



Gemeinde **Dürnten**

Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dürnten

vom 2. September 1994

inkl. Teilrevisionen vom 6. November 2003, vom 16. Juni 2005 (Kernzonen)
und vom 29. Juni 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenordnung	7
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	7
1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne	7
2. Kernzonen	9
2.1 Allgemeine Vorschriften	9
2.1.1 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	9
2.1.2 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten	9
2.1.3 Stellung und Gestaltung	11
2.1.4 Dachgestaltung	11
2.1.5 Fassadengestaltung	11
2.1.6 Umgebungsgestaltung	13
2.1.7 Nutzweise	13
2.1.8 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13
2.1.9 Bewilligungspflicht bei Renovationen	13
2.1.10 Reklamen	13
2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K1	15
2.2.1 Grundmasse	15
2.2.2 Spezielle Bauteile	15
2.2.3 Dachgestaltung	15
2.2.4 Fassadengestaltung	17
2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K2	17
2.3.1 Spezielle Bauteile	17
2.3.2 Dachgestaltung	17
2.3.3 Fassadengestaltung	19
3. Wohnzonen	19
3.1 Grundmasse	19
3.2 Mehrlängenzuschlag	21
3.3 Wohnzone W/1.5	21
3.4 Wohnzone W/1.9	21
3.5 Wohnzonen W/2.3 und W/2.9	21
3.6 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 und WG/2.9	23
4. Gewerbe- und Industriezonen	23
4.1 Grundmasse	23
4.2 Grenzabstand	23

4.3 Nutzweise	25
4.4 Bauweise	25
4.5 Lärmschutz	25
5. Zone für öffentliche Bauten	25
5.1 Grundmasse	25
5.2 Bauweise	25
6. Erholungszonen	27
6.1 Erholungszone Ea	27
6.2 Erholungszone Eb	27
7. Besondere Bestimmungen	27
7.1 Arealüberbauungen	27
7.2 Aussichtsschutz	29
8. Allgemeine Bauvorschriften	31
8.1 Abstandsvorschriften	31
8.2 Gebäudehöhe	31
8.3 Freilegung von Untergeschossen	31
8.4 Abstellplätze	33
8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen	35
8.6 Abfallbeseitigung und Kompostierung	35
9. Inkrafttreten	35
Anhang 1	38
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	38
Anhang 2	40
Baubewilligungsverfahren	40
Anhang 3	46
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	46
Anhang 4	48
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen	48
Anhang 5	49
Stichwortverzeichnis	49

Verwendete Abkürzungen

Abkürzungen von
rechtskräftigen
Gesetzen und
Verordnungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich 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
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002
BRV	Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommission vom 20. Juli 1977
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
RSK	Reglement für die Sachverständigenkommission vom 31. August 1977 (Natur- und Heimatschutzfragen)
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bzw. in der Zürcher Gesetzessammlung im Internet unter www.zhlex.zh.ch bezogen werden.

ES	Empfindlichkeitsstufe
PW	Planungswert
IGW	Immissionsgrenzwert
AW	Alarmwert
GA	Grundabstand
GGA	Grosser Grenzabstand
KGA	Kleiner Grenzabstand
MLZ	Mehrlängenzuschlag
MHZ	Mehrhöhenzuschlag
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
AZ	Ausnützungsziffer
BZ	Baumassenziffer
BM	Oberirdische Baumasse
GF	Massgebliche Grundfläche
SBV	Sonderbauvorschriften
GP	Gestaltungsplan
QP	Quartierplan

Sonstige
Begriffsabkür-
zungen

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

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

Wegleitung
Kommentar
zur BZO

Unter www.baugesuche.zh.ch oder www.duernten.ch, Online-Schalter, können Baugesuchsformulare heruntergeladen werden.

Baugesuchs-
formulare

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 1.1 Zoneneinteilung

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

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 Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt.

Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss LSV:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Planungswerte (PW) gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht groberschlossenen Bauzonen. Immissionsgrenzwerte (IGW) gelten innerhalb bestehenden und groberschlossenen Bauzonen. Alarmwerte (AW) dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, andernfalls muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW eingehalten werden.

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.

zu 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Die massgeblichen Pläne in den Originalmassstäben 1:5000 (Zonenplan) und 1:500 (Ergänzungspläne) können auf dem Bauamt eingesehen werden. Dem verkleinerten Zonenplan, welcher der Bauordnung beiliegt, kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.

