

Teilrevision Bau-und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung (Synoptische Darstellung)

Gemeinde Freienstein-Teufen, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 30. September 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Oliver Müller

Der Gemeindegeschreiber:

Marco Suter

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Ziffer		Seite
1	Zonenordnung	3
1.1	Einteilung	3
1.2	Massgebende Pläne	4
2	Zonenvorschriften	4
2.1	Kernzone	4
2.2	Wohnzonen	8
2.3	Zone für öffentliche Bauten	10
2.4	Erholungszone	10
3	Weitere Bestimmungen	11
3.1	Abstände gegenüber Zonengrenzen	11
3.2	Besondere Gebäude	11
3.3	Strassen- und Wegabstand unterirdischer Gebäude	12
3.4	Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen	12
3.5	Fahrzeugabstellplätze	13
3.6	Aussenantennen	13
3.7	Kehricht-Container und Grüngut	14
3.8	Kinderspiel- und Ruheflächen	14
3.9	Abstellflächen für Kinderwagen und Velos	14
4	Inkrafttreten	15
4.1	Aufhebung bisherigen Rechts	15
4.2	Inkrafttreten nach Genehmigung	15

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	Zonenordnung	3
Art. 1	Zoneneinteilung/Lärmempfindlichkeit	
Art. 2	Massgebende Pläne	
B.	Zonenvorschriften	4
B.1	Kernzone	4
Art. 3	Zweck	
Art. 4	Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 5	Nutzweise	
Art. 6	Grenzabstand	
Art. 7	Dachgestaltung	
Art. 8	Fassadengestaltung	
Art. 9	Umgebungsgestaltung	
Art. 10	Abbruch und Renovationen	
B.2	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	12
Art. 11	Grundmasse	
Art. 12	Grosser und kleiner Grenzabstand	
Art. 13	Mehrlängenzuschlag	
Art. 14	Dachformen	
Art. 15	Dacheinschnitte	
Art. 16	Nutzweise / Bauweise	
B.3	Zone für öffentliche Bauten	15
Art. 17	Nutzweise	
Art. 18	Grundmasse	
B.4	Erholungszone	15
Art. 19	Nutzweise	
Art. 20	Bauweise	

Farbcode zu den Änderungen:

Rot = materielle Änderungen und neue Bestimmungen

Blau = redaktionelle Änderungen und Umsetzung IVHB

Für eine bessere Lesbarkeit und Handhabung der Bau- und Zonenordnung werden die einzelnen Ziffern mit Artikeln ersetzt.

C.	Ergänzende Bestimmungen	16
Art. 21	Kleinbauten und Anbauten	
Art. 22	Strassen- und Wegabstand unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	
Art. 23	Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen	
Art. 24	Abstellplätze	
Art. 25	Aussenantennen	
Art. 26	Kehricht-Container und Grüngut	
Art. 27	Kinderspiel- und Ruheflächen	
Art. 28	Mehrwertausgleich	
Art. 29	Naturgefahren	
D	Schlussbestimmungen	21
Art. 30	Aufhebung bisherigen Rechts	
Art. 31	Inkrafttreten nach Genehmigung	

Die Gemeinde Freienstein-Teufen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

1.1 Einteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Kernzone	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen
Kernzone	K	III
1-geschossige Wohnzone	Wa	II
2-geschossige Wohnzone	Wb	II
3-geschossige Wohnzone	Wc	II
2-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WGa	III
3-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WGb	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
Erholungszone	E	-
Freihaltezone	F	-

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Die Gemeinde Freienstein-Teufen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

A. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung/Lärmempfindlichkeit

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen
Kernzone	K	III
Wohnzone 1.5	W1.5	II
Wohnzone 2.0	W2.0	II
Wohnzone 2.3	W2.3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.0	WG2.0	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.3	WG2.3	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
Erholungszone	E	-
Kommunale Freihaltezone	F	-

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Die Vorbemerkung zur Gesetzesfassung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassungen
Da keine Geschossvorgaben bestehen, werden sie folgerichtig auch aus der Zonenbezeichnung gestrichen. Zur Differenzierung wird die Baumassenziffer an den Zonennamen gehängt.

