



Gemeinde Dürnten

Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dürnten

Stand vom 3. Juni 2021
(in Kraft seit 25. Januar 2022)

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenordnung	2
2. Kernzone	6
3. Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	18
4. Gewerbe und Industriezonen	26
5. Zone für öffentliche Bauten	28
6. Erholungszonen	30
7. Besondere Bestimmungen	32
8. Allgemeine Bauvorschriften	36
9. Schlussbestimmungen	46
Anhang 1	49
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	49
Anhang 2	51
Baubewilligungsverfahren	51
Anhang 3	57
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	57
Anhang 4	59
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen	59
Anhang 5	60
Stichwortverzeichnis	60

Verwendete Abkürzungen

Gesetze und
Verordnungen
des Bundes

RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RTVG	Radio- und Fernsehgesetz vom 24. März 2006

Gesetze und
Verordnungen
Kanton Zürich

PBG	Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
VErV	Verkehrerschliessungsverordnung vom 17.04.2019
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz vom 28.10.2019
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung vom 30.09.2020
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
OV BRG	Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010
KVAV	Verordnung über die amtliche Vermessung vom 27. Juni 2012
VDNP	Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden. Diese Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (www.sk.zh.ch).

Sonstige
Begriffe-
Abkürzungen

ES	Empfindlichkeitsstufe
PW	Planungswert
IGW	Immissionsgrenzwert
AZ	Ausnützungsziffer
BZ	Baumassenziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
SBV	Sonderbauvorschriften
GP	Gestaltungsplan
QP	Quartierplan
BZO	Bau- und Zonenordnung

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Wegleitung als
Kommentar zur
BZO

Linke Seiten	Rechte Seiten
<p><i>Wegleitung</i></p> <p><i>Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i></p>	<p>Bau- und Zonenordnung</p> <p>Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.</p>

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

Zur Vorbemerkung: Mit der Vorbemerkung wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Dürnten die Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt hat und dass folglich das PBG in der jeweiligen Fassung ab 1.3.2017 mit den seitherigen Änderungen gilt.

Die Baubegriffe sind grundsätzlich im PBG bzw. der ABV definiert. Die Baubegriffe nach IVHB werden im Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe, BD ZH 1.3.2017 umschrieben und mit Abbildungen erläutert. Der Leitfaden ist auf der Homepage der Gemeinde Dürnten aufgeschaltet.

*zu 1.1
Zoneneinteilung*

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone.

Der Kanton legt die Landwirtschaftszone und die überkommunalen Freihaltezonen fest. Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen sind im PBG abschliessend geregelt.

*Zuordnung der
Empfindlichkeits-
stufen*

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters. Die Belastungsgrenzwerte sind in der LSV für sämtliche ES abschliessend geregelt.

Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV:

<i>Empfindlichkeits- stufe ES (Art. 43 LSV)</i>	<i>Planungswert</i>		<i>Immissions- grenzwert</i>		<i>Alarmwert</i>	
	<i>Lr in dB(A)</i>		<i>Lr in dB(A)</i>		<i>Lr in dB(A)</i>	
	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
<i>I</i>	50	40	55	45	65	60
<i>II</i>	55	45	60	50	70	65
<i>III</i>	60	50	65	55	70	65
<i>IV</i>	65	55	70	60	75	70

Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von grösseren Lärmquellen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte enthalten. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Die Gemeinde Dürnten erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes 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.

1. Zonenordnung

Ziffer 1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in nachstehende Zonen eingeteilt bzw. den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenart		ES
Kernzone	K	III
Wohnzone	W/1.5	II
Wohnzone	W/1.9	II
Wohnzone	W/2.3	II
Wohnzone	W/2.9	II
Wohnzone	W/3.2	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.9	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/3.2	III
Gewerbezone	G/3.0	III
Gewerbezone	G/5.0	III/IV *)
Industriezone	I/7.0	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III **)
Erholungszone	Ea	III
Erholungszone	Eb	II/III
Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV

**) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 1.2
Zonenplan und Ergän-
zungspläne

*Der Zonenplan ist auf der Homepage der Gemeinde einsehbar und ist dar-
über hinaus auf dem GIS-Browser des Kantons einsehbar
<https://maps.zh.ch/>.*

*Die massgeblichen Pläne in den Originalmassstäben 1:5000 (Zonenplan)
und 1:500 (Ergänzungspläne) können auf dem Bauamt eingesehen werden.*

*Laut § 262 PBG beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze
30 m. Die Ergänzungspläne gehen dieser subsidären Regelung vor.*

Zonenplan und
Ergänzungspläne

Ziffer 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Aussichtsschutzbereiche ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

² Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.1
Einordnungs-
grundsätze

Die Kernzonenvorschriften gemäss § 50 PBG bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Ergänzung und Erweiterung des Dorfkernes und die Einordnung von Um- und Neubauten laut § 238 PBG. Insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten sowie durch Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung Massstab und Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden.

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, damit ohne Mehraufwand Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

*Bauen auf Strassen-
grenzen oder
Bauflichtungen*

Die Lage von Bauten prägen das Strassen- und Ortsbild wesentlich. Fallweise sind darum Lösungen anzustreben, die sich nicht an den ordentlichen Abständen orientieren.

zu 2.2
Massvorschriften
für Ersatzbauten
und entsprechende
Umbauten

Die im Zonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtige Bauten. Sie sind Zeitzeugen vergangener Epochen, fassen den Strassenraum und säumen die Plätze. Die Schwarzbauten sind erhaltenswerte Einzelobjekte, die im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte enthalten sind. Die Graubauten sind Bestandteile erhaltenswerter Quartierstrukturen gemäss ISOS. Diese ortsbildprägenden Bauten sollen deshalb in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Ersatzbauten sind deshalb unter Vorbehalt von Unterschutzstellungen nur zulässig, wenn sie Lage, Volumen und Habitus des Altbaus übernehmen.

Unterschutzstellung

Eine Unterschutzstellung erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung durch den Gemeinderat oder durch einen Vertrag. Die Bestandesgarantie für bestehende Bauten ist im Rahmen von § 357 PBG gewährleistet.

*Geringfügige
Abweichungen*

Die Interessenabwägung hat darzulegen, welche Argumente für und welche Argumente gegen Abweichungen sprechen, um abwägen zu können, welchen Argumenten mehr Gewicht beigemessen werden soll.

2. Kernzone

Ziffer 2.1 Einordnungsgrundsätze

Einordnungsgrundsätze

¹ In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.

² Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten ist gestattet und kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger, gewährleistet ist.

Ziffer 2.2 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

¹ Die im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

² Die im Zonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden.

³ Alle übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wiederaufgebaut werden sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder verbessern.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁵ Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden, wenn dies mittels Interessensabwägung belegt werden kann:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen
- zur Verbesserung der natürlichen Funktion eines Gewässers, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

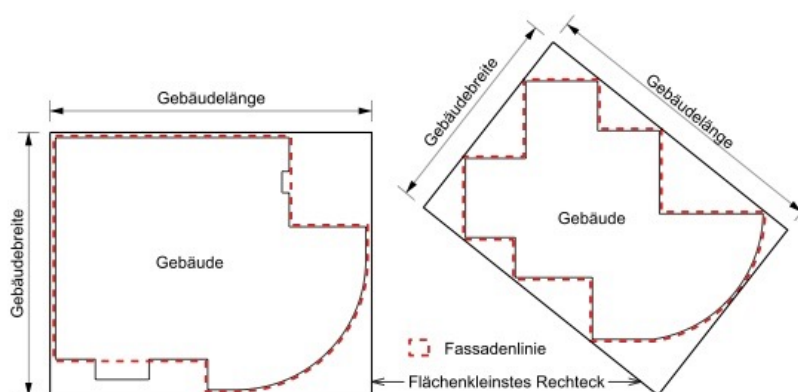
zu 2.3
Massvorschriften für
Neubauten und
entsprechende
Umbauten
Fassadenhöhe

Die Grundmasse kommen dann zur Anwendung, wenn nicht bestehende Bauten abgebrochen und an ihrer bisherigen Stelle Ersatzbauten mit denselben äusseren Abmessungen errichtet werden.

Bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 und § 280 PBG werden die allgemeine Fassadenhöhen (traufseitig gemessen) und giebelseitige Masse unterschieden (vgl. Abbildung zu Ziffer 3.1).

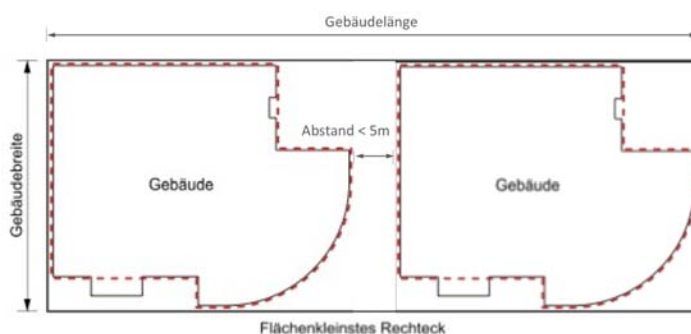
Gebäudelänge

Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 28 ABV:



Quelle: Harmonisierung der Baubegriffe, Leitfaden, BD ZH 1.3.2017

Gebäudelänge bei zwei
Gebäuden



Quelle: Harmonisierung der Baubegriffe, Leitfaden, BD ZH 1.3.2017, angepasst SKW

zu 2.4
Verglaste Vor-
bauten

Verglaste Vorbauten sind unter anderem: Wintergärten, verglaster Eingangsbereich, verglaster Balkon etc. ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen.

Verglaste Bauteile sind heute weit verbreitet und entsprechen einem grossen Bedürfnis. Diese Bauteile sind auch in der Kernzone zulässig, müssen jedoch hohe gestalterische Anforderungen erfüllen. Dabei ist auf eine gute kubische und strukturelle Abstimmung mit dem Hauptgebäude und eine feingliedrige Detailgestaltung zu achten. Generell gilt, dass solche Bauteile einen Kontrast zum Altbau schaffen dürfen, sofern sie möglichst leicht und transparent ausgebildet sind.