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

Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dürnten

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

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

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

<u>Zonenart</u>	<u>Empfindlichkeitsstufe</u>
Kernzone K1	III
Kernzone K2	III
Wohnzone W/1.5	II
Wohnzone W/1.9	II
Wohnzone W/2.3	II
Wohnzone W/2.9	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.9	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 lärmvorbelastrten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV

** differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

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

Pläne im Original massgebend

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

Ergänzungspläne

zu 2.
Kernzone

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.

zu 2.1.1
Massvorschriften
für Ersatzbauten

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.

zu 2.1.2
Massvorschriften
für Neubauten

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 Aufteilung der Geschossezahlen gilt es § 49a zu beachten. Es können demgemäss maximal 2 Dachgeschosse unter Schrägdächern realisiert werden.

Abstandsverschärfung bei brennbaren Aussenwänden

Aus Gründen des Ortsbildschutzes muss in den Kernzonen der vergrösserte Gebäudeabstand gemäss § 14 BBV II bei brennbaren Aussenwänden nicht eingehalten werden. Allfällige Brandschutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

2. Kernzonen

2.1 Allgemeine Vorschriften

2.1.1 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

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. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Schwarz markierte Gebäude

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

Grau markierte Gebäude

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

Übrige Bauten

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

Abweichungen

2.1.2 Massvorschriften für Neubauten und entsprechende Umbauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.1.1 Abs. 1 oder Ziff. 2.1.1 Abs. 2 zur Anwendung gelangt:

Massvorschriften

Grenzabstände (min.)	
- Grosser Grundabstand	7,0 m
- Kleiner Grundabstand	3,5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	30,0 m
Gebäudehöhe (max.)	7,5 m
Firsthöhe (max.)	7,0 m

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

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

Keine Abstandsverschärfung

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.1.3 Stellung und Gestaltung

Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung sind in § 238 Abs. 2 PBG umschrieben. Bauten, Anlagen und Umschwung haben besondere Rücksicht auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes zu nehmen. Geschützte wie inventarisierte Gebäude und Bauteile sind solche Objekte, aber auch Kernzonen als Ganzes.

Verglaste Bauteile sind heute weit verbreitet und entsprechen einem grossen Bedürfnis. Diese Bauteile sind auch in Kernzonen 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.

zu 2.1.4 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.

zu 2.1.5 Fassadengestaltung

Für Erneuerungen gilt die Regel: Holz bleibt Holz, Putz bleibt Putz. Fachwerkstrukturen sind nur freizulegen, wenn sie als Sichtkonstruktion erstellt wurden, also früher bereits freilagen (Verwitterungsspuren!).

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

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

Geschlossene Bauweise

Bei der Berechnung der maximalen Gebäude- bzw. Gesamtlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 5.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Berechnung der Gebäudelänge bei verringertem Gebäudeabstand

2.1.3 Stellung und Gestaltung

Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.

Einordnung

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

Wintergärten

2.1.4 Dachgestaltung

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

Dachform

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

Vordächer

Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.45 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.

Dachflächenfenster

Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

Kamine

2.1.5 Fassadengestaltung

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

Materialien und Farben

Ein Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen und auf die Fenstergestaltung der darüberliegenden Geschosse abzustimmen.

Schaufenster

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.1.6 Umgebungs- gestaltung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie für sich und im Gesamtzusammenhang selbstverständlich wirkt. Aufschüttungen und Terrainanpassungen sind möglichst zu vermeiden. Holz- und Eisenzäune sowie Hecken (Liguster, Hagebuchen und Ähnliches) sind Maschengitterzäunen vorzuziehen. Für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind herkömmliche Arten zu verwenden. Vorplätze sind nach Möglichkeit chaussiert oder gepflästert zu erhalten. Vorgärten mit Sockelmauern werten das Ortsbild auf. Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind wichtige Elemente des gewachsenen Ortsbildes. Deshalb sind sie zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

zu 2.1.7 Nutzweise

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. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt. Hinweise auf die zulässigen Immissionen können aus §§ 226 + 227 PBG und der LSV entnommen werden.

zu 2.1.8 Bewilligungspflicht für Abbrüche

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.

zu 2.1.9 Bewilligungspflicht für Renovationen

Mit der Bewilligungspflicht für Renovationen gemäss §§ 1 + 2 BVV soll eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Gebäude z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. vermieden werden.

zu 2.1.10 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*

2.1.6 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und möglichst weitgehend zu übernehmen.

