Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs Formulierung und Platzierung des neuen Artikel 2a vor den Zonenbestimmungen erfolgt gemäss kantонаler Empfehlung.
2. KERNZONEN	2. KERNZONEN	Hinweis: Kernzonenplanung ausstehend
A. Allgemeine Bestimmungen zu den Kernzonen 1, 2 und 3	A. Allgemeine Bestimmungen zu den Kernzonen 1, 2 und 3	
Art. 3 Kernzonen 1, 2 und 3	Art. 3 Kernzonen 1, 2 und 3	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
¹ Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder. ² Die Kernzone K2 umfasst die an das engere Ortsbild angrenzenden Gebiete mit Kernzonencharakter. ³ Die Kernzone K3 umfasst die in den Kernzonenplänen bezeichneten Entwicklungsgebiete die an ländliche Siedlungskerne anschliessen.	¹ Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder. ² Die Kernzone K2 umfasst die an das engere Ortsbild angrenzenden Gebiete mit Kernzonencharakter. ³ Die Kernzone K3 umfasst die in den Kernzonenplänen bezeichneten Entwicklungsgebiete die an ländliche Siedlungskerne anschliessen.	
Art. 4 Grundsatz ¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten. ² Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachen orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur. Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren ³ Die Festlegungen des kommunalen und des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.	Art. 4 Grundsatz ¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten. ² Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachen orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur. Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren ³ Die Festlegungen des kommunalen und des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.	
Art. 5 Nutzweise Neben Wohnungen sind auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zulässig.	Art. 5 Nutzweise Neben Wohnungen sind auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zulässig.	
B. Kernzone 1	B. Kernzone 1	
Art. 6 Bautyp A ¹ Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches)	Art. 6 Bautyp A ¹ Die Bauten Gebäude vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des	Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen																																										
umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes der Verkehrssicherheit oder der Landwirtschaft liegt. Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Erscheinung im Interesse des Gewässerraumes, namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, möglich.	Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes der Verkehrssicherheit oder der Landwirtschaft liegt. Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Erscheinung im Interesse des Gewässerraumes, namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, möglich.																																											
Art. 7 Bautyp B ¹ Die Bauten vom Typ B umfassen die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan. ² Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen (vorbehältlich Abs. 6): <table> <tr> <th></th><th>K1 Bauma</th><th>K1 Sternenberg</th></tr> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td><td>2 resp. 3 (siehe Abs. 3)</td><td>2</td></tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td><td>max. 2</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td><td>max. 35 m</td><td>max. 25 m</td></tr> <tr> <td>d) Gebäudetiefe resp. -breite</td><td>max. 16 m</td><td>max. 14 m</td></tr> <tr> <td>e) Gebäudehöhe</td><td>max. 7.0 m resp. 10.0 m (siehe Abs. 3)</td><td>max. 7.0 m</td></tr> <tr> <td>f) Grenzabstände*</td><td>mind. 5 m</td><td>mind. 5 m</td></tr> </table> * resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie ³ In Bauma Dorf sind 3 Vollgeschosse zulässig, sofern dies die Gebäudeproportionen gestatten und sich das Gebäude in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einordnet (vgl. Art. 4). Die Gebäudehöhe darf bei 3 Vollgeschossen maximal 10.0 m betragen. In den Aussenwachen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. ⁴ Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist bis zu einer Bautiefe von 16 m und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.		K1 Bauma	K1 Sternenberg	a) Vollgeschosse	2 resp. 3 (siehe Abs. 3)	2	b) Dachgeschosse	max. 2	max. 2	c) Gebäudelänge	max. 35 m	max. 25 m	d) Gebäudetiefe resp. -breite	max. 16 m	max. 14 m	e) Gebäudehöhe	max. 7.0 m resp. 10.0 m (siehe Abs. 3)	max. 7.0 m	f) Grenzabstände*	mind. 5 m	mind. 5 m	Art. 7 Bautyp B ¹ Die Bauten Gebäude vom Typ B umfassen die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan. ² Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen (vorbehältlich Abs. 6): <table> <tr> <th></th><th>K1 Bauma</th><th>K1 Sternenberg</th></tr> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td><td>2 resp. 3 (siehe Abs. 3)</td><td>2</td></tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td><td>max. 2</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td><td>max. 35 m</td><td>max. 25 m</td></tr> <tr> <td>d) Gebäudetiefe resp. -breite</td><td>max. 16 m</td><td>max. 14 m</td></tr> <tr> <td>e) Gebäudehöhe Fassadenhöhe (traufseitig)</td><td>max. 7.0 m resp. 10.0 m (siehe Abs. 3)</td><td>max. 7.0 m</td></tr> <tr> <td>f) Grenzabstände*</td><td>mind. 5 m</td><td>mind. 5 m</td></tr> </table> * resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie ³ In Bauma Dorf sind 3 Vollgeschosse zulässig, sofern dies die Gebäudeproportionen gestatten und sich das Gebäude in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einordnet (vgl. Art. 4). Die Gebäudehöhe Fassadenhöhe (traufseitig) darf bei 3 Vollgeschossen maximal 10.0 m betragen. In den Aussenwachen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. ⁴ Die geschlossene Überbauung Bauweise (Grenzbau) ist bis zu einer Bautiefe von 16 m und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.		K1 Bauma	K1 Sternenberg	a) Vollgeschosse	2 resp. 3 (siehe Abs. 3)	2	b) Dachgeschosse	max. 2	max. 2	c) Gebäudelänge	max. 35 m	max. 25 m	d) Gebäude tiefe resp. -breite	max. 16 m	max. 14 m	e) Gebäudehöhe Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 7.0 m resp. 10.0 m (siehe Abs. 3)	max. 7.0 m	f) Grenzabstände*	mind. 5 m	mind. 5 m	Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Ersatz «Bauten» durch «Gebäude» und «geschlossene Überbauung» durch «geschlossene Bauweise» Änderung der Messweise aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), führt zu einer Liberalisierung der Bauvorschriften. Bisheriger Messpunkt Gebäudehöhe: Schnittlinie Aussenkante fertige Fassade / Oberkante Dachbedeckung Neuer Messpunkt Fassadenhöhe: Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (je nach Dachkonstruktion bis zu 50 cm zusätzliche Höhe zulässig) Hinweis 1: Vorspringende Gebäudeteile waren bisher bis auf einem Drittel der entsprechenden Fassadenlinie
	K1 Bauma	K1 Sternenberg																																										
a) Vollgeschosse	2 resp. 3 (siehe Abs. 3)	2																																										
b) Dachgeschosse	max. 2	max. 2																																										
c) Gebäudelänge	max. 35 m	max. 25 m																																										
d) Gebäudetiefe resp. -breite	max. 16 m	max. 14 m																																										
e) Gebäudehöhe	max. 7.0 m resp. 10.0 m (siehe Abs. 3)	max. 7.0 m																																										
f) Grenzabstände*	mind. 5 m	mind. 5 m																																										
	K1 Bauma	K1 Sternenberg																																										
a) Vollgeschosse	2 resp. 3 (siehe Abs. 3)	2																																										
b) Dachgeschosse	max. 2	max. 2																																										
c) Gebäudelänge	max. 35 m	max. 25 m																																										
d) Gebäude tiefe resp. -breite	max. 16 m	max. 14 m																																										
e) Gebäudehöhe Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 7.0 m resp. 10.0 m (siehe Abs. 3)	max. 7.0 m																																										
f) Grenzabstände*	mind. 5 m	mind. 5 m																																										