Ziffer 2.3 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.2 zur Anwendung gelangt:

Grundabstände		
- Grosser Grundabstand	min.	7.0 m
- Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m
Fassadenhöhe	max.	7.5 m

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Gebäudelänge	max.	30.0 m
--------------	------	--------

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

³ Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

⁵ Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Gebäude (Hauptgebäude), die einen Gebäudeabstand von weniger als 5 m aufweisen, als ein Gebäude betrachtet.

Ziffer 2.4 Verglaste Vorbauten

Verglaste Vorbauten

Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.5 Dachgestaltung

Dacheinschnitte und grössere liegende Dachflächenfenster sowie zu schmale oder fehlende Dachvorsprünge wirken in einer intakten Dachlandschaft störend. Ebenso wenig sind zu breite oder zu hohe Dachaufbauten erwünscht.

Eine gute Proportionierung dieser Bauteile ist daher wichtig. Insbesondere sind Art, Grösse, Verteilung, Materialisierung und Farbe auf das Dach und die Fassade des Gebäudes sowie auf die Charakteristik der Bauten in der Umgebung abzustimmen.

Energiegewinnungsanlagen

Energiegewinnungsanlagen wie z.B. Solaranlagen sind in Grösse, Farbgebung, Proportion und Art konzeptionell in das Gebäude zu integrieren und müssen sorgfältig gestaltet sein. Weil Aufdachanlagen gestalterisch problematisch sind und sich kaum einfügen, werden Indachanlagen gefordert, wenn sich dies als verhältnismässig erweist (z.B. Dachsanierungen) oder wenn die Art des Gebäudes dies erfordert (z.B. Inventarobjekte, prägnante Gebäude etc.).

Ziffer 2.5 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Gebäude (Hauptgebäude) haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.

² Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

³ Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig

⁴ Die Dächer von Gebäuden (Hauptgebäude) sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren muss. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

⁵ Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.

⁶ Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.6 m² sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.

⁷ Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0.5 m² gelten nicht als Dachaufbauten.

⁸ Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen und vom First um zwei Ziegelreihen abgesetzt werden.

⁹ Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).

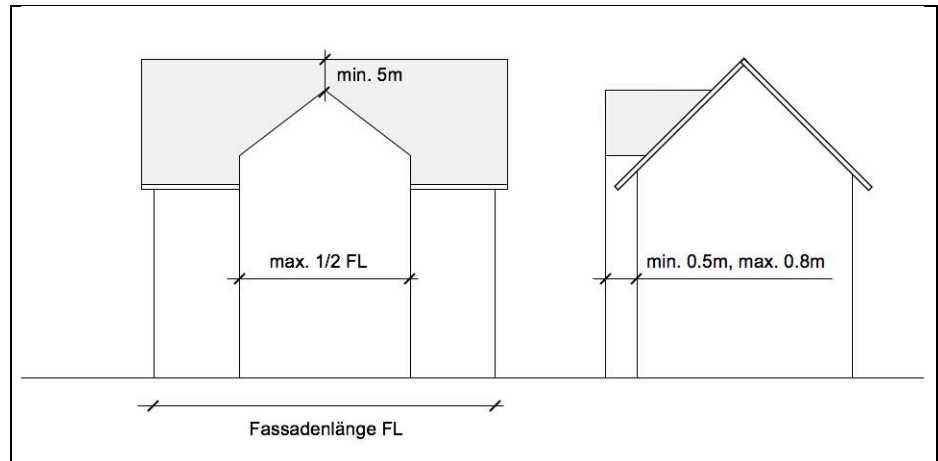
¹⁰ Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen

¹¹ Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilations-schächte – sind nur für das erste Dachgeschoss zulässig.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.2.3 Quergiebel

Quergiebel sind in Dürnten typisch. Im Interesse einer gewissen Kontinuität dieser Elemente im Ortsbild wird ihre Breite auf 1/2 der Fassadenlänge beschränkt.



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte treten in intakten alten Siedlungsstrukturen ausserordentlich störend in Erscheinung. Sie sind deshalb in der Kernzone nicht gestattet.

zu 2.6 Fassadengestaltung

Für Erneuerungen der Fassade gilt im Grundsatz die Regel: Holz bleibt Holz, Putz bleibt Putz. Fachwerkstrukturen sind nur freizulegen, wenn sie als Sichtkonstruktion erstellt wurden, also früher bereits freilagen (Verwitterungsspuren!). Bauten, welche heute zum Beispiel einen verputzten Wohnhausteil und einen Ökonomieteil mit Holzfassade aufweisen, sollen also auch bei Umnutzungen wieder mit dieser Materialisierung in Erscheinung treten.

Farbgebung und Zierelemente haben sich an den vorhandenen Vorbildern zu orientieren. Altbauten sind mit geeignetem Putz in dezenten Farben zu versehen.

¹² Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Sie sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Sie müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aber maximal 0.8 m aus der Fassadenebene hervorstehen.

¹³ Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

¹⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

¹⁵ Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

Ziffer 2.6 Fassadengestaltung

Fassadengestaltung ¹ Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden, sie sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.

³ Bei Neubauten, Sanierungen und Umbauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Holzmetall, Stein oder Kunststein zu erstellen. Je nach Art des Gebäudes können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden. Bei Neubauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig.

⁴ Ein Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.7
Balkone

Insbesondere bei Umbauten von bestehenden Gebäuden wird eine eigenständige Konstruktion der Balkonvorbauten, welche das Gebäude in seiner bisherigen Form und Ansicht weiterhin sichtbar lässt, als wesentlich angesehen. Es ist daher eine zurückhaltende Farbgebung und eine leichte Konstruktion mit Staketengeländer zu wählen. Geschlossene Balkone oder gar Milchglasbrüstungen sind in der Regel fremdartig und beeinträchtigen den Bestandesbau.

zu 2.8
Erleichterung für
besonders gute
Projekte

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen baulichen und landschaftlichen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung (Ziff. 2.5, 2.6, 2.7, 2.9) beansprucht werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein Fachgremium oder eine Fachperson bestätigt werden.

zu 2.9
Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie für sich und im Gesamtzusammenhang selbstverständlich wirkt. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B. Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbett ohne Einfassung etc. Holz- und Eisenzäune sowie Hecken (Liguster, Hagebuchen und Ähnliches) sind Maschengitterzäunen vorzuziehen. Vorgärten mit Sockelmauern werten das Ortsbild auf. Vorplätze sind nach Möglichkeit chaussiert oder gepflastert zu erhalten. Die Parkierung soll die herkömmliche Atmosphäre der Umgebung möglichst wenig beeinträchtigen. Insbesondere sollen möglichst wenige Gartenflächen in Hartflächen umgewandelt werden.

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind wichtige Elemente des gewachsenen Ortsbildes. Deshalb sind sie zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind herkömmliche Arten zu verwenden.

Aufschüttungen und Terrainanpassungen sind möglichst zu vermeiden.

Ziffer 2.7 Balkone

Balkone

¹ Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und haben in der Regel Staketengeländer aufzuweisen. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.

² Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der Strasse abgewandten Gebäudeseite, als leichte freistehende Konstruktion mit Staketengeländer und zurückhaltender Farbgebung vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

Ziffer 2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte

Erleichterung
für besonders gute
Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.

Ziffer 2.9 Umgebungsgestaltung

Umgebungs-
gestaltung

¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine bestehenden Vorgärten beanspruchen respektive (bei Neubauten) daneben noch ausreichende Flächen als Vorgärten ausgebildet werden.

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

³ Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Gebäude (Hauptgebäude) zu integrieren.

⁴ Die im Zonenplan bezeichneten Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische oder andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.10
Nutzweise

Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind, im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

zu 2.11
Bewilligungspflicht
bei Abbrüchen

Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst zu vermeiden, sollen aber nicht zum Vornherein ausgeschlossen sein. Eine Abbruchbewilligungspflicht besteht gemäss § 309 PBG für alle Gebäude in der Kernzone, nicht aber für andere Bauten und Anlagen nach § 1 ABV.

zu 2.12
Bewilligungspflicht
bei Renovationen

Die Bewilligungspflicht gemäss §§ 1 und 2 BVV bei Renovationen soll eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Gebäuden z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. verhindern.

zu 2.13
Reklamen

Reklamen sollen in erster Linie zurückhaltend wirken. Bei der Projektierung sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- *Massstäblichkeit in Bezug auf das Umfeld des Standortes*
- *Farbgebung*
- *Materialwahl*

Selbstleuchtende Reklamen sollen vermieden werden. Im Interesse des Ortsbildes ist bei Bedarf eine Anleuchtung von Reklamen oder Beschriftungen vorzuziehen. Beides ist nachts auszuschalten.

Ziffer 2.10 Nutzweise

Nutzweise Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Ziffer 2.11 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Bewilligungspflicht bei Abbrüchen Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Ziffer 2.12 Bewilligungspflicht bei Renovationen

Bewilligungspflicht bei Renovationen Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen in feuerpolizeilicher, wohnhygienischer, wärmetechnischer und gestalterischer Hinsicht erfüllen.

Ziffer 2.13 Reklamen

Reklamen ¹ Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

² Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade gut einfügen.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 3.1

Grundmasse

Die Baumassenziffer ist gemäss § 258 PBG das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Dachaufbauten

Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten.

Offene Gebäudeteile

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.

Dazu zählen beispielsweise die Volumen unter auskragenden Gebäudeteilen. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind hingegen voll anrechenbar. Beispiele sind eingezogene Balkone.

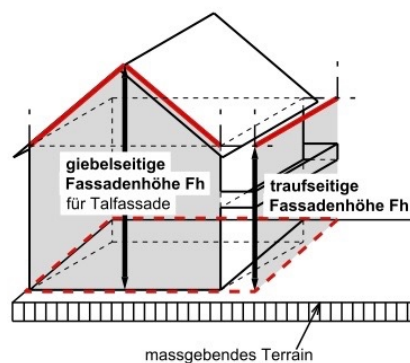
kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge

Aus Gründen der Praktikabilität werden kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind.