Grundsätzliche Anforderungen

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

Terrainveränderungen

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

Garagen und Abstellplätze

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

Bäume und Baumgruppen

2.1.7 Nutzweise

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

Mischnutzung

2.1.8 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.

Bewilligungspflicht für Abbrüche

2.1.9 Bewilligungspflicht bei Renovationen

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

Bewilligungspflicht für Aussenrenovationen

2.1.10 Reklamen

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

Eigenreklamen

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

Gestaltung

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 2.2.1

Bauen auf Strassengrenzen 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 2.2.2

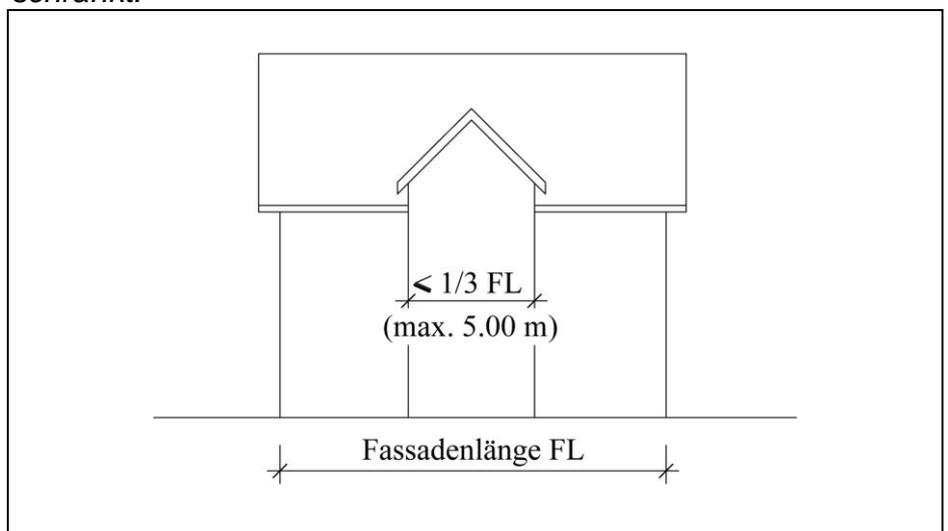
Spezielle Bauteile

Energiegewinnungsanlagen wie z.B. Sonnenkollektoren sind in Grösse, Proportion und Art konzeptionell in das Gebäude zu integrieren und müssen sorgfältig gestaltet sein.

zu 2.2.3

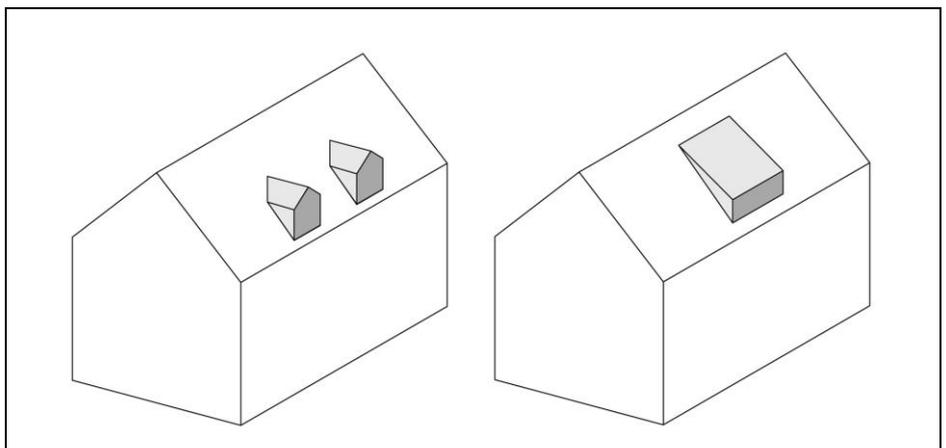
Dachgestaltung

Quergiebel sind in Dürnten typisch. Sie sind jedoch in der Regel schmal. Im Interesse einer gewissen Kontinuität dieser Elemente im Ortsbild wird ihre Breite auf $1/3$ der Fassadenlänge beschränkt.



Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in der Regel in Form von Giebellukarnen oder Schlepogauben auszubilden.



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte treten in intakten alten Siedlungsstrukturen ausserordentlich störend in Erscheinung. Sie sind deshalb in der Kernzone K1 nicht gestattet.

2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K1

2.2.1 Grundmasse

Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist. Gegenüber Staatsstrassen sind die Abstände im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt und unter Berücksichtigung von § 267 PBG festzulegen.