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen																																																
⁵ Neu- resp. Ersatzbauten sind, sofern in den Kernzonenplänen Baubegrenzungslinien festgelegt sind, auf diese zu stellen. ⁶ Die maximale Gebäudegrundfläche und die generelle Lage für Neubauten ergeben sich durch die in den Kernzonenplänen eingetragene Kreis-signatur mit Flächenmassen. Wo diese maximal zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgewiesen ist, darf die Gebäudegrundfläche nicht massgeblich vergrössert werden. ⁷ Bei besonderen Gegebenheiten (z. B. hoher Grundwasserspiegel oder Geländemulden) hat der Gemeinderat die Kompetenz eine Abweichung der Gebäudehöhe zuzulassen.	⁵ Neu- resp. Ersatzbauten sind, sofern in den Kernzonenplänen Baubegrenzungslinien festgelegt sind, auf diese zu stellen. ⁶ Die maximale Gebäudegrundfläche und die generelle Lage für Neubauten ergeben sich durch die in den Kernzonenplänen eingetragene Kreis-signatur mit Flächenmassen. Wo diese maximal zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgewiesen ist, darf die Gebäudegrundfläche nicht massgeblich vergrössert werden. ⁷ Bei besonderen Gegebenheiten (z. B. hoher Grundwasserspiegel oder Geländemulden) hat der Gemeinderat die Kompetenz eine Abweichung der Gebäudehöhe Fassadehöhe zuzulassen.	zulässig. Neu sind diese auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig. Da vorspringende Gebäudeteile in Grenzabstand hineinragen dürfen, erfolgt bei den Abstandsvorschriften eine Liberalisierung. Hinweis 2: Für die giebelseitige Fassadenhöhe kommt die Regelung gemäss § 280 Abs.1 PBG zur Anwendung.																																																
C. Kernzonen 2 und 3	C. Kernzonen 2 und 3																																																	
Art. 8 Bestehende Bauten Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude dürfen, vorbehältlich von Unterschutzstellungen, unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.	Art. 8 Bestehende Bauten Gebäude Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude Gebäude dürfen, vorbehältlich von Unterschutzstellungen, unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.	Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)																																																
Art. 9 ¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table> <tr> <th></th><th>K2</th><th>K3</th></tr> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td><td>max. 3</td><td>max. 3</td></tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr> <tr> <td>c) Grenzabstand</td><td>mind. 5 m</td><td>mind. 3.5 m</td></tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td><td>max. 25 m</td><td>max. 40 m</td></tr> <tr> <td>e) Gebäudetiefe</td><td>max. 16 m</td><td>max. 25 m</td></tr> <tr> <td>f) Gebäudehöhe</td><td>max. 10.0 m</td><td>max. 10.5 m</td></tr> <tr> <td>g) Überbauungsziffer</td><td>25%</td><td>25%*</td></tr> </table> * 40 % für reine Gewerbe- und Industriebauten ² Neubauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten obligatorischen Baufluchten oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen. Die		K2	K3	a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3	b) Dachgeschosse	max. 1	max. 1	c) Grenzabstand	mind. 5 m	mind. 3.5 m	d) Gebäudelänge	max. 25 m	max. 40 m	e) Gebäudetiefe	max. 16 m	max. 25 m	f) Gebäudehöhe	max. 10.0 m	max. 10.5 m	g) Überbauungsziffer	25%	25%*	Art. 9 Grundmasse ¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table> <tr> <th></th><th>K2</th><th>K3</th></tr> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td><td>max. 3</td><td>max. 3</td></tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr> <tr> <td>c) Grenzabstand</td><td>mind. 5 m</td><td>mind. 3.5 m</td></tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td><td>max. 25 m</td><td>max. 40 m</td></tr> <tr> <td>e) Gebäudetiefe-breite</td><td>max. 16 m</td><td>max. 25 m</td></tr> <tr> <td>f) Gebäudehöhe Fassadehöhe (traufseitig)</td><td>max. 10.0 m</td><td>max. 10.5 m</td></tr> <tr> <td>g) Überbauungsziffer</td><td>25%</td><td>25%*</td></tr> </table> * 40 % für reine Gewerbe- und Industriebauten		K2	K3	a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3	b) Dachgeschosse	max. 1	max. 1	c) Grenzabstand	mind. 5 m	mind. 3.5 m	d) Gebäudelänge	max. 25 m	max. 40 m	e) Gebäude tiefe -breite	max. 16 m	max. 25 m	f) Gebäudehöhe Fassadehöhe (traufseitig)	max. 10.0 m	max. 10.5 m	g) Überbauungsziffer	25%	25%*	Hinweis zu vorspringenden Gebäudeteilen und Grenzabstand sowie giebelseitige Fassadenhöhe siehe oben. Insgesamt führen Änderungen der Messweise aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu einer Liberalisierung der Bauvorschriften beim Grenzabstand und bei den Höhenmassen.
	K2	K3																																																
a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3																																																
b) Dachgeschosse	max. 1	max. 1																																																
c) Grenzabstand	mind. 5 m	mind. 3.5 m																																																
d) Gebäudelänge	max. 25 m	max. 40 m																																																
e) Gebäudetiefe	max. 16 m	max. 25 m																																																
f) Gebäudehöhe	max. 10.0 m	max. 10.5 m																																																
g) Überbauungsziffer	25%	25%*																																																
	K2	K3																																																
a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3																																																
b) Dachgeschosse	max. 1	max. 1																																																
c) Grenzabstand	mind. 5 m	mind. 3.5 m																																																
d) Gebäudelänge	max. 25 m	max. 40 m																																																
e) Gebäude tiefe -breite	max. 16 m	max. 25 m																																																
f) Gebäudehöhe Fassadehöhe (traufseitig)	max. 10.0 m	max. 10.5 m																																																
g) Überbauungsziffer	25%	25%*																																																

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
entsprechende Fassade soll parallel zur obligatorischen Bauflucht verlaufen. ³ Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefe und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	² Neubauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten obligatorischen Baufluchten oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen. Die entsprechende Fassade soll parallel zur obligatorischen Bauflucht verlaufen. ³ Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefebreite und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	<i>Hinweis: Bei der ÜZ resultieren ebenfalls neue Messweisen</i>
D. Ergänzende Vorschriften zu den Kernzonen	D. Ergänzende Vorschriften zu den Kernzonen	
Art. 10 Besondere Gebäude Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zusätzlich zu den Bauten gemäss Art. 6 bis 9 gestattet, wenn sie eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten. Sie haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.	Art. 10 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG § 2a ABV sind zusätzlich zu den Bauten Gebäuden gemäss Art. 6 bis 9 gestattet, wenn sie eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten. Sie haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.	<i>Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)</i>
Abstandsvorschriften	Abstandsvorschriften	
Art. 11 Kantonale Abstandverschärfung Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	Art. 11 Kantonale Abstandverschärfung Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	
Dachgestaltung	Dachgestaltung	
Art. 12 Dachneigung ¹ Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig: • bei Flarzhäuser und flarzähnlichen Bauten 20° - 27° alter Teilung • bei übrigen Bauten 36° - 45° alter Teilung	Art. 12 Dachneigung ¹ Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig: • bei Flarzhäuser und flarzähnlichen Bauten Gebäuden 20° - 27° alter Teilung • bei übrigen Bauten Gebäuden 36° - 45° alter Teilung	<i>Besondere Dachformen wie Mansardendächer sind mit den neuen kantonalen Vorgaben in §278 PBG bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig (neu kann die 45°-Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion durchstossen werden).</i>