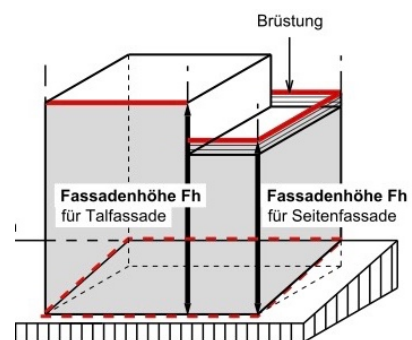
Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist traufseitig nach Schrägdach und Flachdach differenziert, weil auch die gesetzlich definierte Messweise der Fassadenhöhe unterschiedlich ist. Beim Flachdach sind Brüstungen und Geländer der Fassadenhöhe anzurechnen, wofür gemäss Abs. 3 ein Zuschlag von 1.00 m gewährt wird, wenn die Brüstung fassadenbündig und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist.

Fassadenhöhe beim Schrägdach:



Fassadenhöhe beim Flachdach:



Quelle: Harmonisierung der Baubegriffe, Leitfaden, BD ZH 1.3.2017

3. Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Ziffer 3.1 Grundmasse

Grundmasse

¹ Masstabelle

Wohnzonen	W/1.5	W/1.9	W/2.3	W/2.9	W/3.2
Baumassenziffer (max. m ³ /m ²)	1.5	1.9	2.3	2.9	3.2
Grünflächenziffer (min.)	30%	30%	30%	30%	30%
Grundabstand (min.)					
- Grosser Grundabstand	7m	7m	7m	10m	10m
- Kleiner Grundabstand	5m	5m	5m	5m	5m
Gebäudelänge (max.)	*)	25m	30m	35m	40m
Fassadenhöhe (max.)	6.5m	7.5m	7.5m	10.5m	13.5m
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.				
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m				

*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 3.1

Grundmasse

Die Grünflächenziffer (GFZ) kann im Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. Dies bedeutet, dass bei GFZ 30 % bei einem Gewerbeanteil von beispielsweise 80 % lediglich eine GFZ von 6 % eingehalten werden muss ($30\% - 30\% \times 80\% = 6\%$).

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist gemäss § 257 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Gemäss Vorgaben des Kantons muss jeweils nur ein natürlicher Bodenaufbau oder eine Bepflanzung vorliegen. Wenn also unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (z.B. Tiefgaragen) mit genügend Substrat von mindestens 40cm überdeckt sind, dass eine Bepflanzung möglich und vorhanden ist, kann die Fläche angerechnet werden, auch wenn kein natürlicher Bodenaufbau besteht.

Mit Bepflanzung ist jedoch keine solche gemeint, wie sie bei der Flachdachbegrünung verwendet wird. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden.

Steingärten sollten vermieden werden, da sie nicht zur Reduktion der Siedlungserwärmung beitragen auch wenn sie formell anrechenbar sein können, wenn sie einen natürlichen Bodenaufbau aufweisen.

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten sind in §2a nABV definiert.

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und enthalten nur Nebennutzflächen.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B.

- Abstellräume (z.B. Geräteschuppen)
- Fahrzeugeinstellräume (z.B. Garagen)
- Kehrlichträume

Erschliessungsflächen sind Teil der Hauptnutzflächen. Dies bedeutet, dass beispielsweise ein geschlossener Windfang keine „Anbaute“ im Sinne der darstellt. Dieser dient dem Gebäudezugang und umfasst somit Erschliessungsflächen.

Bau- und Zonenordnung

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.3	WG/2.9	WG/3.2
Baumassenziffer (max. m ³ /m ²)	2.3	2.9	3.2
Grünflächenziffer (min.)	30%***	30%***	30%***
Grundabstände (min.)			
- Grosser Grundabstand	10m	10m	10m
- Kleiner Grundabstand	5m	5m	5m
Gebäudelänge (max.)	30m	35m	40m
Fassadenhöhe (max.)	7.5m	10.5m	13.5m
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.		
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m		

*** In WG Zonen kann die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden.

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

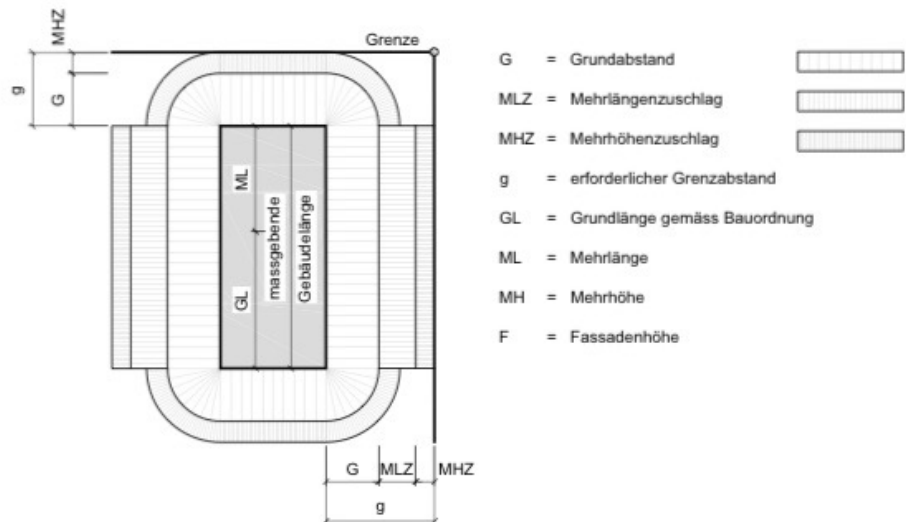
³ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

⁴ Klein- und Anbauten sind ohne Anrechnung an die zonen-gemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

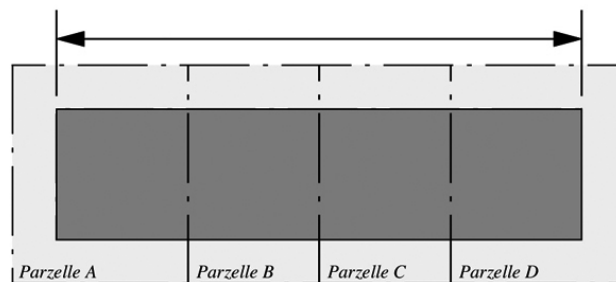
zu 3.2
Mehrlängen-
zuschlag

Der Grenzabstand nach § 260 PBG und § 21-26 ABV setzt sich wie folgt zusammen: Grundabstand (GA) + Mehrlängenzuschlag (MLZ) + Mehrhöhenzuschlag (MHZ). Die Bauordnung von Dürnten sieht keinen Mehrhöhenzuschlag vor.



zu 3.4 – 3.6
offene bzw.
geschlossene
Überbauung

Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist. Die geschlossene Überbauung ist ausser in der W/1.5 in allen Wohnzonen unter bestimmten Bedingungen zugelassen. § 31 ABV definiert die offene und die geschlossene Bauweise.



z. B. Reiheneinfamilienhäuser

zu 3.3 – 3.6
Nutzung

Als nicht störendes Gewerbe gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Ziffer 3.2 Mehrlängenzuschlag

- Mehrlängenzuschlag ¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 25 m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.
- ² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassade werden die Fassadenlängen von Gebäuden (Hauptgebäuden), deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammen gerechnet.

Ziffer 3.3 Wohnzone W/1.5

- Wohnzone W/1.5 ¹ In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
- ² Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Chilchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.
- ³ Bei Gebäuden (Hauptgebäuden) sind im Gebiet Breitenmatt Sattel- oder Flachdächer erlaubt.
- ⁴ Im Gebiet Chilchberg sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen beidseitig die gleiche Neigung aufweisen. Die Hauptfirstrichtung ist im Gebiet Chilchberg parallel zum Hang anzuordnen.
- ⁵ Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 3.4 Wohnzone W/1.9

- Wohnzone W/1.9 ¹ In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ² Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 3.5 Wohnzonen W/2.3, W/2.9 und W/3.2

- Wohnzone W/2.3, W/2.9 und W/3.2 ¹ In den Wohnzonen W/2.3, W/2.9 und W/3.2 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ² Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

Ziffer 3.6 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Bau-massenziffer.

³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grundabstand allseitig bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

⁴ Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 4.1 Grundmasse

Die Baumassenziffer ist gemäss § 258 PBG das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.

Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise zur Baumassenziffer siehe Hinweise zu 3.1

Die differenzierten Grundmasse der Gewerbezone sind auf deren örtlichen Lagen und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse des Gewerbes abgestimmt (Empfindlichkeitsstufe, Baumassenziffer, Fassadenhöhe).

zu 4.2 Grenzabstand

In der Grundmasstabelle wird kein Grenzabstand vorgegeben. Dies bedeutet, dass auf die übergeordnete Gesetzgebung zurückgegriffen werden muss. Gemäss § 270 PBG beträgt der Grenzabstand somit 3.5m.

Liegt das angrenzende Grundstück jedoch in einer anderen Zone ist auch auf Seiten der Industrie- und Gewerbezone der Grenzabstand (=Grundabstand zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschlag) der angrenzenden anderen Zone einzuhalten.

zu 4.3 Nutzweise

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Dazu zählen Produktionsbetriebe, die in Schichtarbeit betrieben werden, sowie Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen (vgl. § 57 PBG).

4. Gewerbe und Industriezonen

Ziffer 4.1 Grundmasse

Grundmasse	Zone	G / 3.0	G / 5.0	I / 7.0
	Baummassenziffer (max. m ³ / m ²)	3.0	5.0	7.0
	Fassadenhöhe (max.)	10.2 m	13.7 m	20.2 m
	Fassadenhöhe Schrägdach (max.)	In Abweichung von § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten giebelseitig höchstens um 3.3 m.		
	Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (max.)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3.3 m.		