Bauen auf Strassengrenzen oder Baufluchten

2.2.2 Spezielle Bauteile

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Energiegewinnungsanlagen

2.2.3 Dachgestaltung

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer mit mindestens 10° Neigung zulässig.

Besondere Gebäude

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 5 m betragen.

Quergiebel

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Quergiebeln, die nicht mehr als 0,8 m aus der Fassadenflucht vorstehen, darf höchstens betragen:

Dachaufbauten

- a) auf Gebäudeseiten mit Quergiebeln ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge;
- b) auf Gebäudeseiten ohne Quergiebel ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge.

Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0,4 m² gelten nicht als Dachaufbauten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dacheinschnitte

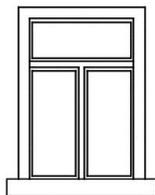
Die Dächer von Hauptgebäuden sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

Dachmaterialien

Zu 2.2.4
Fassadengestaltung

Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung für eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG von grosser Bedeutung. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z.B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel.

Fassadenbild und Fenster



Die Massstäblichkeit und der symmetrische Aufbau der bestehenden Fassaden sind zu wahren. Die Gliederung soll durch die Anordnung und Gestaltung hochformatig proportionierter Öffnungen (Fenster, Türen) erfolgen. Einfassungen, Sockelpartien und Gesimse sind zu beachten, wobei eine zeitgemässe Interpretation möglich ist.

Balkone sind sparsam zu verwenden und in Form und Grösse dem jeweiligen Baustil des Hauses anzupassen. Balkone sind in der Regel auf der Traufseite anzuordnen und sollen laubenartig in Erscheinung treten. Giebelseitige Balkone sind nach Möglichkeit als Hängekonstruktion auszubilden oder einspringend zu gestalten.

Holzverschalungen, Türen, Brüstungen usw. sind aus senkrecht angeordneten, starken Brettern zu erstellen. Sie sind roh zu belassen oder mit Farbanstrich in herkömmlicher Weise auszuführen. Die Fensterläden sind aus Holz anzufertigen.

zu 2.3.1
Spezielle Bauteile

Zu den Energiegewinnungsanlagen gehören z.B. Sonnenkollektoren. Wesentlich ist, dass solche Elemente in Grösse, Proportion und Art in das Gebäude integriert sind und die Gesamterscheinung nicht stören.

zu 2.3.2
Dachgestaltung

In der Kernzone K2 sind Erleichterungen bei der Dachform, den Dachaufbauten, den Quergiebeln und der Dacheinschnitte möglich.

So müssen untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile und Besondere Gebäude keine Satteldächer aufweisen, sondern können z.B. auch mit einem Flachdach oder einem Pultdach versehen werden. Die maximale Gesamtbreite der Dachaufbauten beträgt ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge (§ 292 PBG). Quergiebel dürfen etwas breiter sein als in der Kernzone K1 und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie überdeckt werden (offene Lukarne).

2.2.4 Fassadengestaltung

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.

Fensterform und Proportionen

Bei Neubauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden zu erstellen. Bei Umbauten, Anbauten und besonderen Gebäuden können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

Einfassungen, Sprossenteilung und Fensterläden

Balkone und Lauben auf der Traufseite dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf den Giebelseiten dürfen Balkone max. 1,25 m über die Fassade auskragen. Das Lichtraumprofil gegenüber Staatsstrassen ist zu gewährleisten.

Balkone und Lauben

2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone K2

2.3.1 Spezielle Bauteile

Energiegewinnungsanlagen sind gestattet, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

Energiegewinnungsanlagen

2.3.2 Dachgestaltung

Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

Eingeschossige Bauten und besondere Gebäude

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen, pro Quergiebel darf jedoch die Breite nicht mehr als 6 m betragen.