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
² Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. ³ In Bauma Dorf sind auch Mansarden- und Walmdächer zulässig. ⁴ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch die folgenden Dächer zulässig, sofern sie sich gut ins Dorfbild einordnen: • In den Kernzonen 1, 2 und 3 Pult-, Schlepp- oder Flachdächer. ⁵ Bei den Gebäuden müssen die Hauptfirstrichtungen den in den Kernzonenplänen angegebenen Richtungen entsprechen.	² Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. ³ In Bauma Dorf sind auch Mansarden- und Walmdächer zulässig, bei einer guten Gestaltung. ⁴ Für besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG § 2a ABV sind auch die folgenden Dächer zulässig, sofern sie sich gut ins Dorfbild einordnen: • In den Kernzonen 1, 2 und 3 Pult-, Schlepp- oder Flachdächer. ⁵ Bei den Gebäuden müssen die Hauptfirstrichtungen den in den Kernzonenplänen angegebenen Richtungen entsprechen.	<i>Um überdimensionierte Dachgeschosse zu verhindern und weiterhin eine gute Einordnung in das Ortsbild sicherzustellen, wird die qualitative Anforderung in Absatz 3 ergänzt.</i> <i>Im Übrigen: Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)</i>
Art. 13 Bedachungsmaterial Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat der Umgebung zu entsprechen, generell sind gedämpfte rote bis braune Ziegel zu verwenden. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (Schiefer, Eternit-Schiefer und ähnliche Materialien). Bei Landwirtschaftsbauten (exkl. Wohnbauten) oder kleineren Gewerbebauten können im Ausnahmefall ausserdem Welleternit oder Trapezprofile bewilligt werden. Dies nur dann, wenn das so ausgestaltete Dach nicht störend in Erscheinung tritt.	Art. 13 Bedachungsmaterial Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat der Umgebung zu entsprechen, generell sind gedämpfte rote bis braune Ziegel zu verwenden. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (Schiefer, Eternit-Schiefer und ähnliche Materialien). Bei Landwirtschaftsbauten (exkl. Wohnbauten) oder kleineren Gewerbebauten können im Ausnahmefall ausserdem Welleternit oder Trapezprofile bewilligt werden. Dies nur dann, wenn das so ausgestaltete Dach nicht störend in Erscheinung tritt.	
Art. 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte ¹Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. ² Auf den in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Flarzdächern von Wellenau, Undalen und Blitterswil sind keine Dachaufbauten zulässig. ³ Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss mit einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet:	Art. 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte ¹Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. ² Auf den in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Flarzdächern von Wellenau, Undalen und Blitterswil sind keine Dachaufbauten zulässig. ³ Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss mit einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Hälfte der Fassadenlänge gestattet, sofern sie um ihre Höhe von der giebelseitigen Fassade zurückversetzt sind:	<i>Inhaltliche Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Dachaufbauten sind neu auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Um eine gute gestalterische Einordnung sicherzustellen, werden zusätzliche qualitative Anforderungen gemacht.</i> <i>Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe</i>

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
- Giebellukarnen mit je max. 3.00 m² Frontfläche; - Schleppgauben, deren Scheitellinie im Lot gemessen mind. 1 m unterhalb des Dachfirstes liegt und deren Fensterhöhe bei bestehenden Gebäuden max. 15 % der Firsthöhe, bei Bauten ab 2018 max. 20 % der Firsthöhe, beträgt. ⁴ Dachflächenfenster dürfen das Lichtmass von max. 0.50 m² nicht überschreiten. Sie sind nur für die Belichtung und Belüftung von Nebenräumen und als Ergänzungsbelichtung von Haupträumen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zugelassen. ⁵ Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge. ⁶ In den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (Bauma Dorf, Wellenau, Undalen, Juckern und Blitterswil) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur in überdachter Form zulässig.	- Giebellukarnen mit je max. 3.00 m² Frontfläche; - Schleppgauben, deren Scheitellinie im Lot gemessen mind. 1 m unterhalb des Dachfirstes liegt und deren Fensterhöhe bei bestehenden Gebäuden max. 15 % der Firsthöhe, bei Bauten ab 2018 max. 20 % der Firsthöhe, beträgt. Gebäuden vor 2018 max. 15 % der Differenz aus giebelseitiger und traufseitiger Fassadenhöhe beträgt, bei den übrigen 20%. ⁴ Dachflächenfenster dürfen das Lichtmass von max. 0.50 m² nicht überschreiten. Im Zusammenhang mit in das Dach integrierten Photovoltaikanlagen («Indach-PV-Anlagen») können Abweichungen, welche im Sinne einer besseren Gesamterscheinung erfolgen, bewilligt werden. Sie sind nur für die Belichtung und Belüftung von Nebenräumen Neben-nutzflächen und als Ergänzungsbelichtung von Haupträumen Haupt-nutzflächen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zugelassen. ⁵ Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge. ⁶ In den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (Bauma Dorf, Wellenau, Undalen, Juckern und Blitterswil) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur in überdachter Form zulässig.	(IVHB), die Firsthöhe ist im neuen PBG nicht mehr enthalten. Es erfolgt eine sinn-gemässe Anpassung. Die Begriffe Neben- und Haupträume sind nicht definiert und werden durch die anerkannten Begrifflichkeiten der SIA Norm 416 ersetzt. Änderungen aufgrund der Vollzugspraxis
Fassadengestaltung	Fassadengestaltung	
Art. 15 Fassadengestaltung ¹ Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. ² Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.	Art. 15 Fassadengestaltung ¹ Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. ² Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
³ Aussenkamine sind bei gemauerten Gebäudeteilen einzuhausen. Bei Holzverschalten Ökonomieteilen sind Blechkamine zu verwenden. Die Einhausungen resp. Kamine müssen sich ins Fassadenbild integrieren.	³ Aussenkamine sind bei gemauerten Gebäudeteilen einzuhausen. Bei Holzverschalten Ökonomieteilen sind Blechkamine zu verwenden. Die Einhausungen resp. Kamine müssen sich ins Fassadenbild integrieren.	
Art. 16 Fenster ¹ Die Fenster zu Wohnräumen haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. ² Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen und –grössen erlaubt. ³ In der K1 sind für die Bauten vom Typ A nur Fenster mit aussenliegenden Sprossen zulässig. In der K2 sind Fenster mit Sprossen dann zwingend, wenn es der herkömmlichen Bauweise entspricht,	Art. 16 Fenster ¹ Die Fenster zu Wohnräumen haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. ² Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen und –grössen erlaubt. ³ In der K1 sind für die Bauten Gebäude vom Typ A nur Fenster mit aussenliegenden Sprossen zulässig. In der K2 sind Fenster mit Sprossen dann zwingend, wenn es der herkömmlichen Bauweise entspricht,	
Art. 17 Reklamen und Beschriftungen Reklameanlagen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.	Art. 17 Reklamen und Beschriftungen Reklameanlagen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.	
Art. 18 Balkon Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen sind historisch gestalterisch begründete Kleinbalkone, bei klassizistischen Bauten über dem Eingang sowie risalitartige Veranden (auf dem Boden abgestützte offene oder transparente Anbauten).	Art. 18 Balkon Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen sind historisch gestalterisch begründete Kleinbalkone, bei klassizistischen Bauten Gebäude über dem Eingang sowie risalitartige Veranden (auf dem Boden abgestützte offene oder transparente Anbauten).	
Weitere Bestimmungen	Weitere Bestimmungen	
Art. 19 Umgebung der Bauten ¹ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss.	Art. 19 Umgebung der Bauten Gebäude ¹ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen massgebenden Terrain sind nicht gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).	<i>Änderung aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Es wird der Begriff des massgebenden Terrains gemäss IVHB verwendet. Damit einher geht auch die</i>