1.2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1 : 5000 massgebend; für die Kernzonen Freienstein und Teufen gelten die Kernzonenpläne 1 : 500, für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne 1 : 500. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan 1 : 5000 ist nicht rechtsverbindlich.

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzone

2.1.1 Allgemeine Bauvorschriften

2.1.1 Allgemeine Bauvorschriften

2.1.1.1

Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.

Art. 2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der **einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000** massgebend. Für die Kernzonen Freienstein und Teufen gelten die Kernzonenpläne 1:500. Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:500 **massgebend**. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan 1:5000 ist nicht rechtsverbindlich.

B. Zonenvorschriften

B.1 Kernzone

Art. 3 Zweck

¹ Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitativ und zeitgemäss zu ergänzen.

² Von den nachfolgenden Zonenbestimmungen bleiben bestehende und künftige Unterschutzstellungen und die darin enthaltenen Schutzmassnahmen an Gebäuden und der Umgebung vorbehalten.

Art. 4 Allgemeine Bauvorschriften

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.

Redaktionelle Anpassungen

Der neue Zweckartikel zur Kernzone hält fest, auf welche ortsbaulichen Grundsätze die Gemeinde besonderen Wert legt. Das Hauptziel liegt bei der Erhaltung der bestehenden Substanz und der sorgfältigen Erneuerung. Neubauten haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

Gemäss der Musterlegende werden Bauten bei denen ein Um- oder Ersatzbau zulässig ist in Rot dargestellt.

2.1.1.2

Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 2.1.1.4 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten ist zu übernehmen.

2.1.1.3

Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 2.1.1.4 ersetzt bzw. überbaut werden.

2.1.1.4

Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min. m	3.50
- grosser Grundabstand	min. m	7.00
Gebäuelänge	max. m	30.00

2.1.1.5

Die Baubehörde kann den Abstand von Strassen und Wegen für sämtliche Gebäude bis auf minimal 2.50 m reduzieren, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine gute Einordnung sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet sind.

² Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 4 Abs. 4 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten sind zu übernehmen.

³ Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 4 Abs. 4 ersetzt bzw. überbaut werden.

⁴ Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.50
Grenzabstände:		
- kleiner Grenzabstand	min. m	3.50
- grosser Grenzabstand	min. m	7.00
Gebäuelänge	max. m	30.00

⁵ Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Redaktionelle Anpassung

Verweis auf Artikel an die neue Artikelstruktur angepasst

Verweis auf Artikel an die neue Artikelstruktur angepasst

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten.

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst. Die Fassadenhöhe wird im Unterschied zur Gebäudehöhe auf die Konstruktion gemessen. Dadurch werden die Gebäude um bis zu 30-50 cm höher. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe aufgrund der Dachneigung gemäss Art. 7. Abs. 1 neuBZO jedoch höchstens um 7 m.

In der Bewilligungspraxis zeigte sich, dass das Mass von mindestens 2.50 m nicht angemessen ist. In der Kernzone können Bauten und Anlagen unmittelbar an der Strasse angeordnet sein, weshalb neu kein Mindestmass angegeben wird.

2.1.1.6

Die geschlossene Überbauung ist zu einer Bautiefe von 16 m und einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2.1.2 Nutzweise**2.1.2.1**

In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe zulässig.

2.1.3 Grundabstand**2.1.3.1**

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.1.4 Dachgestaltung**2.1.4.1**

Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer oder Walmdächer mit in der Regel beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung (38° - 45° a.T.) aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann.

⁶ Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer **Gebäudebreite** von 16 m und einer **Gebäuelänge** von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 5 Nutzweise

In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 6 Grenzabstand

Der grosse **Grenzabstand** gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine **Grenzabstand** ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen **Grenzabstand** massgebliche Gebäudeseite.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer oder Walmdächer mit in der Regel beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung (38° - 45° a.T.) aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für **Kleinbauten und Anbauten** im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Redaktionelle Anpassung

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

2.1.4.2

Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.

² Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.

2.1.4.3

Die Dächer sind mit allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.

³ Die Dächer sind mit allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.

2.1.4.4

Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem übrigen Dach und dem Gebäude angepasst sind.

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm unterhalb des Firstes angesetzt sein.

