

Kanton Zürich

Gemeinde Ottenbach



▶ BZO-Teilrevision 2024

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. Januar 2020 – BZO revidierte Fassung

Vorprüfung

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

17. April 2025

gpw
Geomatik Planung Werke

schwarz: unverändert

rot: Änderung/Ergänzung

gestrichen: Aufhebung

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020	BZO revidierte Fassung	Bemerkungen																																												
Bau- und Zonenordnung vom 31.01.2020	Bau- und Zonenordnung vom xx.xx.xxxx																																													
Bau- und Zonenordnung Von der Gemeindeversammlung erlassen am 31. Oktober.1994 Vom Regierungsrat am 3. April 1996 mit Beschluss Nr. 936 genehmigt (1. Ergänzung RRB Nr. 2018 vom 20. Dezember 2000 - 2. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARV Nr. 727 vom 7. Juli 2004 - 3. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARE Nr. 421 vom 22. September 2015 - 4. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARE Nr. 1170 vom 28. Oktober 2019).	Bau- und Zonenordnung Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xx.20xx Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. xxxx/xx vom xx.xx.20xx. Vom Gemeinderat auf den xx.xx.20xx in Kraft gesetzt.																																													
1. Zonenordnung																																														
Art. 1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt: <table><tr><td>Zone</td><td>Abkürzung</td><td>Farbe im Zonenplan</td><td>Empfindlichkeitsstufe LSV</td></tr><tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>braun</td><td>III</td></tr><tr><td>zweigeschossige Wohnzone, a</td><td>W2a</td><td>hellorange</td><td>II</td></tr><tr><td>zweigeschossige Wohnzone, b</td><td>W2b</td><td>dunkelorange</td><td>II</td></tr><tr><td>dreigeschossige Wohnzone</td><td>W3</td><td>hellrot</td><td>II</td></tr><tr><td>zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe</td><td>WG2</td><td>dunkelorange/hellblau</td><td>III</td></tr><tr><td>Gewerbezone</td><td>G</td><td>hellblau</td><td>III</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>Oe</td><td>grau</td><td>II</td></tr><tr><td>Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan</td><td>G</td><td>Perimeter weiss punktiert</td><td>III</td></tr><tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td>mittelgrün</td><td>-</td></tr><tr><td>Reservezone</td><td>R</td><td>weiss</td><td>-</td></tr></table>	Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empfindlichkeitsstufe LSV	Kernzone	K	braun	III	zweigeschossige Wohnzone, a	W2a	hellorange	II	zweigeschossige Wohnzone, b	W2b	dunkelorange	II	dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot	II	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG2	dunkelorange/hellblau	III	Gewerbezone	G	hellblau	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	grau	II	Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan	G	Perimeter weiss punktiert	III	Freihaltezone	F	mittelgrün	-	Reservezone	R	weiss	-		
Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empfindlichkeitsstufe LSV																																											
Kernzone	K	braun	III																																											
zweigeschossige Wohnzone, a	W2a	hellorange	II																																											
zweigeschossige Wohnzone, b	W2b	dunkelorange	II																																											
dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot	II																																											
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG2	dunkelorange/hellblau	III																																											
Gewerbezone	G	hellblau	III																																											
Zone für öffentliche Bauten	Oe	grau	II																																											
Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan	G	Perimeter weiss punktiert	III																																											
Freihaltezone	F	mittelgrün	-																																											
Reservezone	R	weiss	-																																											
Art. 2 Pläne 1. Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:5000 sowie die Daten der Amtlichen Vermessung massgebend. 2. Der rechtsgültige Zonenplan liegt in der Gemeindekanzlei auf. Der mit der Bauordnung abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich. 3. Für die Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Waldabstandslinienpläne sowie die Daten der Amtlichen Vermessung.																																														
2. Bauzonen																																														