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen																																										
² In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.	² In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.	Änderung, dass neu auf das natürlich gewachsene Terrain abgestützt wird.																																										
Art. 20 Aussenrenovationen Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen sowie technischen Einrichtungen an der Fassade (z. B. Antennen) zu beachten.	Art. 20 Aussenrenovationen Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen sowie technischen Einrichtungen an der Fassade (z. B. Antennen) zu beachten.																																											
Art. 21 Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	Art. 21 Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.																																											
Art. 22a Fachgutachter Zur Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich gestalterischer und ortsbaulicher Fragen kann die Baubehörde einen externen Fachexperten beiziehen oder vom Gesuchsteller ein Fachgutachten verlangen.	Art. 22a Fachgutachter Zur Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich gestalterischer und ortsbaulicher Fragen kann die Baubehörde einen externen Fachexperten beiziehen oder vom Gesuchsteller ein Fachgutachten verlangen.																																											
Art. 22b Abweichungen Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 12 bis Art. 22 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.	Art. 22b Abweichungen Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 12 bis Art. 22 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.																																											
3. WOHNZONEN	3. WOHNZONEN																																											
Art. 23 Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften: <table><tr><td>Zone</td><td>W1</td><td>W2a</td><td>W2b</td><td>W3</td><td>WG2</td><td>WG3</td></tr><tr><td>a) Ausnutzungsziffer</td><td>20%</td><td>30%</td><td>35%</td><td>50%</td><td>35%</td><td>50%</td></tr><tr><td>b) Vollgeschosse</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>	Zone	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	a) Ausnutzungsziffer	20%	30%	35%	50%	35%	50%	b) Vollgeschosse	1	2	2	3	2	3	Art. 23 Grundmasse Es gelten folgende Massvorschriften: <table><tr><td>Zone</td><td>W1</td><td>W2a</td><td>W2b</td><td>W3</td><td>WG2</td><td>WG3</td></tr><tr><td>a) Ausnutzungsziffer</td><td>20%</td><td>30%</td><td>35%</td><td>50%</td><td>35%</td><td>50%</td></tr><tr><td>b) Vollgeschosse</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>	Zone	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	a) Ausnutzungsziffer	20%	30%	35%	50%	35%	50%	b) Vollgeschosse	1	2	2	3	2	3	Änderung aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Bis anhin konnte die zulässige Höhe über die Anzahl Geschosse und die Vorgaben in § 279alt Abs. 1 PBG berechnet werden. Demnach war für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer
Zone	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3																																						
a) Ausnutzungsziffer	20%	30%	35%	50%	35%	50%																																						
b) Vollgeschosse	1	2	2	3	2	3																																						
Zone	W1	W2a	W2b	W3	WG2	WG3																																						
a) Ausnutzungsziffer	20%	30%	35%	50%	35%	50%																																						
b) Vollgeschosse	1	2	2	3	2	3																																						

Rechtskräftige Bauordnung								Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG								Bemerkungen	
c)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	2	c)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	2	Bruttogeschosshöhe von 3,3 m (in Zentrums- und Industriezonen von 4 m) und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen. Neu ist zwingend eine Fassadenhöhe festzulegen. Diese wird in Anlehnung an die bisherigen Vorgaben festgelegt. Die Verwendung von Grund- und Grenzabstand wird bereinigt. Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag. Bestehen wie in Bauma zwei verschieden grosse Grundabstände, so ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumzuschlagen (vgl. § 22 ABV). Der Grenzabstand hingegen bezeichnet den erforderlichen Abstand inklusive Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge.	
d)	Anrechenbare Untergeschosse max.	1*	0	0	0	0	0	d)	Anrechenbare Untergeschosse max.	1*	0	0	0	0	0		
e)	Gebäudelänge max.	20 m	20 m	20 m	35 m	25 m	35 m	e)	Gebäudelänge max.	20 m	20 m	20 m	35 m	25 m	35 m		
f)	Gesamtlänge max.	30 m	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m	f)	Gesamtlänge max. 30 m	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m		
g)	Grenzabstände							g)	Fassadenhöhe (traufseitig)	5 m	8 m	8 m	11.5 m	8 m	11.5 m		
	kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	g)h)	Grenzabstände Grundabstände								
	Grosser Grenzabstand min.	10 m	10 m	8 m	10 m	8 m	10 m		Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m**	5 m**		
									Grosser GrundGrenzabstand min.	10 m	10 m	8 m	10 m	8 m	10 m		
* Die nicht zur Anrechnung gelangende Bruttogeschossfläche des Dach- und Untergeschosses zusammen darf höchstens das Ausmass des Vollgeschosses aufweisen.								* Die nicht zur Anrechnung gelangende Bruttogeschossfläche des Dach- und Untergeschosses zusammen darf höchstens das Ausmass des Vollgeschosses aufweisen.									
								** Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse vgl. Art. 31.									
Art. 24 Grosser und kleiner Grundabstand								Art. 24 Grosser und kleiner Grundabstand									
1 Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite. Bei gleichwertigen Fassaden ist die stärker nach Süden gerichtete massgebend.								1 Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite. Bei gleichwertigen Fassaden ist die stärker nach Süden gerichtete massgebend. Bei besonderen Verhältnissen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Hauptwohnseite.									
2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.								2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.									

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
Art. 25 Mehrlängenzuschlag Bei einer Gesamtlänge von mehr als 18 m vergrössert sich der kleine Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf das Mass des grossen Grundabstandes.	Art. 25 Mehrlängenzuschlag Bei einer Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge von mehr als 18 m vergrössert sich der kleine Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf das Mass des grossen Grundabstandes.	Präzisierung.
Art. 26 Dachgestaltung ¹ Es sind nur Sattel- oder Walmdächer von mindestens 27° alter Teilung zulässig. ² Der Dachfirst ist mindestens um 1/4 der Gebäudebreite von der Fassade zurückzusetzen. ³ Für eingeschossige Gebäudeteile sowie für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.	Art. 26 Dachgestaltung ¹ Es sind nur Sattel- oder Walmdächer von mindestens 27° alter Teilung zulässig. ² Der Dachfirst ist mindestens um 1/4 der Gebäudebreite von der Fassade zurückzusetzen. ³ Für eingeschossige Gebäudeteile sowie für besondere Gebäude Klembauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.	Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Art. 27 Wohnzone W1 ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2 m über das gestaltete Terrain hinausragen. ³ Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/2 der Gesamtnutzfläche betragen.	Art. 27 Wohnzone W1 ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2 m über das gestaltete Terrain hinausragen. ³ Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/2 der Gesamtnutzfläche anrechenbaren Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen betragen.	Der Begriff Gesamtnutzfläche ist nicht definiert und entspricht in diesem Kontext der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416.
Art. 28 Wohnzone W2a ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	Art. 28 Wohnzone W2a ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/2 Gesamtnutzfläche anrechenbaren	Bezüglich Gesamtnutzfläche siehe Art. 27