⁴ Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem übrigen Dach und dem Gebäude angepasst sind. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss **zulässig**. **Einzelne** Dachaufbauten sind bis max. ein Drittel der Fassadenlänge zulässig. **Werden mehrere Dachaufbauten realisiert, dürfen diese in der Summe nicht breiter als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge sein.** Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm unterhalb des Firstes angesetzt sein.

Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) dürfen weiterhin nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Hinweis: Dachaufbauten dürfen gemäss IVHB neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

2.1.4.5

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.1.4.6

Es sind einzelne Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glasfläche zulässig.

⁶ Es sind einzelne Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glasfläche zulässig.

2.1.4.7

Sorgfältig gestaltete vertikale oder horizontale Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).

⁷ Sorgfältig gestaltete vertikale oder horizontale Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).

2.1.4.8

Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrote unglasierte Ziegel zu verwenden. Abweichungen sind bei einer guten Einordnung möglich.

⁸ Als Bedachungsmaterial sind **in der Regel** rote oder braunrote unglasierte Ziegel zu verwenden.

Redaktionelle Anpassung. Die Bestimmung wird im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis angepasst.

2.1.4.9

Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen.

⁹ Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen.

2.1.5 Solaranlagen

2.1.5.1

Solaranlagen müssen zusammenhängend eingebaut werden. Sie sind in Form und Lage sorgfältig in die Dachfläche einzupassen und wenn möglich an der Traufe zu plazieren.

~~2.1.5 Solaranlagen~~

~~2.1.5.1~~

~~Solaranlagen müssen zusammenhängend eingebaut werden. Sie sind in Form und Lage sorgfältig in die Dachfläche einzupassen und wenn möglich an der Traufe zu plazieren.~~

Die Rechtsgrundlage zu den Solaranlagen ist auf Kantons- und Bundesebene geregelt. Das ARE empfiehlt, keine Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in der BZO zu verankern und über die Bewilligungspraxis zu regeln. Der neue Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich gibt weiterführende Informationen dazu.

2.1.6 Fassadengestaltung

2.1.6.1

Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

Art. 8 Fassadengestaltung

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.1.6.2

Die Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht ist.

² **Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen.** Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes **notwendig** ist.

Redaktionelle Anpassung. Die Bestimmung wird im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis präzisiert.

2.1.6.3

Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen.

Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

³ Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen. Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

2.1.7 Umgebungsgestaltung

2.1.7.1

Die herkömmliche, dörfliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche, dörfliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

2.1.7.2

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

² Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.1.7.3

Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

³ **Abstellplätze sind sorgfältig einzugliedern. Tiefgaragenzufahrten sind in Hauptgebäude oder in Klein- und Anbauten zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.**

Präzisierung und Klärung des Begriffs «Garagen sind möglichst unauffällig einzupassen». Stellt in der Praxis eher eine Verschärfung dar.

2.1.7.4

Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen.

⁴ **Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.**

Redaktionelle Anpassung. Die Bestimmung wird im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis präzisiert.

2.1.8 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen**2.1.8.1**

Der Abbruch / Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

2.1.8.2

Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

2.1.9 Renovationen**2.1.9.1**

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Eine vorgängige Bemusterung ist erforderlich.

Art. 10 Abbruch und Renovationen

¹ Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen, bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist.

² Die bauliche Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen, sind bewilligungspflichtig.

³ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.

~~2.1.9~~ — Renovationen~~**2.1.9.1**~~

~~Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Eine vorgängige Bemusterung ist erforderlich.~~

Redaktionelle Anpassung. Die Bestimmungen in Ziffern 2.1.8 und 2.1.9 werden im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis zusammengefasst.

Neu im Art. 10 Abs. 3 geregelt

2.2 Wohnzonen

2.2.1 Grundmasse

	Wa	Wb	Wc	WGa	WGb
Baumassenziffer für Wohnbauten max. m ³ /m ²	1,5	2,0	2,3	2,0 (2,4 ¹)	2,3 (2,7 ¹)
Baumassenziffer für besondere Gebäude	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5
Gebäudehöhe max. in m	4,8	7,5	10,5	7,5	10,5
Grenzabstände - kleiner Grundabstand min. in m - grosser Grundabstand min. in m	4 8	5 10	6 12	5 10	6 12
Gebäuelänge max. in m	25	30	40	30	40

¹ Die Bedingung für diese maximale Baumassenziffer ist in Ziff. 2.2.8.4 BZO geregelt.