Ziffer 4.2 Grenzabstand

Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

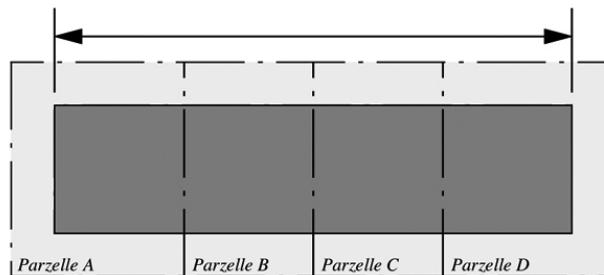
Ziffer 4.3 Nutzweise

- Nutzweise
- ¹ In den Gewerbebezonen und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- ² In den Gewerbebezonen sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.
- ³ Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV 11) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).
- ⁴ Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.
- ⁵ In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 4.4
Bauweise

Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist. Die geschlossene Überbauung ist in den Gewerbe- und Industriezonen ausdrücklich zugelassen. § 31 ABV definiert die offene und die geschlossene Bauweise.



z. B. Gewerberiegel mit abparzellierten Gebäudeteilen

zu 4.5
Lärmschutz

Die vorgegebenen gestalterischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

zu 5.1 und 5.2
Grundmasse/
Abstände

Für die Grundmasse gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| - Zone für öffentliche Bauten | § 60 PBG |
| - Mehrhöhenzuschlag | §§ 260 PBG; 26 ABV |
| - Abstand von Verkehrsanlagen | §§ 264 - 267 PBG |
| - Grenzabstände | §§ 269, 270 PBG |
| - Fassadenhöhe | §§ 278 - 280 PBG |

Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten sind zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben reserviert. Zulässig sind Nutzweisen wie die Gemeindeverwaltung, Werke, Kirche, Schule etc.. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen. Der Bau anderer Wohnungen ist hingegen nicht zulässig.

zu 5.3
Geschlossene
Bauweise

Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist. Die geschlossene Bauweise ist in der Zone für öffentliche Bauten ausdrücklich zugelassen.

Ziffer 4.4 Bauweise

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Ziffer 4.5 Lärmschutz

Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich in der Gewerbezone G 5.0 Lättenmoos sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu ergreifen.

5. Zone für öffentliche Bauten

Ziffer 5.1 Grundmasse

Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Ziffer 5.2 Abstände

Abstände

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Ziffer 5.3 Bauweise

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 6.1 Erholungszone Ea

Die Gebäude in den Familiengärten sollen lediglich der Aufbewahrung von Materialien und Werkzeugen dienen und nicht dem Aufenthalt. Daher bestehen für die Familiengärten in den Erholungszone Ea Grössenbeschränkungen hinsichtlich Gesamthöhe und Gebäudegrundfläche.

Weitere Hinweise: siehe Familiengartenreglement

zu 6.2 Erholungszone Eb

Die Erholungszone b ist für Sport-, Park- und Freizeitanlagen sowie Friedhofanlagen vorgesehen. Für die Grundmasse gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

- Grenzabstand § 270 PBG

- Gebäudeabstand § 271 PBG

- Gesamthöhe § 281 PBG

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

6. Erholungszonen

Ziffer 6.1 Erholungszone Ea

Erholungszone Ea

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

² Grundmasse und Bauweise:

Gebäudegrundfläche	max.	7.5 m ²
Gesamthöhe	max.	2.5 m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Gestaltungsvorschriften:

- Vordächer dürfen max. 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.
- Wände sind in Holz auszuführen.
- Dächer sind in Ziegeln oder braunen Faserzementplatten einzudecken.

³ Abstände:

Grund und Strassenabstand gegenüber kommunalen Verkehrsanlagen	min.	3.50 m
Abstand von Nachbargärten	min.	1.25 m

Ziffer 6.2 Erholungszone Eb

Erholungszone Eb

¹ In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Sport-, Park- und Friedhofanlagen notwendig sind zulässig.

² Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 7.1 Arealüberbau- ungen

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise angestrebt. Es gilt folgendes Prinzip:

Gute Überbauung bzw. mehr Qualität = Dichtebonus bzw. mehr Baumasse

Der zusätzlichen Baumasse stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Arealüberbauungen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Die Anforderungen an Arealüberbauungen sind in den §§ 69 – 73 PBG umschrieben. Arealüberbauungen werden namentlich nach folgenden Kriterien beurteilt:

- *Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung*
- *kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude*
- *Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen*
- *Wohnlichkeit und Wohnhygiene*
- *Versorgungs- und Entsorgungslösung*
- *Art und Grad der Ausrüstung*

Zur Beurteilung der Einordnung ist ein Modell einzureichen, das die angrenzenden Nachbarliegenschaften enthält. Ein Arbeitsmodell 1:500/1:1000 genügt in der Regel für diesen Zweck.

7. Besondere Bestimmungen

Ziffer 7.1 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen ¹ Ausser in der Kernzone sowie in der Wohnzone W/1.5 sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne bestehen.

² Die Mindestarealflächen betragen:

	Mindestarealfläche
in den Zonen W/1.9, W/2.3 und WG/2.3	2'000 m ²
in den Zonen W/2.9, W/3.2, WG/2.9, WG/3.2	3'000 m ²
in den Zonen G/3.0, G/5.0 und I/7.0	5'000 m ²

³ Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

⁴ Für Gebäude (Hauptgebäude) erhöhen sich die zonen-gemässen Baumassenziffern wie folgt:

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung:	Baumassenziffern- zuschlag
W/1.9, W/2.3, WG/2.3	0.2 m ³ /m ²
W/2.9, W/3.2, WG/2.9, WG/3.2	0.4 m ³ /m ²
Gewerbe- und Industriezonen:	Baumassenziffern- zuschlag
G/3.0	0.3 m ³ /m ²
G/5.0	0.3 m ³ /m ²
I/7.0	0.7 m ³ /m ²

⁵ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

⁶ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁷ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

⁸ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnüt-zungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehraus-nützung in keinem Zonenteil einen Fünftel der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 7.2
Gestaltungsplan-
pflichten

Am Gebiet Mathiswiese besteht ein wesentliches öffentliches Interesse. Es liegt gemäss regionalem Richtplan im Gebiet hoher baulicher Dichte und ist aufgrund seiner zentralen Lage im Nahbereich des Bahnhofs Rüti gut erschlossen. Aufgrund der Lage im Bereich des ISOS Perimeters gilt es jedoch auch ein hohes Augenmerk auf die Eingliederung einer neuen Überbauung zu legen.

Aufgrund des wesentlichen öffentlichen Interesses werden für das Gebiet erhöhte Anforderungen gestellt. Weil unter anderem auch die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt werden müssen, können die entsprechenden Baumassenboni konsumiert werden, ohne den Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorlegen zu müssen. Weicht der Gestaltungsplan hingegen von der Bauordnung ab, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Ziffer 7.2 Gestaltungsplanpflichten

Gestaltungsplanpflichten – allgemeine Anforderungen

¹ Allgemeine Anforderungen

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht sind folgende allgemeine Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge können konsumiert werden.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird ein zusätzlicher Baumassenzuschlag von $0.2\text{m}^3/\text{m}^2$ für gewährt.

Gestaltungsplanpflichten – spezifische Anforderungen

² Spezifische Anforderungen Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese: Für das Gebiet Mathiswiese gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine attraktive kleinstädtische Zentrumsüberbauung vorzusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur eingliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufenthaltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- Es sind zusätzlich zum massgebenden Parkplatzbedarf der Bebauung genügend Parkfelder für die P&R-Anlage in die Bebauung zu integrieren.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

Zu 8.0 Minstdichte

Die Minstdichte ist ein Instrument zur Verdichtung bzw. zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Die geforderte Mindestausnutzung von 80 % der zulässigen Baumasse muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Baugesuchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Baumasse von min. 80 % auf dem Grundstück realisierbar ist.

Zu 8.1 Abstandsvorschriften

Für den grossen Grundabstand besteht eine Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer. Der Abstand kann nach Süden oder Westen gelegt werden.

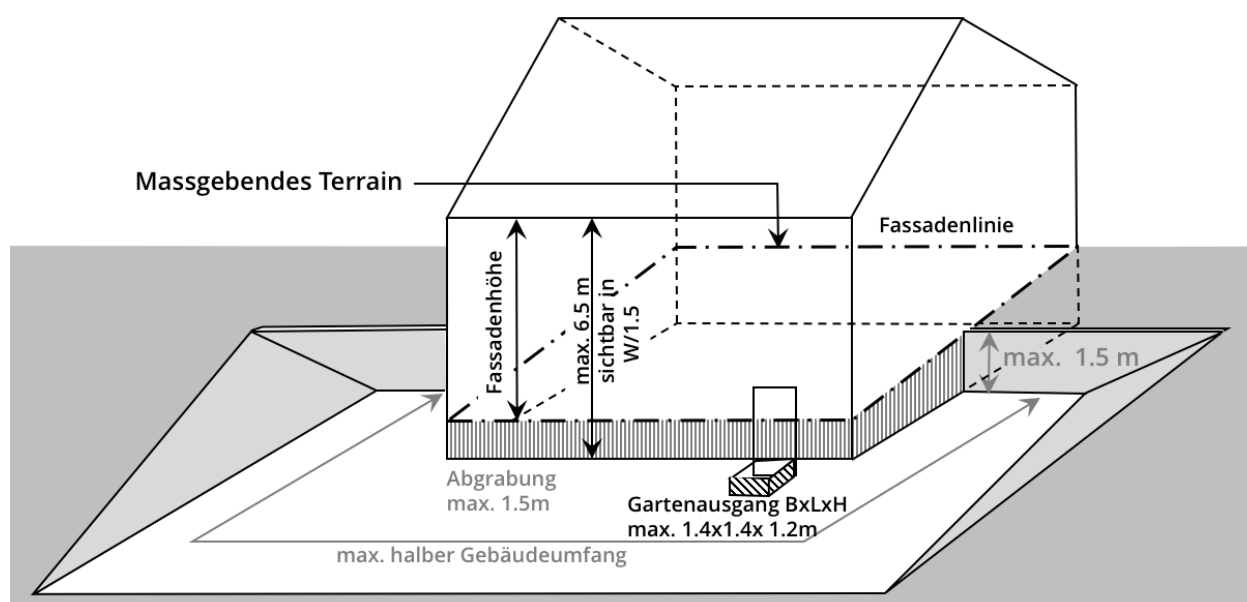
Klein- und Anbauten sind in §2a nABV definiert. Sie haben eine Grundfläche von höchstens 50 m², eine Gesamthöhe von max. 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m und enthalten nur Nebennutzflächen. Oberirdische Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser etc. sind also Klein- und Anbauten.