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ Gesamtnutzfläche betragen.	Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen betragen.	
Art. 29 Wohnzone 2b ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche betragen. ³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und es gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.	Art. 29 Wohnzone 2b ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche anrechenbaren Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen betragen. ³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und es gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.	Bezüglich Gesamtnutzfläche siehe Art. 27
Art. 30 Wohnzone W3 ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche betragen. ³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.	Art. 30 Wohnzone W3 ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche anrechenbaren Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen betragen. ³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.	Bezüglich Gesamtnutzfläche siehe Art. 27

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen																																				
Art. 31 Wohnzone WG2 ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Mässig störende Betriebe sind gestattet. Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um $\frac{1}{5}$, wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche mindestens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche beträgt. ³ Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grenzabstand mind. 3.50 m; auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden.	Art. 31 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2 und WG3) ist die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. ² Mässig störende Betriebe Gewerbe sind gestattet. Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um $\frac{1}{5}$, wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche mindestens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche anrechenbaren Geschossfläche zuzüglich entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen beträgt. ³ Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grundabstand mind. 3.50 m.; auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden.	Die bisherigen Zonenbestimmungen für die WG2 und WG3 sind praktisch identisch. Einzig besteht in der WG2 eine zusätzliche Bevorzugung für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse. Im Sinne der Gleichbehandlung und der Förderung des Gewerbes soll die Bestimmung in beiden Zonen zur Anwendung kommen. Da somit die Zonenbestimmungen (abgesehen von den Grundmassen in Art. 23) identisch sind, werden die Artikel zu einem zusammengefasst. Bezüglich Gesamtnutzfläche siehe Art. 27 In Absatz werden die Begriffe vereinheitlicht (Betriebe anstatt Gewerbe)																																				
4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN																																					
Art. 33 Grundmasse ¹ Es gelten folgende Grundmasse: <table> <tr> <th></th><th>G</th><th>I</th></tr> <tr> <td>a) Baumassenziffer (m^3/m^2)</td><td>4</td><td>6</td></tr> <tr> <td>b) Gebäudehöhe max.</td><td>10.5 m</td><td>13.5 m</td></tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge max.</td><td>50 m</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>d) Bautiefe resp. Gebäudebreite</td><td>40 m</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>e) Grenzabstand</td><td>5 m</td><td>3.5 m</td></tr> </table>		G	I	a) Baumassenziffer (m^3/m^2)	4	6	b) Gebäudehöhe max.	10.5 m	13.5 m	c) Gebäudelänge max.	50 m	frei	d) Bautiefe resp. Gebäudebreite	40 m	frei	e) Grenzabstand	5 m	3.5 m	Art. 32 Grundmasse ¹ Es gelten folgende Grundmasse: <table> <tr> <th></th><th>G</th><th>I</th></tr> <tr> <td>a) Baumassenziffer (m^3/m^2)</td><td>4</td><td>6</td></tr> <tr> <td>b) Gebäudehöhe Fassadenhöhe max.</td><td>10.5 m</td><td>13.5 m</td></tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge max.</td><td>50 m</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>d) Bautiefe resp. Gebäudebreite</td><td>40 m</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>e) Grenzabstand</td><td>5 m</td><td>3.5 m</td></tr> </table>		G	I	a) Baumassenziffer (m^3/m^2)	4	6	b) Gebäudehöhe Fassadenhöhe max.	10.5 m	13.5 m	c) Gebäudelänge max.	50 m	frei	d) Bautiefe resp. Gebäudebreite	40 m	frei	e) Grenzabstand	5 m	3.5 m	Mit der neuen kant. Gesetzgebung ist keine Firsthöhe mehr vorgesehen. Mit der Definition der zulässigen max. Gesamthöhe kann die bestehende Regelung aber weitgehend übernommen werden. Aufgrund der geänderten Messweise führt dies zu einer Liberalisierung der Bauvorschriften bei den Höhenmassen.
	G	I																																				
a) Baumassenziffer (m^3/m^2)	4	6																																				
b) Gebäudehöhe max.	10.5 m	13.5 m																																				
c) Gebäudelänge max.	50 m	frei																																				
d) Bautiefe resp. Gebäudebreite	40 m	frei																																				
e) Grenzabstand	5 m	3.5 m																																				
	G	I																																				
a) Baumassenziffer (m^3/m^2)	4	6																																				
b) Gebäudehöhe Fassadenhöhe max.	10.5 m	13.5 m																																				
c) Gebäudelänge max.	50 m	frei																																				
d) Bautiefe resp. Gebäudebreite	40 m	frei																																				
e) Grenzabstand	5 m	3.5 m																																				

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
f) Firsthöhe 1.5 m 7.0 m ² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein minimaler Grenzabstand von 12 m einzuhalten.	f) Firsthöhe 1.5 m 7.0 m Gesamthöhe max. 12 m 20.5 m ² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein minimaler Grenzabstand von 12 m einzuhalten.	
Art. 34 Nutzweise ¹ In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. ² In der Gewerbezone sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. ³ In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig. Wo dies im Zonenplan speziell eingetragen ist, sind gegenüber Wohnzonen nur nichtstörende oder mässig störende Betriebe gestattet.	Art. 33 Nutzweise ¹ In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. ² In der Gewerbezone sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. ³ In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig. Wo dies im Zonenplan speziell eingetragen ist, sind gegenüber Wohnzonen nur nichtstörende oder mässig störende Betriebe gestattet.	
Art. 35 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.	Art. 34 Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.	
Art. 36 Randbepflanzung Gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder in landschaftlich exponierter Lage sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.	Art. 35 Randbepflanzung Gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder in landschaftlich exponierter Lage sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.	
5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	
Art. 37 Massvorschriften In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	Art. 36 Massvorschriften In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.	
6. ERHOLUNGSZONE	6. ERHOLUNGSZONE	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
Art. 38 Erholungszone ¹ Die Erholungszone Auwies bezweckt die Anlage eines Campingplatzes. ² In dieser Zone sind Bauten und Anlagen für Parkierung, Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes zugelassen. ³ Über den vorhandenen Baubestand hinaus sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss sowie besondere Gebäude zulässig. Die Bauten sind in zurückhaltender Erscheinung zu realisieren. ⁴ Die minimalen kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten.	Art. 37 Erholungszone ¹ Die Erholungszone Auwies bezweckt die Anlage eines Campingplatzes. ² In dieser Zone sind Bauten und Anlagen für Parkierung, Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes zugelassen. ³ Über den vorhandenen Baubestand hinaus sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss sowie besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV zulässig. Die Bauten sind in zurückhaltender Erscheinung zu realisieren. ⁴ Die minimalen kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten.	<i>Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)</i>
7. BESONDERE INSTITUTE	7. BESONDERE INSTITUTE	
Arealüberbauung	Arealüberbauung	
Art. 39 Zulässige Arealflächen Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss: • in den Zonen W1, W2a, W2b und WG2 mind. 4'000 m² • in den Zonen W3 und WG3 mind. 5'000 m² umfassen.	Art. 38 Zulässige Arealflächen Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss: • in den Zonen W1, W2a, W2b und WG2 mind. 4'000 m² • in den Zonen W3 und WG3 mind. 5'000 m² umfassen.	
Art. 40 Massvorschriften ¹ Die zonengemässe Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer erhöht sich um max. $\frac{1}{10}$ der zonengemässen Grundziffer. ² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. ³ Die kantonalen Mindestabstände können arealintern unterschritten werden.	Art. 39 Massvorschriften ¹ Die zonengemässe Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer erhöht sich um max. $\frac{1}{10}$ der zonengemässen Grundziffer. ² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. ³ Die kantonalen Mindestabstände können arealintern unterschritten werden.	<i>Änderung aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), das zulässige Höhenmass ist zwingend festzulegen.</i>