B.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 11 Grundmasse

	W 1.5	W 2.0	W 2.3	WG 2.0	WG 2.3
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1,5	2,0	2,3	2,0 (2,4 [*])	2,3 (2,7 [*])
Für Kleinbauten und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von max. m ³ /m ²	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5
Taufseitige Fassadenhöhe max. in m	4,8	7,5	10,5	7,5	10,5
Grenzabstände - kleiner Grenzabstand mind. in m - grosser Grenzabstand mind. in m	4 8	5 10	6 12	5 10	6 12
Gebäuelänge max. in m	25	30	40	30	40

* Die Bedingung für diese maximale Baumassenziffer ist in Art. 14 Abs. 4 geregelt.

² Für den nachträglichen Anbau von behindertengerechten Aufzugsanlagen an vor dem 1.7.2013 erstellten Gebäuden darf die Baumasse für Hauptgebäude um 0.05 m³/m² erhöht werden. Für solche Aufzugsanlagen kann der zonengemässe Grenzabstand um bis zu 2.0 m reduziert werden.

Präzisierung

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

Die Ziffer 2.2.8.4 altBZO ist falsch, es handelt sich um die Ziffer 2.2.7.2. Neu in Art. 14 Abs. 4 neuBZO geregelt.

Für Bauten ohne Aufzugsanlagen, welche die maximale Baumasse bereits vollständig ausgenutzt haben, können mit der zusätzlichen Baumasse die Wohnungen neu mit einem Liftanbau hindernisfrei erschliessen.

2.2.2 Grosser und kleiner Grundabstand

2.2.2.1

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.2.3 Mehrlängenzuschlag

2.2.3.1

Bei Gebäudelängen von mehr als 16.00 m Länge ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m zu erhöhen.

2.2.3.2

Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

Art. 12 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse **Grenzabstand** gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine **Grenzabstand** ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen **Grenzabstand** massgebliche Gebäudeseite.

Redaktionelle Anpassung.

Art. 13 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Gebäudelängen von mehr als 16.00 m Länge ist der **Grenzabstand** um einen Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m zu erhöhen.

Redaktionelle Anpassung.

² Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

Art. 14 Nutzweise / Bauweise

¹ In Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nichtstörende Betriebe zulässig.

*Redaktionelle Anpassung.
Entspricht Ziffer 2.2.6.1 altBZO*

² In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

*Redaktionelle Anpassung.
Entspricht Ziffer 2.2.6.2 altBZO*

³ In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung sind Wohnnutzungen, nichtstörende und mässig störende Betriebe zulässig.

*Redaktionelle Anpassung.
Entspricht Ziffer 2.2.7.1 altBZO*

2.2.4 Dachformen

2.2.4.1

Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 25°. Andere Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern können gestattet werden, sofern sie sich gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen.

2.2.4.2

In den Wohnzonen Wa in Teufen sind auf Hauptgebäuden in der Regel nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 38° - 50° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

2.2.5 Dacheinschnitte

2.2.5.1

Überdachte Dacheinschnitte sind im Sinne von Dachaufbauten gestattet.

2.2.6 Nutzweise / Bauweise

2.2.6.1

In den Zonen Wa, Wb und Wc sind nichtstörende Betriebe gestattet.

⁴ In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel der realisierten Baumasse eine um 0,4 m³/m² erhöhte Baumassenziffer.

Art. 15 Dachformen

¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 25°. Andere Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern können gestattet werden, sofern sie sich gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen.

² In den Wohnzonen W1.5 in Teufen sind auf Hauptgebäuden in der Regel nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 38° - 50° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

Art. 16 Dacheinschnitte

Überdachte Dacheinschnitte sind im Sinne von Dachaufbauten gestattet.

Neu wird im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis auf die realisierte Baumasse referenziert. Entspricht Ziffer 2.2.7.2 altBZO

Redaktionelle Anpassung.

Neu im Art. 14 neuBZO geregelt

2.2.6.2

In den Zonen Wa, Wb und Wc ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

2.2.7 Wohn- und Gewerbezon (WGa und WGb)**2.2.7.1**

In den Zonen WGa und WGb sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

2.2.7.2

Für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gilt eine um 0,4 m³/m² erhöhte Baumassenziffer.