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020	BZO revidierte Fassung	Bemerkungen																																										
2.1 Kernzone																																												
Art. 3 Allgemeines 1. In der Kernzone ist die besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes zu erhalten. 2. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung. Durch den Abbruch darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt. 3. Es ist mässig störendes Gewerbe zugelassen. 4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. 5. Die geschlossene Bauweise ist gestattet.																																												
Art. 4 Bestehende Gebäude 1. Bestehende Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebend sind, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofiles und Erscheinungsbildes erhalten, umgebaut und auch wieder aufgebaut werden. 2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes und der Wohnhygiene liegt, oder die Verkehrssicherheit dies erfordert.																																												
Art. 5 Grundmasse für Neubauten 1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr><tr><td>anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr><tr><td>anrechenbare Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max.</td><td>7.50 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>30.00 m</td></tr><tr><td>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung</td><td>max.</td><td>40.00 m</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>min.</td><td>5.00 m</td></tr></table> 2. Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, sofern dies zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt. Baulinien zur Sicherung der Verkehrssicherheit bleiben im Einzelfall vorbehalten.	Vollgeschosse	max.	2	anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Gebäudehöhe	max.	7.50 m	Gebäudelänge	max.	30.00 m	Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max.	40.00 m	Grenzabstand	min.	5.00 m	Art. 5 Grundmasse für Neubauten 1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr><tr><td>anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td></tr><tr><td>anrechenbare Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td><td>max.</td><td>7.50 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>max.</td><td>30.00 m</td></tr><tr><td>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung</td><td>max.</td><td>40.00 m</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>min.</td><td>5.00 m</td></tr></table>	Vollgeschosse	max.	2	anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	7.50 m	Gebäudelänge	max.	30.00 m	Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max.	40.00 m	Grenzabstand	min.	5.00 m	
Vollgeschosse	max.	2																																										
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																										
anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																										
Gebäudehöhe	max.	7.50 m																																										
Gebäudelänge	max.	30.00 m																																										
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max.	40.00 m																																										
Grenzabstand	min.	5.00 m																																										
Vollgeschosse	max.	2																																										
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2																																										
anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																										
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	7.50 m																																										
Gebäudelänge	max.	30.00 m																																										
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max.	40.00 m																																										
Grenzabstand	min.	5.00 m																																										
Art. 6 Dächer 1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 30° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen. 2. Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.	Art. 6 Dächer 2. Für eingeschossige untergeordnete Bauten An- und Nebenbauten , die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.	§ 293 PBG bleibt auch mit der IVHB unverändert. Keine Anpassungen notwendig zu den hier erwähnten anrechenbaren Untergeschosse.																																										

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020		BZO revidierte Fassung	Bemerkungen				
3. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2 können andere Dachmaterialien bewilligt werden. 4. Bei Hauptgebäuden sind giebelseits Dachvorsprünge von mindestens 30 cm, traufseits solche von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. 5. Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen und Gauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. 6. Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten zulässig und werden bei der Bestimmung der zulässigen Breite (§ 292 PBG) wie Dachaufbauten mitgezählt. 7. Einzelne und mehrere nebeneinander angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig, ebenso bevorzugt im Vordachbereich liegende Glasziegel, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.							
Art. 7 Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen 1. Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. 2. Fenster, Türen und allfällige Fassadenabschlüsse haben sich dem Ortsbild anzupassen. 3. Im Dachbereich sind Balkone traufseitig nur im 1. Dachgeschoss möglich. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinausragen. Solche Balkone dürfen zwischen Fassade und Traufe weder Überdachungen, feste Konstruktionen für einen Sonnenschutz, noch feste seitliche Abschlüsse – ausser offenen Geländern – aufweisen. Balkone sind im 2. Dachgeschoss nur giebelseitig möglich. 4. Es sind nur betriebseigene, sich gut ins Ortsbild einfügende Reklamen mit einer maximalen Fläche von 1.3 m² gestattet. Selbstleuchtende und beleuchtete Reklamen dürfen nur ab 7 Uhr und maximal bis 24 Uhr in Betrieb sein.							
Art. 8 Umgebung 1. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. 2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. 3. Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. 4. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.		Art. 8 Umgebung 2. Am gewachsenen massgebenden Terrain (§ 5 ABV) sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. 4. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.	Abs. 4 wird aufgrund des neu eingeführten § 238 a PBG obsolet und wird deshalb gestrichen. Entscheid HBK vom 25.03.25				
2.2 Wohnzonen							
Art. 9 Grundmasse In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td></td><td>Zone</td></tr></table>			Zone	Art. 9 Grundmasse In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td></td><td>Zone</td></tr></table>		Zone	
	Zone						
	Zone						