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
⁴ In den Zonen W2b und WG2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.	⁴ In den Zonen W2b und WG2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Fassadenhöhe erhöht sich entsprechend um 3.5 m.	
Art. 41 Ausnützungsverschiebungen Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil $\frac{1}{5}$ der zonen-gemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.	Art. 40 Ausnützungsverschiebungen Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil $\frac{1}{5}$ der zonen-gemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.	
Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplanpflicht	
Art. 42 Gestaltungsplanpflicht ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG. ² Die minimal zu beachtenden, im öffentlichen Interesse liegenden Bestandteile sind im Anhang dieser Bau- und Zonenordnung in Form von Gestaltungsplanrichtlinien aufgeführt.	Art. 41 Gestaltungsplanpflicht ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG. ² Die minimal zu beachtenden, im öffentlichen Interesse liegenden Bestandteile sind im Anhang dieser Bau- und Zonenordnung in Form von Gestaltungsplanrichtlinien aufgeführt.	
8. Ergänzende Vorschriften	8. Ergänzende Vorschriften	
A. Besondere Gebäude	A. Besondere Gebäude Klein- und Anbauten, Abstände	Optimierung Aufbau
Art. 43 Abstände und Grenzbau In den Wohnzonen W1, W2a und W2b werden bei der Berechnung der Gebäude- und Gesamtlänge die besonderen Gebäude im Sinne von § 273 PBG miteinbezogen, wenn sie die kantonalen Mindestabstände unterschreiten.	Art. 42 Abstände und Grenzbau Klein- und Anbauten ¹ Bei Klein- und Anbauten beträgt der minimale Grenzabstand 2 m. ² In den Wohnzonen W1, W2a und W2b werden bei der Berechnung der Gebäude- und Gesamtlänge die besonderen Gebäude Anbauten im Sinne von § 273 PBG § 2a Abs. 2 ABV miteinbezogen, wenn sie die kantonalen Mindestabstände unterschreiten.	Anpassung aufgrund Erfahrungen in der Vollzugspraxis. Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der Begriff der besonderen Gebäude wird in Kleinbauten und Anbauten unterteilt.
B. Unterirdische Gebäude	B. Unterirdische Gebäude	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
Art. 44 Abstand unterirdische Gebäude Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von 2.50 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile in der Kernzone 1, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten nicht überschreiten dürfen.	Art. 43 Abstand unterirdische Gebäude Strassenabstand Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von 2.50 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. ¹ Für Gebäude an Sammel- und übergeordneten Strassen gelten die Abstandsbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Für unterirdische Bauten gilt ein Strassen- bzw. Platzabstand von 2.5 m. ² Gegenüber den anderen Strassen und Plätzen sowie allen Wegen gilt ein Gebäudeabstand von 4 m. Für unterirdische Bauten und Unterverbaubauten sowie für An- und Kleinbauten gilt ein Abstand von 2.5 m. ³ Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile in der Kernzone 1, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten nicht überschreiten dürfen. Verkehrsbaulinien sowie die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten gehen diesen Bestimmungen vor.	Änderungen aufgrund der Vollzugspraxis Ergänzung in Abs. 3, dass auch Verkehrsbaulinien den Bestimmungen in Abs. 1 und 2 vorgehen.
C. Umgebungsgestaltung Art. 45 Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen ¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche Struktur Rücksicht zu nehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. ² Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für zulässige Zugänge und Einfahrten. ³ In stark geneigtem Gelände können bei guter Gestaltung höhere Aufschüttungen und Abgrabungen bewilligt werden. ⁴ Böschungen und Aufschüttungen dürfen nicht steiler sein als 2:3.	C. B Umgebungsgestaltung Art. 44 Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen ¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche Struktur Rücksicht zu nehmen. Am gewachsenen massgebenden Terrain sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. ² Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen massgebenden Terrain sind untersagt. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für zulässige Zugänge und Einfahrten. ³ In stark geneigtem Gelände können bei guter Gestaltung höhere Aufschüttungen und Abgrabungen bewilligt werden. ⁴ Böschungen und Aufschüttungen dürfen nicht steiler sein als 2:3.	Optimierung Aufbau Änderung aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Es wird der Begriff des massgebenden Terrains gemäss IVHB verwendet. Damit einher geht auch die Änderung, dass neu auf das natürlich gewachsene Terrain abgestützt wird.
D. Motorfahrzeugabstellplätze	D. C Motorfahrzeugabstellplätze	Optimierung Aufbau

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
Art. 46 Anzahl ¹ Je ein Ab- oder Einstellplatz für ein Auto sind zu schaffen: - Pro 80 m² anrechenbare Wohnfläche nach § 255 Abs. 1 PBG zuzüglich der dem Wohnen dienenden oder bewohnbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen; - Mindestens aber pro Wohnung. Restflächen können abgerundet werden. Bruchteile über 50 % sind aufzurunden. ² Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Plätze von Fall zu Fall nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Dabei ist die Norm des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 281_2013 „Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ massgebend.	Art. 45 Anzahl ¹ Je ein Ab- oder Einstellplatz für ein Auto sind zu schaffen: - Pro 80 m² dem Wohnen dienende anrechenbare Wohnfläche Geschossfläche nach § 255 Abs. 1 PBG zuzüglich der dem Wohnen dienenden oder bewohnbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen; - Mindestens aber pro Wohnung. Restflächen können abgerundet werden. Bruchteile über 50 % sind aufzurunden. In der Kernzone 1 sind mindestens 75 % der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze zu schaffen. ² Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Plätze von Fall zu Fall nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Dabei ist die Norm des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 281_2013 „Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ massgebend.	Präzisierung, dass generell für anrechenbare Geschossflächen Abstellplätze zu erstellen sind. In der Vollzugspraxis hat sich gezeigt, dass die Erhöhung der geforderten Anzahl Abstellplätze (letzte Gesamtrevision) in den Kernzonen teils schwierig umzusetzen ist. Für die Kernzonen wird deshalb eine Erleichterung eingeführt, die sich an der bisherigen Festlegung orientiert (1 PP pro 100 m²). Die Norm von 2013 ist nicht mehr aktuell, es soll auf die jeweils geltende Norm verwiesen werden.
	Art. 46 Ersatzabgabe ¹ Wer als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen kann oder dies gemäss Bewilligungsbehörde nicht darf und sich innert nützlicher Frist auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Betroffen davon sind die Grundstücke in den Kernzonen 1 und 2 des Kerns von Bauma. ² Die Höhe der Ersatzabgabe für jeden nicht nachgewiesenen erforderlichen Parkplatz beträgt CHF 10'000.-. Dieser Abgabesatz erhöht und senkt sich entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand Zürcher Baukostenindex 114.5 Punkte per Oktober 2024, Basis April 2020). ³ Die Ersatzabgabe ist mit Baubeginn fällig. ⁴ Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf öffentliche Parkplätze.	Einführung einer Ersatzabgabe für erstellungspflichtige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze.