2.3 Zone für öffentliche Bauten**2.3.1**

Innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m. Gegenüber privaten Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

B.3 Zone für öffentliche Bauten**Art. 17 Nutzweise**

¹Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

²Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Art. 18 Grundmasse

Innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m. Gegenüber privaten Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Neu im Art. 14 neuBZO geregelt

Präzisierung.

Präzisierung.

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

2.4 Erholungszone**2.4.1 Nutzweise**

2.4.1.1

In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betriebe und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

2.4.2 Bauweise

2.4.2.1

Pro Grundstück ist ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m² und die grösste Höhe bis zum First maximal 3.00 m betragen. Vordächer und Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen.

3. Weitere Bestimmungen**3.1 Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen**

3.1.1.1

Aufgehoben

3.2 Besondere Bauten**3.2.1 Grenz- und Gebäudeabstand**

3.2.1.1

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gelten die kantonal-rechtlichen Mindestanforderungen, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 50 m² beträgt.

B.4 Erholungszone**Art. 19 Nutzweise**

In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betriebe und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Art. 20 Bauweise

Pro Grundstück ist ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m² und die **Gesamthöhe** maximal 3.00 m betragen. Vordächer und Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen.

C. Ergänzende Bestimmungen**~~3.1 Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen~~**~~3.1.1.1~~

~~Aufgehoben~~

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten**~~3.2.1 Grenz- und Gebäudeabstand~~**

Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Redaktionelle Anpassung.

Mit der Reduktion des minimalen Grenzabstands um 1.00 m soll die Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert werden.

Hinweis: Unterschreitung/Grenzbau kann privatrechtlich weiterhin geregelt werden.

3.2.2 Baumassenziffer

3.2.2.1

Wintergärten sowie verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten müssen nicht an die Baumasse angerechnet werden, wenn sie gemäss den Wärmedämmvorschriften dem Energiesparen dienen.

3.3 Strassen- und Wegabstand unterirdischer Gebäude

3.3.1

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Bestimmung unter 2.1.1.5 dieser Ordnung.

3.4 Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen

3.4.1

In den Bauzonen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgefüllt werden. In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

3.2.2 Baumassenziffer

3.2.2.1

~~Wintergärten sowie verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten müssen nicht an die Baumasse angerechnet werden, wenn sie gemäss den Wärmedämmvorschriften dem Energiesparen dienen.~~

Art. 22 Strassen- und Wegabstand unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben **unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Bestimmung unter **Art. 4 Abs. 5** dieser Ordnung.

Art. 23 Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen

In den Bauzonen darf das **massgebende** Terrain um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgefüllt werden. In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Der Baumassenzuschlag für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ist neu auf übergeordneter Ebene geregelt. Gemäss Art. 13 Abs. 2 neuABV gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden.

3.5 Fahrzeugabstellplätze

3.5.1

Fahrzeugabstellplätze sind erforderlich für:

	min. Anzahl	
Wohngebäude	pro Wohnung	2

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen 10 % als Besucherabstellplätze zu erstellen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt die Baukommission die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Einzelfall fest.

In besonderen Fällen kann eine Ersatzabgabe gemäss Richtlinien des Gemeinderates geleistet werden.

Bei Einfamilienhäusern zählen Garagenvorplätze als Pflichtplätze.

Art. 24 Abstellplätze

¹ Es ist mindestens folgende Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (PP) erforderlich:

- pro Wohneinheit bis 2.5 Zimmer 1.0 PP

- pro Wohneinheit mit mehr als 2.5 Zimmer 1.5 PP

- bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.

- für andere Nutzungsarten oder besondere Verhältnisse setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (REGnorm VSS 40 281) im Einzelfall fest.

In der Kernzone im Ortsteil Freienstein ist, auf Grund der engen Platzverhältnisse, eine Reduktion der für Bewohnenden zu erstellenden Parkplätzen auf 70% zulässig.

² Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

³ Abstellplätze für Personenwagen vor Einzelgaragen dürfen angerechnet werden. Soweit diese Abstellplätze im Baulinienbereich liegen, ist ein Verlegenachweis zu erbringen.

⁴ Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens 2 Veloabstellplätze (VP) erforderlich. In der Nähe des Hauseinganges sind zudem genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen vorzusehen.