Zu 8.2 Fassadenhöhe

Gemäss § 279 Abs. 2 PBG gilt bei Gebäuden, die auf die Baulinie gestellt werden, eine Gebäudehöhe von 10/9 des Baulinienabstandes. Diese Vorschrift muss nicht beachtet werden.

Zu 8.3 Freilegung von Untergeschossen - Abgrabungen

Untergeschosse sind gemäss § 275 PBG horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den Boden hineinragen. Da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, wird die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden.



Für die detaillierte Auslegung von Ziffer 8.3 wird auf das kommunale Merkblatt „Freilegung von Untergeschossen“ verwiesen, welches auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet ist.

8. Allgemeine Bauvorschriften

Ziffer 8.0 Mindestdichte

Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Ziffer 8.1 Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

² Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3.5 m.

³ Für unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV gelten gegenüber öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Strassenabstand von min. 2.0 m.

⁴ Gegenüber der Grundstücksgrenze der Südumfahrungsstrasse ist im Abschnitt zwischen dem Verkehrskreisel und dem Berenbach auf jeden Fall der grosse Grundabstand der jeweiligen Zone einzuhalten. Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG.

Ziffer 8.2 Fassadenhöhe

Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Ziffer 8.3 Freilegung von Untergeschossen

Freilegung von Untergeschossen

¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

² In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Sitzplatzausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 8.4.1 Abstellplätze

Die Erstellung von Autoabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG). Allfällige Ersatzabgaben oder die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren fallweise zu behandeln.

Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

- | | |
|---|------------------------|
| <i>- Zahl und Erstellungspflicht</i> | <i>§§ 242, 243 PBG</i> |
| <i>- Lage, Gestaltung, Besucherparkplätze</i> | <i>§ 244 PBG</i> |
| <i>- Gemeinschaftsanlagen</i> | <i>§ 245 PBG</i> |
| <i>- Ersatzabgabe/Parkraumplanung</i> | <i>§ 246 PBG</i> |

Im Übrigen ist die VSS-Norm zur Dimensionierung der Parkplätze zu beachten.

Ziffer 8.4 Abstellplätze

8.4.1 Autoabstellplätze Bedarf

	Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
¹ Wohnen	Wohnen	1 PP/Wohnung	+10 % der Bewohner-PP
² Verkaufsgeschäfte	Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF (2)
	Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF (2)
³ Gastbetriebe	Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
	Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
	Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)	publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe (3)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
	nicht publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
	Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/500 m ² mGF
	industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
	Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	- (2)
⁵ Spezialnutzungen	Einkauf Einkaufszentren inkl. Mall, Lager, Restaurants, Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
	Kino- und Freizeitzentren, Mischnutzungen mit hohem Anteil Kino und Theater	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/200 m ² mGF	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/40 m ² mGF
	Schulen, Altersheim, öffentliche Bauten, Sportanlagen etc.	(4)	(4)

mGF = massgebliche Brutto-Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

(1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern

(2) Güterumschlag separat

(3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 281)

(5) 0.2 PP/Sitzplatz gilt gesamthaft für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft

⁶ Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 8.4.2
Gestaltung

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.

zu 8.4.3
Ersatzabgabe

In verschiedenen Fällen ist die Erstellung von genügend Abstellplätzen nicht möglich. Dies kann zum Beispiel in engen Verhältnissen in Kernzonen der Fall sein, wo aufgrund des Ortsbildes eine kernzonentypische Bauweise mit geringen Abständen gefordert ist, oder Umbauten von Dachstöcken keine Möglichkeit für die Erstellung der erforderlichen Parkplätze erlauben.

Gemäss §§ 245 und 246 PBG sind auch Ersatzlösungen möglich, nämlich die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen oder, wenn dies "innert nützlicher Frist" nicht möglich ist, die Leistung einer Ersatzabgabe. Dabei kann die Schaffung bzw. Beteiligung an einer öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlage im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden. Das Gesetz geht also in erster Linie von der Realerfüllung aus. Ist eine solche nicht möglich, kommen die Ersatzlösungen zum Zug.

8.4.2 Gestaltung der Parkplätze

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

8.4.3 Ersatzabgabe

¹ Kann ein Baupflichtiger die nach Ziffer 8.4.1 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und ist auch keine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.

³ Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 8.4.4 Parkraumplanung & Fonds

Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur auf zwei Arten verwendet werden darf (§ 247 Abs. 1 PBG):

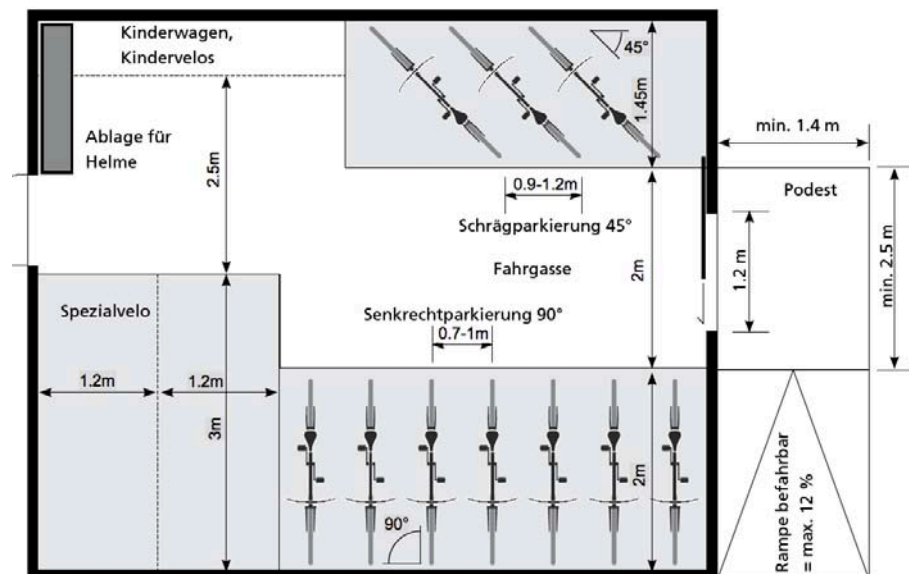
- Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den bestehenden Grundstücken;
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs, der den betreffenden Grundstücken dient.

Die Fondsmittel sind einzusetzen, sobald es die Umstände erlauben (§ 247 Abs. 2 PBG). § 247 Abs. 3 PBG verpflichtet die Gemeinden, die einen Parkraumfonds bilden, zur Parkraumplanung. Verwendet eine Gemeinde diese Fondsmittel nicht bestimmungsgemäss oder überhaupt nicht, bildet dies für einen Grundeigentümer keinen Grund, die Zahlung von Ersatzabgaben zu verweigern. Allenfalls kann die Ausschöpfung der Fondsgelder mit einer Aufsichtsbeschwerde erreicht werden.

zu 8.4.5 Veloabstellplätze

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos bereitzustellen, um die Nutzung von Velos und E-Bikes als Verkehrsmittel zu fördern. Daneben besteht Bedarf für Abstellplätze für Kinderwagen. Es sind genügend grosse Räume erforderlich:

Prinzipskizze Platzbedarf gemäss Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7, Veloparkierung, Handbuch, ASTRA, Vks 2008



zu 8.5

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch gesichert werden.

8.4.4 Parkraumplanung und Parkraumfonds

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

8.4.5 Veloabstellplätze

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Elektro-Velos und Motorfahräder (VP) zu erstellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

Ziffer 8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.

² Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.

³ Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnter Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

- zu 8.5b *Dachflächen sollen im Interesse der Siedlungsökologie begrünt werden. Da jedoch derartige Flächen in der Regel nur über eine Ruderalbegrünung verfügen und sie im öffentlichen Aussenraum wenig wahrgenommen werden können, dürfen sie nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.*
- zu 8.6 *Es müssen Voraussetzungen für die Kehrichtbeseitigung geschaffen werden.
Die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien können beim Bausekretariat bezogen werden.*
- zu 8.8 *Bei bestehenden Naturgefahren (z.B. Hochwasser, Rutschungen etc.) ist der Objektschutz von Bauten zu gewährleisten.*

Ziffer 8.5b Flachdachbegrünung

Flachdach-
begrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

Ziffer 8.6 Abfallbeseitigung

Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Ziffer 8.7 Aussichtsschutz

Aussichtsschutz

Bei den bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Ziffer 8.8 Naturgefahren

Naturgefahren

Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 9.1
Kommunaler
Mehrwertausgleich

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2021 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0531 / 21 vom 26.5.2021 genehmigt.

Der geschuldete Mehrwert wird bei den betroffenen Grundstücken ins Grundbuch eingetragen. Die Mehrwertabgabe muss erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100m² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Die Mehrwertabgabe fliesst in den Mehrwertausgleichsfonds ein. Die Mittel sind zweckgebunden und dürfen nur nach Massgabe des Fondsreglementes für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

zu 9.2
Inkrafttreten

Die von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2021 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1139 / 21 vom 25. Januar 2022 genehmigt.

9. Schlussbestimmungen

Ziffer 9.1 Kommunaler Mehrwertausgleich

Kommunaler
Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

^{2b} Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben.

³ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

⁴ Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

Ziffer 9.2 Inkrafttreten

Inkrafttreten

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

Anhang

Anhang 1:
Zusätzliche direkt anwendbare
Bauvorschriften

Anhang 2:
Baubewilligungsverfahren

Anhang 3:
Abstände für Pflanzen von
Verkehrsanlagen

Anhang 4:
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen
von nachbarlichen Grenzen

Anhang 5:
Stichwortverzeichnis

Dem Anhang kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Er dient, wie auch die Wegleitung, der Erläuterung von Zusammenhängen und Abläufen. Zudem will der Anhang informieren und mit dem Stichwortverzeichnis auf Informationen und Bezüge zu übergeordneten Gesetzen und Verordnungen hinweisen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit des Anhanges erhoben.