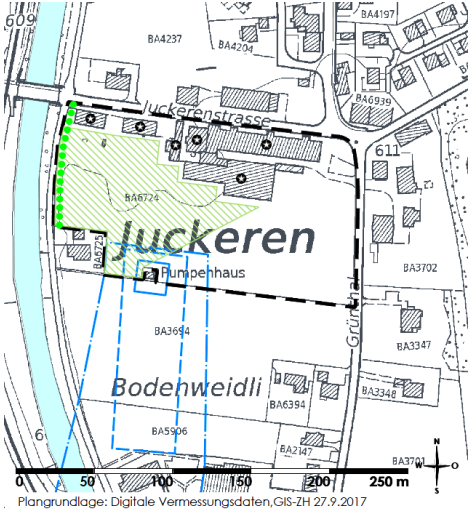
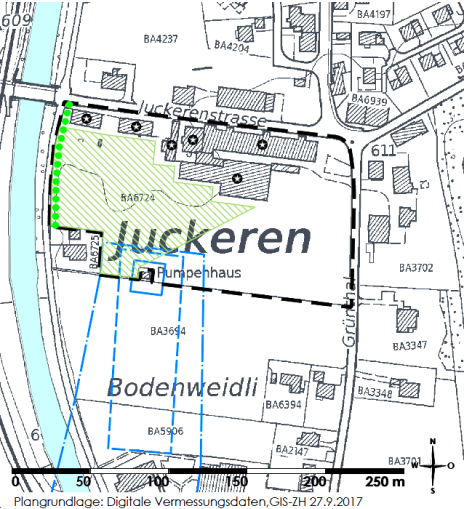
Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
	⁵ Können sämtliche oder ein Teil der durch die Ersatzabgabe abgelösten Parkplätze nachträglich erstellt oder nachgewiesen werden, können bereits geleistete Ersatzabgaben anteilmässig ohne Zins zurückgefordert werden. Der Rückforderungsanspruch erlischt sieben Jahre nach Rechtskraft der verfügten Ersatzabgabe. Die Rückerstattung reduziert sich für jedes volle Jahr seit der Fälligkeit der Ersatzabgabe um einen Siebtel.	
Art. 47 Besucherparkplätze Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss Art. 46 sind folgende Besucherparkplätze zu markieren und grundbuchlich dauernd zu sichern: • bei Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern: +15 %, mindestens aber ein Abstellplatz; • bei den übrigen Nutzungen: je nach zu erwartender Kundenfrequenz.	Art. 47 Besucherparkplätze Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss Art. 46 45 sind folgende Besucherparkplätze zu markieren und grundbuchlich dauernd zu sichern: • bei Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern: +15 %, mindestens aber ein Abstellplatz; • bei den übrigen Nutzungen: je nach zu erwartender Kundenfrequenz.	
Art. 48 Ausführungen Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.	Art. 48 Ausführungen Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.	
Art. 49 Vorplatz Garagenvorplätze im Sinne von § 266 Abs. 2 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze ausser in der Zone W1 und W2a nicht angerechnet.	Art. 49 Vorplatz Garagenvorplätze im Sinne von § 266 Abs. 2 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze ausser in der Zone W1 und W2a nicht angerechnet.	Formelle Anpassung an PBG
E. Übrige Abstellplätze	E. D Übrige Abstellplätze	Optimierung Aufbau
Art. 50 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen ¹ Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges gleich viele wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt. Des Weiteren sind genügend Abstellplätze für Motorfahräder vorzusehen. Für die Anordnung und Geometrie dieser Fahrrad- und Motorfahrzeugabstellplätze ist auf die	Art. 50 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen ¹ Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges gleich viele wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt. Des Weiteren Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Abstellplätze für Motorfahräder vorzusehen. Des Weiteren ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen, wobei ½ Zimmer aufgerundet werden.	Die bisherige Mindestanzahl für Veloabstellplätze ist nicht mehr zeitgemäss und entspricht auch nicht den gängigen Normen. Es wird eine neue Regelung definiert, in Anlehnung an die VSS-Norm 640 065.

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abzustützen. ² Darüber hinaus haben sie in der Nähe des Hauseinganges genügend Abstellplätze für Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).	Für die Anordnung und Geometrie dieser Fahrrad- und Motorfahrzeug-abstellplätze ist auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abzustützen. ² Darüber hinaus haben sie in der Nähe des Hauseinganges genügend Abstellplätze für Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).	
Art. 51 Kehrachtsammelpätze An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrachtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.	Art. 51 Kehrachtsammelpätze An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrachtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.	
F. Spiel-, Ruhe- und Freiflächen	F. E Spiel-, Ruhe- und Freiflächen Spiel- und Ruheflächen	Art. 52alt handelt nur von Spiel- und Ruheflächen, es sollen einheitliche Begriffe verwendet werden
Art. 52 Art und Bemessung ¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen müssen gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen, abseits des Verkehrs, angelegt werden. Die Flächen haben mindestens 15 % der anrechenbaren Wohnfläche nach § 255 Abs. 1 PBG inklusive die dem Wohnen dienenden Flächen in Dach- und Untergeschossen zu betragen. Private Aussenflächen sind dabei nicht anrechenbar. In der Kernzone kann diese Fläche bei engen Platzverhältnissen unterschritten werden. ² Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.	Art. 52 Art und Bemessung ¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen müssen gut besonnte KindersSpiel- und Ruheflächen, abseits des Verkehrs, angelegt werden. Die Flächen haben mindestens 15 % der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Wohnfläche Geschossflächen nach § 255 Abs. 1 PBG inklusive die dem Wohnen dienenden Flächen in Dach- und Untergeschossen zu betragen. Private Aussenflächen sind dabei nicht anrechenbar. In der Kernzone kann diese Fläche bei engen Platzverhältnissen unterschritten werden. ² Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.	Präzisierung, dass generell für anrechenbare Geschossflächen Abstellplätze zu erstellen sind.
G. Naturgefahren	G. F Naturgefahren	Optimierung Aufbau
Art. 52a ¹ Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren	Art. 53 ¹ Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
(Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Stein-schlag) zu minimieren. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsver-fahrens Vorgaben zur Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie andere Objektschutzmassnahmen anzuordnen. ² Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernut-zungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauli-che Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignis-sen werden berücksichtigt. ³ Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorge-sehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.	(Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Stein-schlag) zu minimieren. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsver-fahrens Vorgaben zur Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie andere Objektschutzmassnahmen anzuordnen. ² Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernut-zungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauli-che Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignis-sen werden berücksichtigt. ³ Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorge-sehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.	
H. Mindestausnützung	H. G Mindestausnützung	<i>Optimierung Aufbau</i>
Art. 52b ¹ Bei Neubauten in den Bauzonen W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 sowie in den Kernzonen ist auf den betroffenen Grundstücken mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren. Mindestens aber ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass nach Erstellung der bewil-ligten Neubaute die Ausnützung von 80 % jederzeit erreicht werden kann. ² Bei besonderen Verhältnissen wie hinsichtlich Topografie oder Parzel-lenform kann der Gemeinderat im Ausnahmefall eine geringere Ausnüt-zung zulassen.	Art. 54 ¹ Bei Neubauten in den Bauzonen W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 sowie in den Kernzonen ist auf den betroffenen Grundstücken mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren. Mindestens aber ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass nach Erstellung der bewil-ligten Neubaute die Ausnützung von 80 % jederzeit erreicht werden kann. ² Bei besonderen Verhältnissen wie hinsichtlich Topografie oder Parzel-lenform kann der Gemeinderat im Ausnahmefall eine geringere Ausnüt-zung zulassen.	
9. INKRAFTTRETEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	9. INKRAFTTRETEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG	
Art. 53 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Ge-nehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftset-zung gemäss § 6 PBG.	Art. 55 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Ge-nehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftset-zung gemäss § 6 PBG.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
ANHANG	ANHANG	
GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN ISCHLAG	GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN ISCHLAG	
1. Das Gebiet wird ab der Tösstalstrasse an der in der Skizze dargestellten Stelle erschlossen. Als Notzufahrt ist zudem der Zugang über den Bahnweg offen zu halten. 2. Das Gebiet ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts etappenweise, von Norden in Richtung Süden sowie von Westen in Richtung Osten zu realisieren.	1. Das Gebiet wird ab der Tösstalstrasse an der in der Skizze dargestellten Stelle erschlossen. Als Notzufahrt ist zudem der Zugang über den Bahnweg offen zu halten. 2. Das Gebiet ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts etappenweise, von Norden in Richtung Süden sowie von Westen in Richtung Osten zu realisieren.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
- Das Gebiet hat eine angemessene Dichte für Wohnen und Arbeiten aufzuweisen (AZ 0.5-0.7). - Gegenüber der Bahnlinie respektive der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen. In diesem Bereich ist eine Gewerbe- oder eine Mischnutzung vorgesehen. - Es ist eine attraktive Fuss- und Velowegverbindung zu erstellen. Die Lage der Verbindung ist im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. - Es ist eine fahrbare Verbindung zwischen den in der Skizze dargestellten Anschlusspunkten zur Sicherstellung des Zugangs zur Töss sowie zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erstellen. - Der Siedlungsrand gegen Süden, sowie der Bereich entlang der Töss sind durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten (vgl. Skizze). - Im Bereich des Mülibachs und der Töss ist der Übergang Siedlung-Gewässer zu beachten. - Es besteht die Möglichkeit, das Gestaltungsplangebiet im Rahmen mehrerer Gestaltungspläne zu behandeln. Dabei ist die Etappierung und Folgeplanung aufzuzeigen.	- Das Gebiet hat eine angemessene Dichte für Wohnen und Arbeiten aufzuweisen (AZ 0.5-0.7). - Gegenüber der Bahnlinie respektive der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen. In diesem Bereich ist eine Gewerbe- oder eine Mischnutzung vorgesehen. - Es ist eine attraktive Fuss- und Velowegverbindung zu erstellen. Die Lage der Verbindung ist im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. - Es ist eine fahrbare Verbindung zwischen den in der Skizze dargestellten Anschlusspunkten zur Sicherstellung des Zugangs zur Töss sowie zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erstellen. - Der Siedlungsrand gegen Süden, sowie der Bereich entlang der Töss sind durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten (vgl. Skizze). - Im Bereich des Mülibachs und der Töss ist der Übergang Siedlung-Gewässer zu beachten. - Es besteht die Möglichkeit, das Gestaltungsplangebiet im Rahmen mehrerer Gestaltungspläne zu behandeln. Dabei ist die Etappierung und Folgeplanung aufzuzeigen.	
GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN BAUMGARTENHOLZ	GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN BAUMGARTENHOLZ	
- Im Gestaltungsplan ist der Nachweis der zweckmässigen Erschliessung zu erbringen. Auf die bestehende Bebauungsstruktur ist Rücksicht zu nehmen. - Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten. - Berücksichtigung Gewässerraum der Töss nach Gewässerschutzgesetzgebung. - Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans.	- Im Gestaltungsplan ist der Nachweis der zweckmässigen Erschliessung zu erbringen. Auf die bestehende Bebauungsstruktur ist Rücksicht zu nehmen. - Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten. - Berücksichtigung Gewässerraum der Töss nach Gewässerschutzgesetzgebung. - Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans.	<i>Anpassung im Hinblick auf die absehbare Inkraft-Setzung des revidierten USG</i>