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020						BZO revidierte Fassung						Bemerkungen		
		W2a	W2b	W3	WG2			W2a	W2b	W3	WG2			
Ausnützungsziffer insgesamt	max.	30 %	40 %	50 %	55 %			Ausnützungsziffer insgesamt	max.	30 %	40 %	50 %	55 %	
Anteil Wohnen	max.	30 %	40 %	50 %	45 %			Anteil Wohnen	max.	30 %	40 %	50 %	45 %	
Vollgeschosse	max.	2	2	3	2			Vollgeschosse	max.	2	2	3	2	
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2*	2*			anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2*	2*	
anrechenbare Untergeschosse	max.	-	1	-	1			anrechenbare Untergeschosse	max.	-	1	-	1	
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8.1 m			Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8.1 m	
Firsthöhe	max.	5.5 m	5.5 m	7.0 m	7.0 m			Firsthöhe Gesamthöhe	max.	5.5 m 13 m	5.5 m 13 m	7.0 m 17.5 m	7.0 m 15.1 m	
Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m	30 m			Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m	30 m	
Grosser Grundabstand	min.	8 m	10 m	10 m	8 m			Grosser Grundabstand	min.	8 m	10 m	10 m	8 m	
Kleiner Grundabstand	min.	4 m	5 m	6 m	4 m			Kleiner Grundabstand	min.	4 m	5 m	6 m	4 m	
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m							Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m					
Empfindlichkeitsstufe LSV		II	II	II	III			Empfindlichkeitsstufe LSV		II	II	II	III	
* Im 2. Dachgeschoss darf max. 40 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden 1. Dachgeschosses für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsflächen genutzt werden.						* Im 2. Dachgeschoss darf max. 40 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden 1. Dachgeschosses für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsflächen genutzt werden.								
Art. 10 Grosser und kleiner Grundabstand Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite, der kleinere Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.														
Art. 11 Dächer und Hauptbauten 1. Für Hauptbauten sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 22 ½ ° a.T. zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Bei guter Gesamtwirkung können auf Schrägdächern Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. 2. Andere Dachformen sind zulässig, sofern die betreffenden Gebäude eine gute Gestaltung sowie Einordnung in das Ortsbild aufweisen. Auf diesen Dächern sind Dachaufbauten, die breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind, nicht zulässig. 3. Attikageschosse sind zulässig. Deren Dächer dürfen nicht als Dachterrassen benutzt werden. 4. Flachdächer sind, sofern sie nicht vollflächig als Terrassen dienen, extensiv zu begrünen.						Art. 11 Dächer und Hauptbauten 4. Flachdächer sind, sofern sie nicht vollflächig als Terrassen dienen, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss technisch machbar sein. Die Pflicht beschränkt sich auf diejenigen Teile des Dachs, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden.						Entscheid HBK vom 25.03.25		
Art. 12 Nutzweise 1. In allen Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig. 2. In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.														
Art. 13 Bauweise Die geschlossene Überbauung ist gestattet.														