Anhang 1

Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)	• Natur- und Heimatschutz	§§ 203 - 217 PBG
	• Ausnahmegewilligungen	§ 220 PBG
	• Gemeinschaftswerke	§§ 222 - 225 PBG
	• Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226, 227 PBG
	• Unterhalt und Parzellierung	§ 228 PBG
	• Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§ 233 - 249 PBG
	• Baureife	§§ 233 - 235 PBG
	• Erschliessung	§§ 236, 237 PBG
	• Gestaltung	§ 238 PBG
	• Beschaffenheit	§ 239 PBG
	• Behindertengerechtes Bauen	§ 239a-d PBG
	• Verkehrssicherheit	§§ 240, 241 PBG
	• Kehrlichtbeseitigung	§ 249 PBG
	• Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§ 261 - 268 PBG
	• Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295 - 306 PBG
	• Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307 PBG
	• Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz	§§ 309 - 339b PBG
	• Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340 - 341 PBG
	• Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§ 342 - 361 PBG
	• Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§ 357 - 358a PBG
Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)	• Allgemeine Begriffe	§§ 1 - 7 ABV
	• Besondere Begriffe	§§ 30 - 32 ABV

Anhang

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)	<ul style="list-style-type: none">• Hygiene• Lärm• Wärmedämmung• Luftreinhaltung• Abschränkungen • Feuerungsanlagen und Wassererwärmung• Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung• Beförderungsanlagen• Behindertengerechtes Bauen• Besondere Bestimmungen• Energierechtliche Bestimmungen	§§ 8 - 12 BBV I §§ 13, 13a, 14 BBV I §§ 15 - 18 BBV I § 19 BBV I § 20 BBV I sowie SIA-Norm 358 § 28 BBV I §§ 29, 30, 30a BBV I §§ 31 - 33 BBV I § 34 BBV I §§ 36 - 41 BBV I §§ 42 - 49 BBV I
Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)	<ul style="list-style-type: none">• Begriffe• Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	§§ 2 - 8 BBV II §§ 10 - 20 BBV II
Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)	<ul style="list-style-type: none">• Gewässerabstand	§ 21 WWG
Regelungen in der Gewässerschutzverordnung (GSchV)	<ul style="list-style-type: none">• Gewässerraum für Fliessgewässer• Gestaltung und Bewirtschaftung Gewässerraum	§ 41a GSchV § 41c GSchV
Regelungen im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)	<ul style="list-style-type: none">• Behindertengerechte Bauten• Baurechtliches Verfahren• Verhältnismässigkeit	§ 3 BehiG § 7, 9, 10 BehiG § 11 - 12 BehiG
Regelungen in der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV)	<ul style="list-style-type: none">• Behindertengerechte Bauten• Verhältnismässigkeit	§ 2 BehiV § 6 - 7 BehiV

Anhang 2

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungs-
pflichtige
Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gestützt auf § 309 PBG sowie § 1 und 2a BVV eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke (z. B. Anbau, Umbau, Renovation);
in der Kernzone bewilligungspflichtig sind überdies die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden und Dächern (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe, Solaranlagen)
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz)
- c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen)
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung
- f) wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- h) Solaranlagen (vgl. Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen)
 - auf Dächern in Kern-, Erholungs- und Freihaltezonen sowie bei Schutzobjekten, im Gewässerraum und im Uferstreifen
 - auf Flachdächern in Wohnzonen, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Landwirtschaftszone
 - freistehende Solaranlagen

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone und Freihaltezone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

- a) Bauten und Anlagen, die wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (weniger als 2.5 m Höhe und 6 m² Fläche);
solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone sowie im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren sowie Verkehrsbaulinien bewilligungspflichtig
- b) Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Räumen
- c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung
- d) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder eine Höhe von 1.0 m noch eine Fläche von 500 m² überschreiten
- e) Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedungen
- f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb;
solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone sowie im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren bewilligungspflichtig
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion
- h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Fläche belegen
- i) Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung von weniger als 6 Watt, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten und deren Masthöhe weniger als 1.0 m beträgt;
solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone sowie im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren bewilligungspflichtig

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Meldepflichtige Tatbestände

Der Meldepflicht unterliegen gemäss § 2a BVV Solaranlagen (vgl. Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen):

- a) auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone, im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren sowie im Gewässerraum und im Uferstreifen bewilligungspflichtig
- b) auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbezo-
nen, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend ange-
passt sind

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV und § 310 PBG grundsätzlich folgende Unterlagen:

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit ein-
gezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und der baurechtlich wesentli-
chen Schnitte 1:100 mit Höhenangaben (m ü. M.)
- Fassadenzeichnungen 1:100 mit Angaben des massgeben-
den und gestalteten Terrains
- Umgebungsplan 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Ter-
rainhöhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie
die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges
- Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien,
Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuer-
schutzeinrichtungen usw.)
- Energetischer Massnahmenachweis

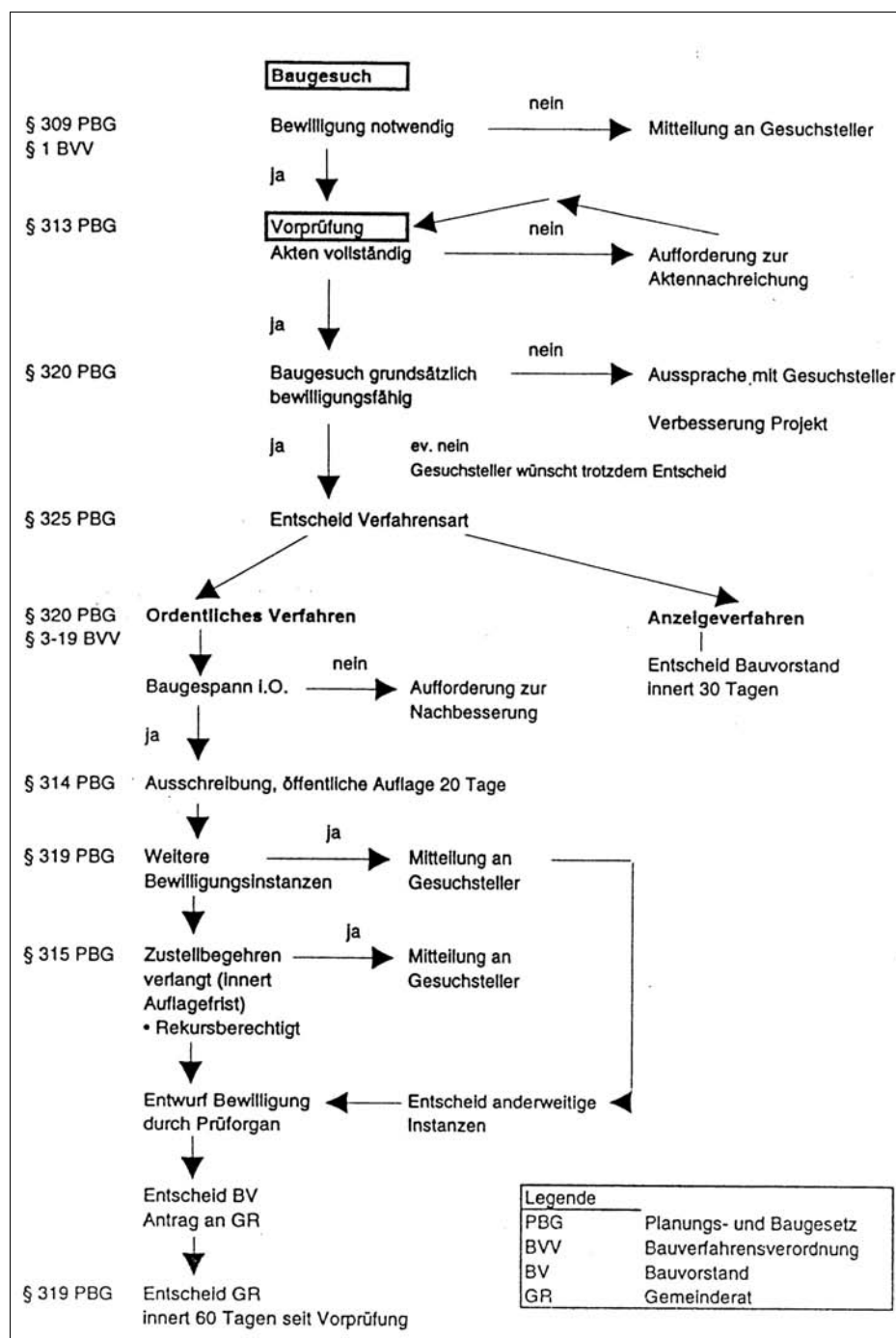
Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:

- Grundbuchauszüge
- Ausnützungsberechnung
- Parkplatzberechnung
- Liegenschaftenentwässerung
- Lärmgutachten
- Angaben über Materialien und Farben
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Nä-
herbau)
- Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Ge-
suchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist
- Fotomontagen, Visualisierungen, Modelle