Als Wohneinheit gelten auch Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser. Das Mindestmass wird herabgesetzt.

Entspricht der Ziffer 3.9.1 altBZO

3.6 Aussenantennen

3.6.1

Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

In den Wohnzonen besteht für Aussenantennen keine Bewilligungspflicht, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt. In der Kernzone und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung besteht jedoch eine generelle Bewilligungspflicht.

Auch bei nicht bewilligungspflichtigen Anlagen ist auf eine unauffällige und gute Einordnung (möglichst nicht sichtbar) zu achten.

3.7 Kehrriech-Container und Grüngut

3.7.1

Für Wohnhäuser ab 4 Wohnungen und bei Gesamtüberbauungen mit Einfamilienhäusern müssen Kehrriech und Grüngut in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden. Es sind geeignete Plätze für die Abfallbereitstellung herzurichten. Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer verlangt werden.

3.8 Kinderspiel- und Ruheflächen

3.8.1

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausüberbauungen und verdichteten Reihenhaussiedlungen sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindesten 15 % der Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 25 Aussenantennen

Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

In den Wohnzonen besteht für Aussenantennen keine Bewilligungspflicht, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt. In der Kernzone und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung besteht jedoch eine generelle Bewilligungspflicht.

Auch bei nicht bewilligungspflichtigen Anlagen ist auf eine unauffällige und gute Einordnung (möglichst nicht sichtbar) zu achten.

Art. 26 Kehrriech-Container und Grüngut

Bei **Mehrfamilienhäusern** ab 4 Wohnungen und bei Gesamtüberbauungen mit Einfamilienhäusern müssen Kehrriech und Grüngut in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden. Es sind geeignete Plätze für die Abfallbereitstellung herzurichten. Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer verlangt werden.

Art. 27 Kinderspiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern **ab drei Wohnungen**, Einfamilienhausüberbauungen und verdichteten Reihenhaussiedlungen sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. **Sie haben mindestens 15 % der Wohnfläche gemäss Gebäude- und Wohnregister aufzuweisen.** Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Redaktionelle Anpassung.

Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen

Neu wird auf die Wohnfläche gemäss Gebäude- und Wohnregister referenziert statt auf die Grundstücksfläche. So wird sichergestellt, dass basierend auf die effektive Ausnutzung des Grundstücks genügend Spiel- und Ruheflächen erstellt werden. Für die Kernzone wird ermöglicht, dass aufgrund

In der Kernzone darf von dieser Vorgabe abgewichen werden, sofern es für eine besonders guten Einordnung der Bauten erforderlich ist.

den engen Verhältnissen in Kernzonen von diesen 15 % abgewichen kann, sofern es für eine besonders guten Einordnung der Bauten erforderlich ist.

3.9 Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge

~~3.9 Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge~~

3.9.1

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckveränderungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen.

~~3.9.1~~

~~Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckveränderungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen.~~

Neu im Art. 24 Abs. 4 geregelt

Art. 28 Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Neuer Artikel aufgrund neuem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG).

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 10 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 29 Naturgefahren

¹Bei Änderung und Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

²Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Dieser Artikel wird hinweisend in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Dieser Artikel wird hinweisend in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

4. Inkrafttreten**4.1 Aufhebung bisherigen Rechts**

4.1.1

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung für die Gemeinde Freienstein-Teufen vom 29. Juni 1995 mit seitherigen Zonenplanänderungen aufgehoben.

D. Schlussbestimmungen**Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung für die Gemeinde Freienstein-Teufen vom 29. Juni 1995 mit seitherigen Zonenplanänderungen aufgehoben.

4.2 Inkrafttreten nach Genehmigung

4.2.1

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29. Juni 1995.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2012

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

Der Schreiber:

W. Lienhard

M. Suter

Von der Baudirektion genehmigt am 7. November 2012
BDV-Nr. 158/12

Datum der Veröffentlichung der Genehmigung durch die Baudirektion im Amtsblatt: 23. November 2012 / 30. November 2012

Art. 31 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

Der Schreiber:

Oliver Müller

Marco Suter

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am xxx mit Beschluss xxx genehmigt.

Publikation am xxx

Redaktionelle Anpassung.