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckern und Baumgartenholz. 6. Gegenüber der Tössstalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.	5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckern und Baumgartenholz. 6. Gegenüber der Tössstalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte massgebenden Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.	bzw. der zugehörigen LSV des Bundes.
GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN JUCKERN	GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN JUCKERN	
 --- Gestaltungsplanperimeter Wichtiger Freiraum Attraktiver Grünraum Grundwasserschutzzonen S1 Grundwasserschutzzonen S2 Grundwasserschutzzonen S3 ● Denkmalschutzobjekt regional Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS-ZH 27.9.2017	 --- Gestaltungsplanperimeter Wichtiger Freiraum Attraktiver Grünraum Grundwasserschutzzonen S1 Grundwasserschutzzonen S2 Grundwasserschutzzonen S3 ● Denkmalschutzobjekt regional Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS-ZH 27.9.2017	
1. Die Einsehbarkeit des Fabrikensembles ist angemessen zu berücksichtigen. 2. Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten. 3. Berücksichtigung der Grundwasserschutzzonen Juckern. 4. Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans.	1. Die Einsehbarkeit des Fabrikensembles ist angemessen zu berücksichtigen. 2. Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten. 3. Berücksichtigung der Grundwasserschutzzonen Juckern. 4. Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans.	

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Bauordnung Teilrevision IVHB, MAG	Bemerkungen
5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckern und Baumgartenholz. 6. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.	5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckern und Baumgartenholz. 6. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte massgebenden Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.	<i>Anpassung im Hinblick auf die absehbare Inkraftsetzung des revidierten USG bzw. der zugehörigen LSV des Bundes.</i>
GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN SILISEGGSTRASSE (BA6256)	GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN SILISEGGSTRASSE (BA6256)	
1. Die Ziele des ISOS sind umzusetzen. 2. Zweckmässige, konzentrierte Erschliessung. 3. Sicherstellung des befahrbaren Zugangs zum Gublenbach betreff Unterhalt. 4. Dem Gelände angepasste Bauvorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen. 5. Qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiflächen. 6. Die Ausnützung ist auf die Ausnützung gemäss Regelbauweise in der W2a/30 zu beschränken.	1. Die Ziele des ISOS sind umzusetzen. 2. Zweckmässige, konzentrierte Erschliessung. 3. Sicherstellung des befahrbaren Zugangs zum Gublenbach betreff Unterhalt. 4. Dem Gelände angepasste Bauvorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen Fassadenhöhe . 5. Qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiflächen. 6. Die Ausnützung ist auf die Ausnützung gemäss Regelbauweise in der W2a/30 zu beschränken.	<i>Formelle Änderung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)</i>
GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN HEIM BLUMENAU	GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN HEIM BLUMENAU	
1. Die Umsetzung des Eintrages im regionalen Richtplan Zürcher Oberland hat mittels eines Gestaltungsplanes gemäss § 83 PBG zu erfolgen. 2. Die Realisierung der Infrastruktur hat in Zusammenhang mit der Betreuung von Menschen zu stehen. 3. Die Bebauung hat zeitgemäss und qualitativ im Sinne von § 71 PBG zu erfolgen. 4. Der Gestaltungsplan hat eine nachhaltige Energielösung sowie den NIS-Korridor zu sichern.	1. Die Umsetzung des Eintrages im regionalen Richtplan Zürcher Oberland hat mittels eines Gestaltungsplanes gemäss § 83 PBG zu erfolgen. 2. Die Realisierung der Infrastruktur hat in Zusammenhang mit der Betreuung von Menschen zu stehen. 3. Die Bebauung hat zeitgemäss und qualitativ im Sinne von § 71 PBG zu erfolgen. 4. Der Gestaltungsplan hat eine nachhaltige Energielösung sowie den NIS-Korridor zu sichern.	