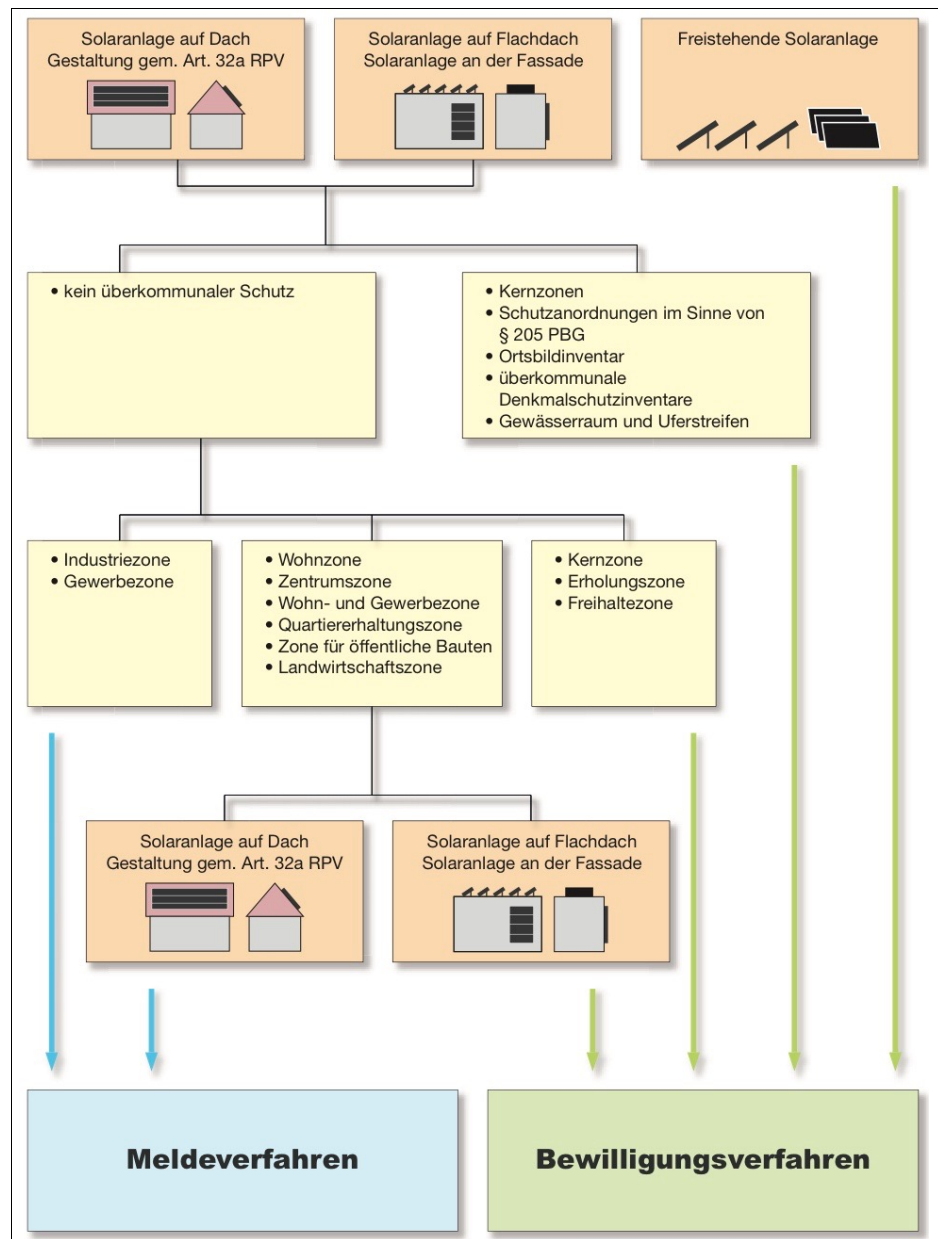
Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Bau-
behörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung	Eine Baubewilligung erlischt nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.
Ordentliches Verfahren	<p>Das ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff BVV unterstehen, d.h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben.</p> <p>Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend</p>
Ablauf, Fristen, Rechtsmittel	<p>Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt. Rekursberechtigt (§ 338a und b PBG) ist/sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)• gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Anordnungen und Erlasse betreffend Schutzobjekten und § 238 Abs. 2 PBG, Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie Festsetzungen von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen <p>Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich beim Baurekursgericht III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.</p>
Baukontrolle	<p>Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert u.a. folgende Zwischenstände:</p> <ul style="list-style-type: none">• Schnurgerüst• Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern• Rohbau• Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)• Bezugskontrolle• Schlussabnahme

Ablaufschema
Baubewilligungsverfahren



Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen



Anhang 3

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

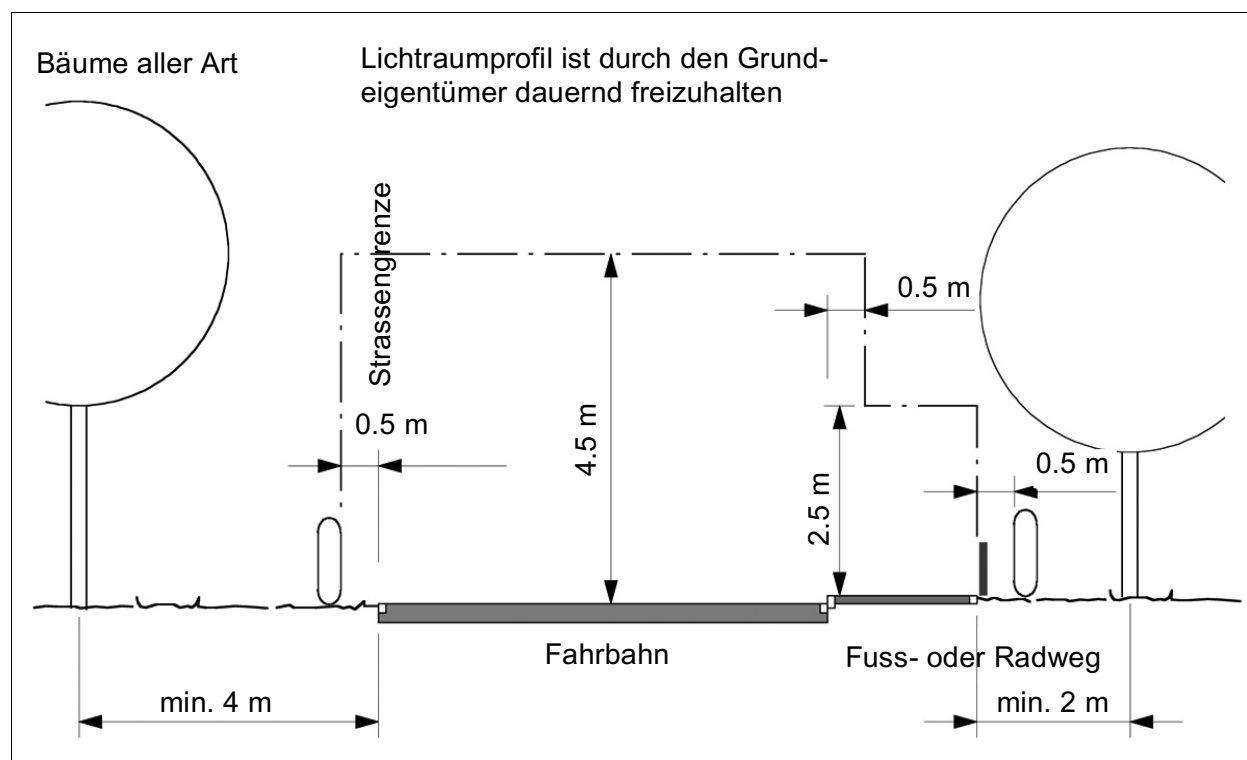
Messweisen nach
§§ 27 VErV

§ 27 Verkehrserschliessungsverordnung (VErV):
Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 27 Abs. 1 VErV einzuhalten.

Grundsätze

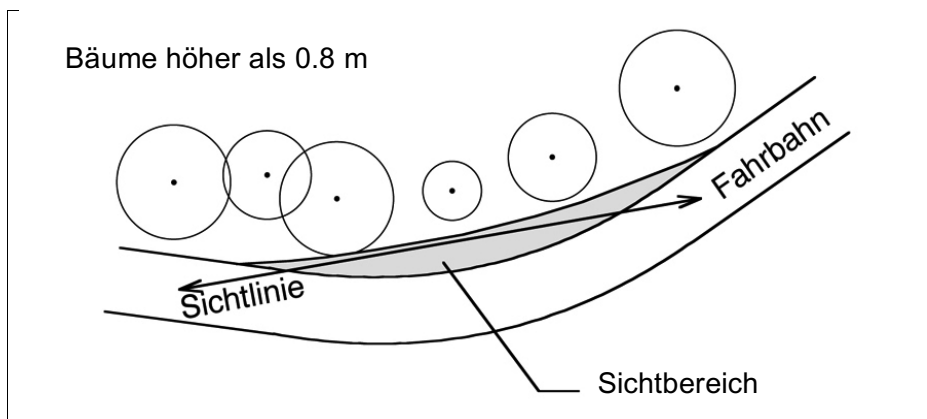
Grundsatz für Bäume:
Bäume aller Art: 4.0 m, gemessen ab Mitte Stamm.

Grundsatz für andere Pflanzen:
andere Pflanzen müssen einen Abstand einhalten, bei dem sie im Verlauf ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.



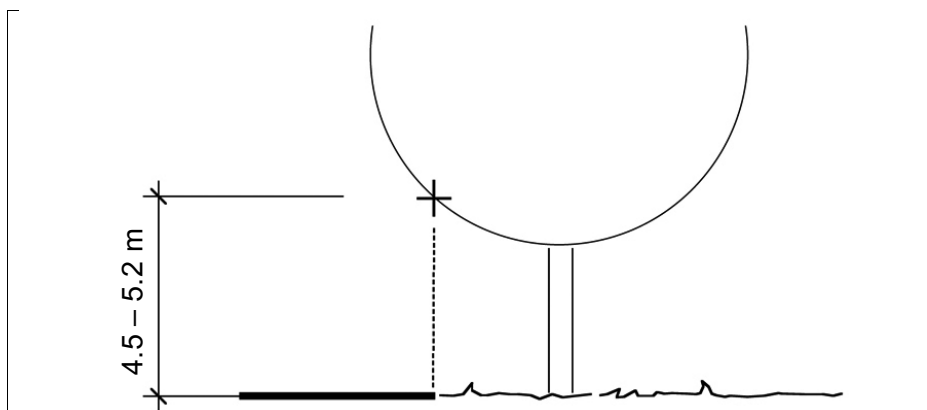
Erleichterungen Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2.0 m vermindert werden.

Innenseiten von Kurven § 28 VErV:
Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der StrAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten.



Lichtraumprofil § 20 VErV
Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 m bzw. 5.2 m zu vergrössern.

Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.