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020	BZO revidierte Fassung	Bemerkungen																								
Art. 14 Wohnzone mit Gewerbe 1. Es sind mässig störende Betriebe erlaubt. 2. Für reine Gewerbebauten ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. 3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.																										
2.3 Gewerbezone																										
Art. 15 Grundmasse In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften: <table><tr><td>Baumassenziffer</td><td>max. 4m³/m²</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 50 %</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 9 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe bis First</td><td>max. 12 m</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m</td></tr><tr><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>III</td></tr></table>	Baumassenziffer	max. 4m³/m²	Überbauungsziffer	max. 50 %	Gebäudehöhe	max. 9 m	Gesamthöhe bis First	max. 12 m	Grenzabstand	½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m	Empfindlichkeitsstufe	III	Art. 15 Grundmasse In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften: <table><tr><td>Baumassenziffer</td><td>max. 4m³/m²</td></tr><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 50 %</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</td><td>max. 9 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe bis First</td><td>max. 12 m</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m</td></tr><tr><td>Empfindlichkeitsstufe</td><td>III</td></tr></table>	Baumassenziffer	max. 4m³/m²	Überbauungsziffer	max. 50 %	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. 9 m	Gesamthöhe bis First	max. 12 m	Grenzabstand	½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m	Empfindlichkeitsstufe	III	
Baumassenziffer	max. 4m³/m²																									
Überbauungsziffer	max. 50 %																									
Gebäudehöhe	max. 9 m																									
Gesamthöhe bis First	max. 12 m																									
Grenzabstand	½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m																									
Empfindlichkeitsstufe	III																									
Baumassenziffer	max. 4m³/m²																									
Überbauungsziffer	max. 50 %																									
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. 9 m																									
Gesamthöhe bis First	max. 12 m																									
Grenzabstand	½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m																									
Empfindlichkeitsstufe	III																									
Art. 16 Bauweise Die geschlossene Überbauung ist gestattet.																										
Art. 17 Nutzweise Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.																										
	Art. 18 Dächer Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss technisch machbar sein. Die Pflicht beschränkt sich auf diejenigen Teile des Dachs, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden.	Entscheid HBK vom 25.03.25																								
2.4 Zone für öffentliche Bauten																										
Art. 18 Massvorschriften 1. In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. 2. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. 3. Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen. 4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.	Art. 1819 Massvorschriften 3. Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss technisch machbar sein Die Pflicht beschränkt sich auf diejenigen Teile des Dachs, die nicht für die Installation von Solaranlagen genutzt werden.	Entscheid HBK vom 25.03.25																								
3. Besondere Institute																										
3.1 Arealüberbauung																										
Art. 19 Bauvorschriften 1. Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ab einer Mindestfläche von 3’000 m² zulässig. 2. Im Rahmen von Arealüberbauungen ist die Gebäudelänge und die Dachform frei.	Art. 1920 Bauvorschriften																									
4. Ergänzende Bauvorschriften																										

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020	BZO revidierte Fassung	Bemerkungen
Art. 20 Herabsetzung des Grundabstandes Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.	Art. 2021 Herabsetzung des Grundabstandes	
Art. 21 Besondere Gebäude 1. Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.50 m. 2. Mit Besonderen Gebäuden darf maximal 20 % der massgeblichen Grundfläche überbaut werden. 3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.	Art. 21Besondere Gebäude22 Kleinbauten und Anbauten 1. Für Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.50 m. 2. Mit Besonderen Gebäuden Kleinbauten und Anbauten darf maximal 20 % der anrechenbaren Grundfläche überbaut werden. 3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.	
Art. 22 Fahrzeugabstellplätze 1. Bei Wohngebäuden ist pro 80 m ² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich. Pro 5 Wohnungen ist zusätzlich je ein Besucherparkplatz zu erstellen. 2. Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m ² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich. 3. Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 80 m ² anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) bzw. pro 2 Beschäftigte ein Abstellplatz erforderlich. Massgebend ist die resultierende höhere Zahl. 4. Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze im Einzelfall. 5. Bei allen Berechnungen sind Dezimalbruchteile aufzurunden. 6. Im Bereich der ÖV-Güteklassen A, B und C kann die Anzahl der Pflichtabstellplätze bis auf die Hälfte reduziert werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu sichern, damit die Realisierung bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben sichergestellt ist. 7. Nach Möglichkeit sind offene Fahrzeugabstellplätze unversiegelt zu erstellen. Ansonsten ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu reduzieren.	Art. 2223 Fahrzeugabstellplätze	
Art. 23 Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) zweckmässig als Spielplatz und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.	Art. 2324 Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse), je nach Zweckbestimmung der Gebäude, möglichst vielfältig, naturnah und gut beispielbar als gemeinschaftliche Spiel- und/oder Erholungsfläche für alle Altersstufen zu gestalten.	Entscheid HBK vom 26.11.24
Art. 24 Abstellflächen	Art. 2425 Abstellflächen	