Quergiebel

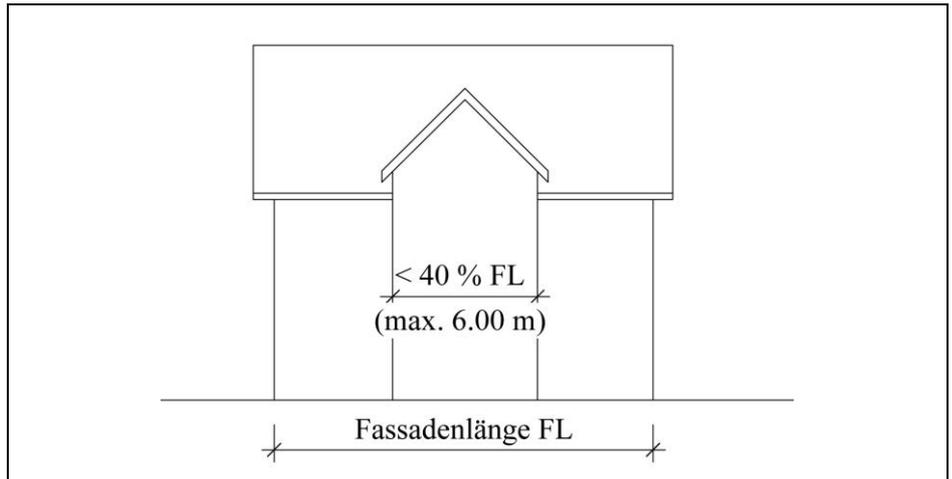
Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.

Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie überdeckt werden.

Dacheinschnitte

zu 2.3.2



zu 2.3.3
Fassadengestaltung

Bei der Fenstergestaltung sind in erster Linie die Verteilung und die Proportionen der Fenster von herkömmlichen Nachbargebäuden zu beachten. Sprossen sind dabei nicht zwingend.

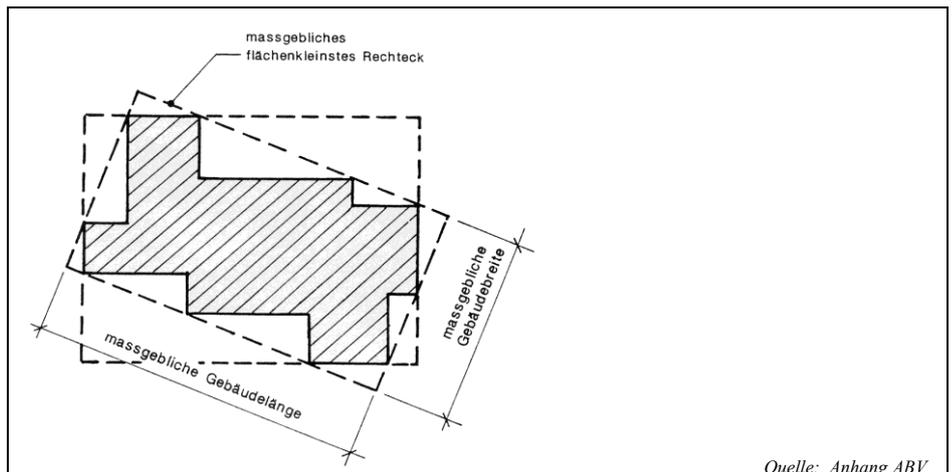
zu 3.1
Grundmasse

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

Baumassenziffer
nach §§ 254, 258
PBG und 12 ABV

Baumassenziffer vgl. Abbildung S. 20
Zur Ermittlung der Baumasse in bewegtem Gelände sind die Höhenkoten des gewachsenen Bodens in den vier Gebäudeecken auszumitteln. Die Baumasse über dieser Kote gilt als oberirdisch und ist an die Baumassenziffer von Hauptgebäuden anrechenbar. Davon ausgenommen sind Witterungsbereiche sowie öffentliche Verkehrsflächen (z.B. Arkaden).

Gebäudelänge
nach § 28 ABV
(flächenkleinstes
Rechteck)



Quelle: Anhang ABV

Die Gesamtlänge entspricht der Gebäudelänge, die sich bei geschlossener Bauweise über mehrere Grundstücke erstreckt.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren muss. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und für Dachaufbauten sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

Dachmaterialien

2.3.3 Fassadengestaltung

Die Fenstergestaltung muss in ihrer Gesamtwirkung zu derjenigen der näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

Fenstergestaltung

Balkone und Lauben dürfen traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Wenn sie mehr als 1,25 m über die Fassade auskragen, müssen sie auf dem Boden abgestützt werden. Das Lichtraumprofil gegenüber Staatsstrassen ist zu gewährleisten.