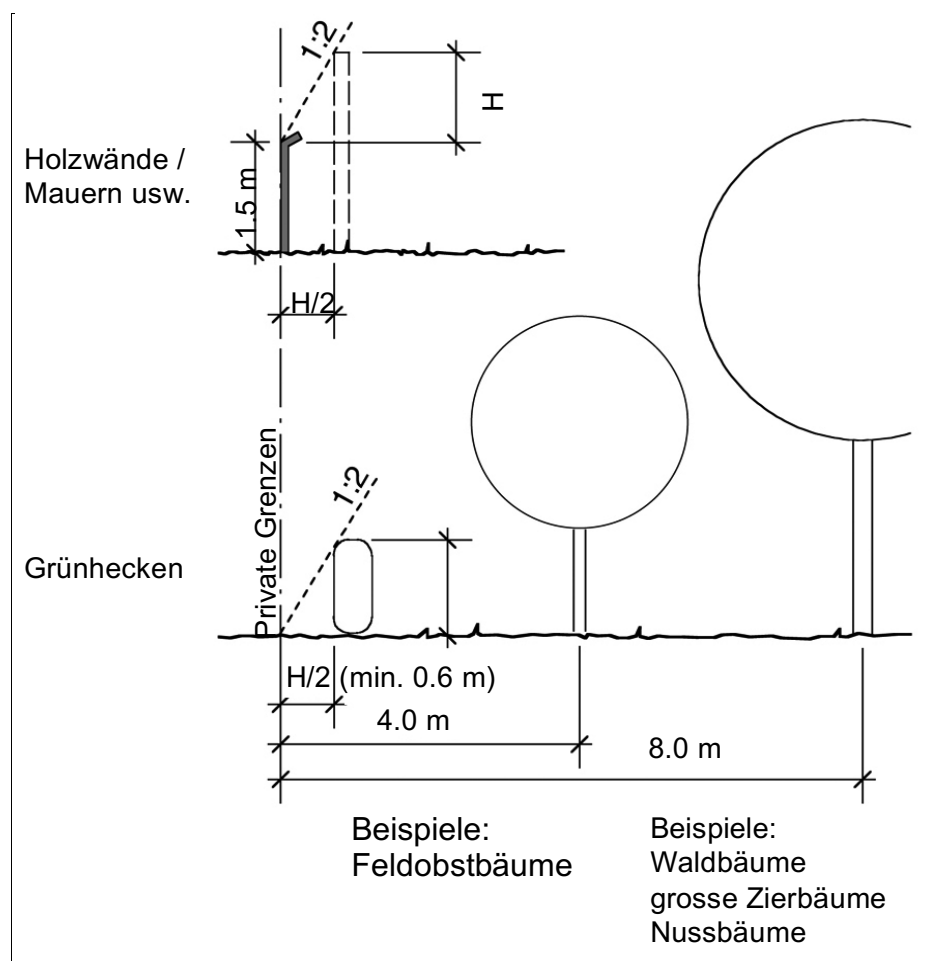


Anhang 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen

Einfriedigungen
und Bäume

Die einzuhaltenden Abstände für Pflanzen und Einfriedigungen zu nachbarlichen Grenzen sind im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch festgelegt (§ 169ff / § 177ff EG ZGB):



Weitere spezielle
Abstände

Baumschulpflanzen	min. 1.0 m
Bäume und Sträucher gegenüber Wald	min. 0.5 m
Wald an Wald	min. 0.5 m
Waldneupflanzung resp. Nachzucht	min. 1.0 m
Wald gegen Flurweg	min. 1.0 m
Wald (Nachzucht) gegen Kulturland	min. 2.0 m
Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland	min. 8.0 m

Anhang 5

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	§§ Andere
Abbruch	16	309, 322	-
Abfallbeseitigung	8.6	236, 249	38 BBV I
Abstände			
• Pflanzen	Anhang 3+4	-	169 f EG ZGB
• Verkehrsanlagen	7, Anhang 3	264 f	VErV
• Grundabstand	6, 25, 30, 37	-	22 ABV
• Gewässerabstand	2	67	21 WWG
• Grenz- und Gebäudeabstände	15, 32, 34	49 f, 260, 269 f	21 f ABV 14, 15 BVV II
• übrige Abstandsvorschriften	-	271 f	-
• Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
• Mehrlängenzuschlag	-	49	23 ABV
• Waldabstand	2	66, 262	-
Abstellplätze	14, 21, 40	242 f, 309	1, 3 ABV
Abweichungen	5, 17	357	6 VErV
Anrechenbare Grundstücksfläche	42	259	8 ABV
Arealüberbauungen	34	69, 71, 73	8 ABV
Attikageschoss siehe Geschosse			
Ausfahrten	-	240, 266	5 - 9 VSiV
Ausnahmebewilligung	-	220, 320, 357	-
Ausnützungsziffer	-	49, 49a, 255, 259	9, 10, Anhang ABV
Ausrüstungen	-	71, 80, 83, 222, 309	4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen	35	78, 309	1 ABV
Aussenrenovationen siehe Renovationen			
Ausstattungen	-	71, 80, 83, 222, 309	3 ABV

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Balkone	11	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 2	309 f	-
Baulinien	-	50, 96 f, 106, 264 f	-
• und Quartierpläne	-	125	2 QPV
• und Bauweise	-	97	-
Baumassenziffer	30	258, 259	13, Anhang ABV
Baureife	-	233 f	-
Bauten und Anlagen	4, 32, 33	358a	1 ABV
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	6, 34	49, 97, 252, 286	31 ABV
Bauzonen	1, 3	47 f	-
Behindertengerechtes Bauen	-	239a f	34 BBV I
Beratung	18	-	-
Bestehende Bauten	5	357 f	-
Bewilligungspflicht	16, Anhang 2	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz			
• Anforderungen	-	239, 300	-
• beim Grenzbau	-	290	-
• Abstandsverschärfung	15	-	14 BVV II
• Fluchtwege	-	305	3 VBB
Containerstandplätze	44	-	-
Dachaufbauten	9, 19, 22, 26	292	Anhang ABV
Dacheinschnitte	19, 22	-	-
Dachflächenfenster	9, 19, 22	-	-
Dachformen	4, 5, 8, 19, 22, 26	49, 252, 292	Anhang ABV

Anhang

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Energiegewinnung	9, 43	49, 238	1 ABV 18a RPG / 32a f RPV
Einkaufszentren	29	-	5 BBV II
Empfindlichkeitsstufe siehe Lärmschutz			
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 241	-
Erholungszone	1, 33	61 f, 270	-
Erleichterungen siehe Abweichungen			
Erschliessung			
• von Grundstücken	-	234, 236 f, 240	VErV
• im Quartierplan	-	90 f, 128, 166f	-
Fahrräder	41	242	-
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Fassadenbereich	7	50	-
Fassadenflucht	-	-	6 ABV
Fassadenhöhe	6, 25, 30, 32, 33	49, 50, 278 f	Anhang ABV
Fassadenlinie			
• Begriff	-	-	6a ABV
• projizierte	-	-	6b ABV
Fenster	10, 16, 19, 20, 23	301 f	20 ABV

Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudebreite	-	49	28 ABV
Gebäudelänge	6, 25, 30, 34, 38	49	28 ABV
Gebäudeteile			
• Vorspringende	11	100	6, 6c, 27 ABV
• Rückspringende	-	-	6, 6d, 27 ABV
Gemeinschaftsanlage			
• allgemein	33, 41, 42, 44	222 f	-
• beim Quartierplan	-	166 f	-
Gesamthöhe	28, 30, 33	49, 281	18 BBV II
Geschlossene Bauweise siehe Bauweise			
Geschosse	6, 9, 25, 26, 30, 32	49, 275 f, 293	-
Gestaltung			
• Einordnung	3, 4	238, 71	67 RTVG, 7 VErV
• Umgebungsgestaltung	4, 14, 16, 17, 21, 24	73	-
• Fassadengestaltung	10, 20, 23	-	23 - 27 ABV
• Dachgestaltung	8, 19, 22, 26	-	Anhang ABV
Gestaltungsplanpflicht	36	83 ff	-
Gewerbezone	1, 29 f	56, 57	-
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau	38	287 f	-
Grundmasse	6, 25, 30, 32, 33	-	-
Hygiene	5	239, 300 f	8 f BBV I

Anhang

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Immissionsschutz	-	48, 49, 57, 226, 227	-
Innenrenovationen siehe Renovationen			
Kamine	19	292	19 BBV II
Kernzone	1, 3 f	50, 301, 302, 304	-
Kernzonenplan	2, 5, 7, 8, 14, 19, 20, 21, 35	50	10 VDNP
Kinderwagen	41	-	-
Kleinbauten und Anbauten	19, 21, 22, 39	49, 273	2a, 13, 25 ABV 18 BBV II
Lärmschutz	1, 31	57	43 LSV
Lauben	11	-	-
Liftanbauten	11	-	19a BBV II
Massgebendes Terrain	14	258, 270, 281	5 ABV
Mehrhöhenzuschlag / Mehrlängenzu- schlag siehe Ab- stände			
Modell	45	310	-
Nutzweise	3, 5, 27, 28, 29, 33	49 f, 56 f, 61 f, 65	18, 20 ABV
Öffentliche Bauten und Anlagen	1, 32	60	-
Öffentliches Interes- se	36	22 f, 40, 186 f, 204	-
Pflichtparkplätze siehe Abstellplätze			

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Räume			
• Anrechnung zur Ausnützung	-	255 f	10 ABV
• Anforderung	-	295 f, 299 f	-
Rechtsschutz	-	329, 333 f	OV BRG
Reklamen	14	309	1 ABV / 1 BVV
Rekurse	-	329 f	-
Renovationen	16	-	-
Sanitäre Einrichtungen	-	300	4 ABV
Satteldach siehe Dachformen			
Schattenwurf	-	284	30 ABV
Schlafräume	-	299 f	-
Schutzgebiet / Schutzobjekte	-	23, 203	-
Solaranlagen siehe Energiegewinnung			
Sonderbauvorschriften	-	79 ff	-
Spiel- und Ruheflächen	42	-	3 ABV
Strassenabstand / Stellung siehe Abstände			

Anhang

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Türen	23	305	-
Überbauungsziffer	25, 28, 33	256, 259	11, Anhang ABV
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Umnutzung	10, 11, 13, 20	-	RPG
Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	-	269	2b, 2c ABV
Unterschutzstellung	5	203 f, 213 f	25 NHV
Verglaste Vorbauten	12	-	13 ABV
Verkaufsfläche	29	-	4, 5 BBV II
Verkehrsbaulinie	-	50, 51, 96 ff	-
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	1, 25 f	52	-
Zone für öffentliche Bauten	1, 32	60	26, Anhang ABV
Zonen / Zonenplan	1, 2	48	-
Zugänge	-	-	VErV
Zweck / Zonenzweck siehe Nutzweise			