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020	BZO revidierte Fassung	Bemerkungen
Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.		
Art. 25 Strassen- und Wegabstand Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.	Art. 2526 Strassen- und Wegabstand	
Art. 26 Stützmauern und Einfriedungen Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.	Art. 2627 Stützmauern und Einfriedungen 1. Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern. 2. Für geschlossene Einfriedungen (Sichtschutzwände) sind ausschliesslich natürliche Materialien zu verwenden. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Bodenbereich ist zu gewährleisten. Sie sind in ihrer Länge möglichst kurz zu gestalten und wenn zweckmässig sind sie teilweise zu begrünen.	Entscheid HBK vom 26.11.24
Art. 27 Anlagen zur Nutzung alternativer Energien 1. In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den übrigen Zonen genügt in der Regel eine befriedigende Gesamtwirkung. 2. Für Grenzabstände von Sonnenenergieanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für Mauern und Einfriedigungen gemäss EG ZGB	Art. 2728 Anlagen zur Nutzung alternativer Energien	
Art. 28 Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen Einstweilig von der Genehmigung ausgenommen. (Verfügung der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung Nr. 421 vom 22. September 2015.	Art. 28 Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen Einstweilig von der Genehmigung ausgenommen. (Verfügung der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung Nr. 421 vom 22. September 2015.	
5. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht		
Art. 29 Pflicht zum Gestaltungsplan In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut werden.		
Art. 30 Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse Für das Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse ist ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufzustellen, der folgende raumplanerische Anliegen sicherzustellen hat: a) qualitativ hochstehende Überbauung; b) langsame und kontinuierliche Überbauung in zweckmässigen Etappen; c) Neubauten dem MINERGIE-Standard entsprechen; d) Strassenerschliessung, die für quartierfremden Verkehr unattraktiv ist und als Aufenthaltsfläche dienen kann; e) Parkierung, die überwiegend in zentralen Einrichtungen konzentriert ist; f) attraktive Wegverbindungen Richtung Schule und Zentrum;		

BZO rechtsgültig vom 31.01.2020	BZO revidierte Fassung	Bemerkungen
g) durchmischte Überbauung mit Gewerberaum, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die einen angemessenen Anteil an behindertengerechten und Familienwohnungen aufweist, deren Dichte in Richtung Zentrum zunimmt und im Bereich Geerenstrasse eine lockere Bebauung für gehobenen Wohnraum vorsieht; h) Anordnung der Baukörper, dass sowohl private Aussenräume als auch gemeinsam nutzbare Flächen entstehen; i) Strukturierung der Siedlung mit Bäumen und Hecken unter Berücksichtigung der ökologischen Vernetzung; j) gute Einordnung der Bebauung in die empfindliche Hanglage und Gestaltung des Siedlungsrandes.		
Art. 31 Gebiet Weihermatt Der Gestaltungsplanperimeter grenzt direkt an den Geltungsbereich der kantonalen Schutzverordnung Reusstal. Mit dem Plan und den Bestimmungen ist ein sorgfältig gestalteter und durch Bepflanzung gestaffelter Siedlungsrand bzw. Übergang von den gewerblichen Bauten und Anlagen zur offenen Landschaft zu gewährleisten.		
	Art. 32 Erhebung einer Mehrwertabgabe 1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2. Die Freifläche gemäss § 19 MAG beträgt 1'200 m2. 3. Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.	Entscheid HBK vom 20.8.24 z.H. GR
	Art. 33 Erträge Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Entscheid HBK vom 20.8.24 z.H. GR
6. Schlussbestimmung		
Art. 32 Inkrafttreten/Teilgenehmigung 1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Ottenbach vom 25. April 1984. 2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen. 3. Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Ottenbach publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Sie ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Oktober 1994.	Art. 32 34 Inkrafttreten Teilrevision 1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Januar 2020. 2. Der Gemeinderat ist berechtigt, der Baudirektion eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Genehmigung einzureichen. 3. Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Ottenbach publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Sie ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Januar 2020.	Text im Detail noch zu prüfen.