Balkone und Lauben

3. Wohnzonen

3.1 Grundmasse

Zone	W/1.5	W/1.9	W/2.3	W/2.9	WG/2.3	WG/2.9
Baumassenziffer Hauptgebäude (max. m ³ /m ²)	1.5	1.9	2.3	2.9	2.3	2.9
Grenzabstände (min.)						
- Grosser Grundabstand	7 m	**)	**)	10 m	10 m	10 m
- Kleiner Grundabstand	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	*)	25 m	30 m	35 m	30 m	35 m
Gebäudehöhe (max.)	6,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	7,5 m	10,5 m
Firsthöhe (max.)	5 m	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m

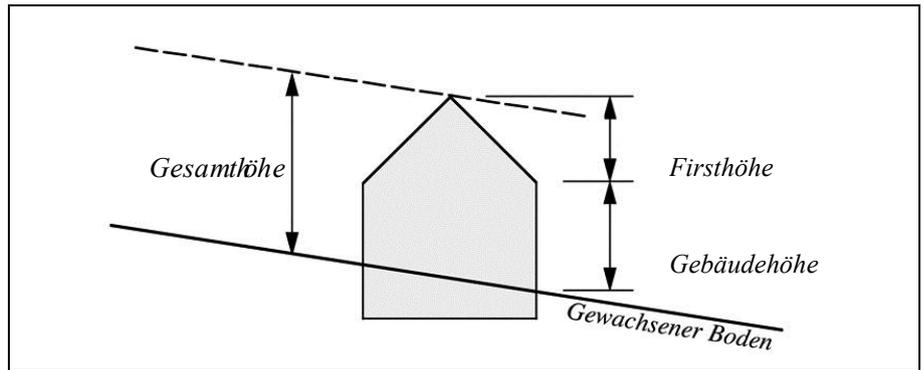
Massvorschriften

*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2

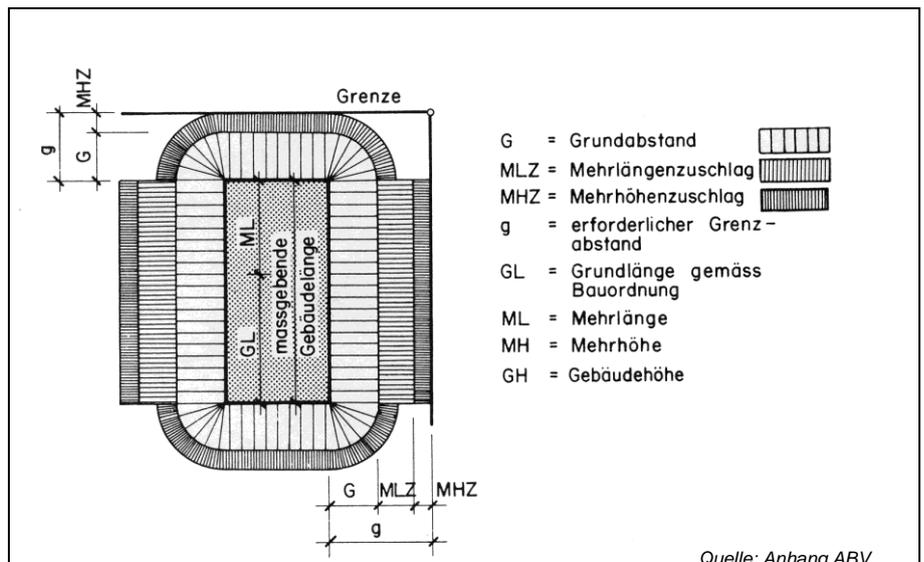
***) Nördlich der Bubikonerstrasse ist entlang dem Berenbach beidseits ein Gewässerabstand von 10,5 m für Bauten und Anlagen aller Art einzuhalten. Der Abstand wird ab der Bachmitte gemessen.

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

Gebäude-, First- und Gesamthöhe gemäss § 278 ff PBG und § 29 ABV



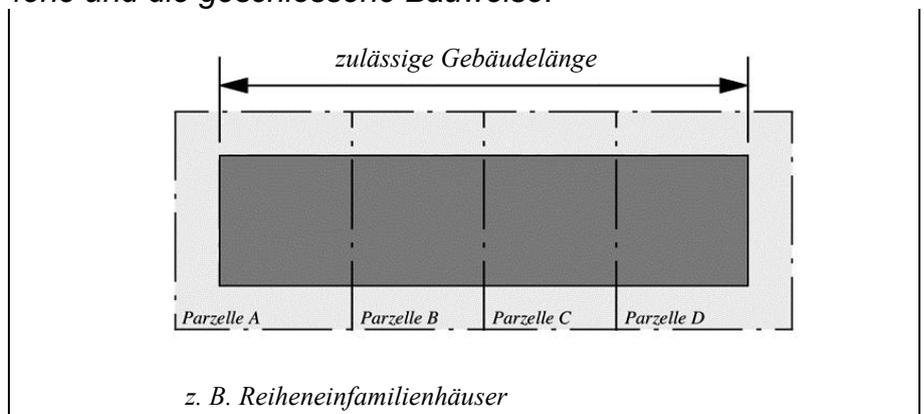
zu 3.2
Mehrlängenzuschlag



Der Grenzabstand nach § 21-26 ABV setzt sich wie folgt zusammen: Grundabstand + Mehrlängenzuschlag + Mehrhöhenzuschlag

zu 3.3 – 3.6
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.



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

Besondere Gebäude sind bis zu 50 m² Grundfläche ohne Anrechnung an die zonengemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt, sie dürfen jedoch höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche betragen.

Besondere Gebäude

3.2 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.

Erhöhung Grundabstand

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Zusammenrechnung von Fassadenlängen

3.3 Wohnzone W/1.5

In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

Offene Überbauung

Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Kirchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.

Gebäudelänge

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

Dachgestaltung bei Hauptgebäuden

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Nutzung

3.4 Wohnzone W/1.9

In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Geschlossene Überbauung

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Nutzung

3.5 Wohnzonen W/2.3 und W/2.9

In den Wohnzonen W/2.3 und W/2.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

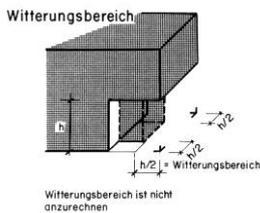
Geschlossene Überbauung

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.

zu 4.1
Baumassenziffer
nach §§ 254, 258
PBG und 12 ABV



Baumassenziffer = $\frac{\text{oberirdische Baumasse } BM}{\text{massgebliche Grundfläche } GF}$

$BZ = \frac{\text{Länge } L \cdot \text{Breite } B \cdot \text{Höhe } H}{GF}$

Quelle: Anhang ABV

Freiflächenziffer
nach §§ 254, 257
PBG

Freiflächenziffer (FZ) = $\frac{\text{anrechenbare Freifläche (FF)}}{\text{massgebende Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$

Quelle: Anhang ABV

Gebäudehöhe

Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist die Zahl der Unter-, Voll- und Dachgeschosse nicht beschränkt. Die zulässige Firsthöhe von 7 m ergibt sich aus § 281 PBG.

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Nutzung

3.6 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 und WG/2.9

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 und WG/2.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonen-gemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Ge-bäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Geschlossene Überbauung

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um ei-nen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Baumassenzif-fer.

Erhöhung Baumassen-ziffer

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grenzabstand allseitig bis auf das kantonalrechtliche Min-destmass herabgesetzt werden.

Herabsetzung Grundabstand

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzung

4. Gewerbe- und Industriezonen

4.1 Grundmasse

Massvorschrif-ten

Zone	G		I
	Baumassenziffer (max.)	3,0 m ³ /m ²	5,0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer (min.)	20 %	15 %	10 %
Gebäudehöhe (max.)	10 m	13,5 m	20 m
Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden (max.)	13,5 m	17 m	23,5 m

4.2 Grenzabstand

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

Grenzabstand gegenüber an-deren Zonen

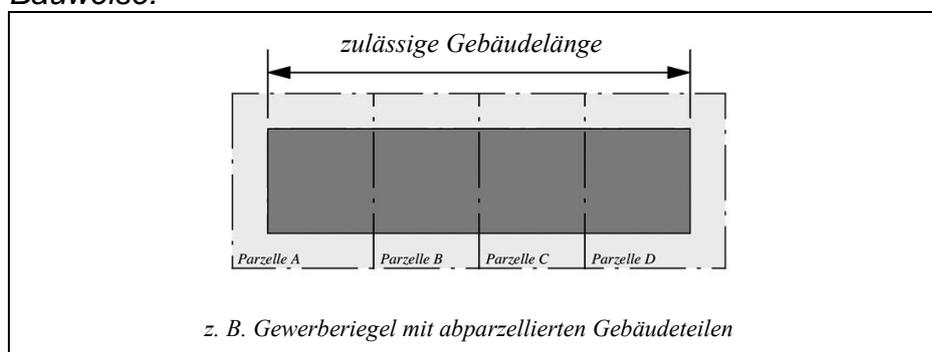
zu 4.3
Nutzweise

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).

zu 4.4
Geschlossene 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.



zu 4.5
Lärmschutz

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

zu 5.1
Zone für öffentliche Bauten

Zonen für öffentliche Bauten dienen der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. Darunter fällt auch der Bau von Alterswohnungen (vgl. § 60 PBG).

Grundmasse /
Kantonrechtliche
Masse

Ausser den in der Bauordnung festgelegten Grundmassen gelten die kantonrechtlichen Vorschriften:

- Nutzweise § 60 PBG
- Mehrhöhenzuschlag §§ 260 PBG; 26 ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 - 267 PBG
- Grenzabstände §§ 269, 270 PBG
- Geschosse §§ 275, 276 PBG
- Gebäudehöhe §§ 278 - 280 PBG; 29 ABV
- Firsthöhe § 281 PBG; Anhang ABV
- Erscheinung Untergeschosse § 293 PBG

zu 5.2
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. § 31 ABV definiert die offene und die geschlossene Bauweise.

4.3 Nutzweise

In der Gewerbezone und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

In der Gewerbezone sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Zulässige Betriebsarten

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen udgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

Einschränkungen

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Stark störende Betriebe

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Geschlossene Bauweise

4.5 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.

Gestalterische oder bauliche Massnahmen

5. Zone für öffentliche Bauten

5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Kantonale Bauvorschriften

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

Grenzabstand gegenüber anderen Zonen

5.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Geschlossene Bauweise

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 6.1 und 6.2 *In der Erholungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche in der Richtplanung vorgesehen sind (vgl. §§ 61 + 62 PBG).*
Zulässige Gebäude

<i>Kantonalrechtliche Masse</i>	- Grenzabstand	§ 270 PBG
	- Gebäudeabstand	§ 271 PBG
	- Geschosse	§§ 275, 276 PBG
	- Firsthöhe	§ 281 PBG; Anhang ABV
	- Erscheinung Untergeschosse	§ 293 PBG

6. Erholungszonen

6.1 Erholungszone Ea

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

Garten- und Gerätehäuser

Grundmasse:

Grundmasse

Gebäudegrundfläche (max.)	7,5m ²
Gesamthöhe (max.)	2,5m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Abstände:

Abstände

Grenz- und Strassenabstand (min.)	3,5 m
Gewässerabstand (min.)	5,0 m
Abstand von Nachbargärten (min.)	1,25 m

Gestaltungsvorschriften:

Gestaltungsvorschriften

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

6.2 Erholungszone Eb

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

Zulässige Gebäude

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Kantonale Vorschriften

7. Besondere Bestimmungen

7.1 Arealüberbauungen

Ausser in den Kernzonen K1 und K2 sowie in der Wohnzone W/1.5 sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne bestehen.

Zulässigkeit

zu 7.1
Arealüberbauungen

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

Gute Überbauung = Dichtebonus.

Den erweiterten Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Arealüberbauungen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Sie können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

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.

zu 7.2
Aussichtsschutz

Mit den Bestimmungen werden die schönen Aussichtslagen langfristig freigehalten.

Die Mindestarealflächen betragen:

in den Zonen W/1.9, W/2.3 und WG/2.3	2'000 m ²
in den Zonen W/2.9 und WG/2.9	4'000 m ²
in den Zonen G/3.0, G/5.0 und I/7.0	8'000 m ²

Mindestarealflächen

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

Unterschiedliche Mindestflächen

Für Hauptgebäude erhöhen sich die zonengemässen Baumassenziffern wie folgt:

Ausnutzungszuschlag

Wohnzonen:	Arealfläche $\geq 2'000 \text{ m}^2$	Arealfläche $\geq 4'000 \text{ m}^2$
W/1.9, W/2.3, WG/2.3	0.1 m ³ /m ²	0.2 m ³ /m ²
W/2.9, WG/2.9		0.4 m ³ /m ²

Arbeitszonen:	Arealfläche $\geq 8'000 \text{ m}^2$
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

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

Bestehende Überbauungen

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

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Grenzabstände

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Gebäudelänge

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnutzungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil einen Fünftel der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

Ausnutzungsverschiebungen

7.2 Aussichtsschutz

Beim Aussichtspunkt Krähenbüel besteht für Bauten innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Aussichtsschutzbereiches eine Höhenbeschränkung von max. 530 m.ü.M.

Aussichtspunkt Krähenbüel

Bei allen übrigen Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Übrige Aussichtspunkte

zu 8.1
Besondere
Gebäude

Gemäss § 273 PBG dienen "Besondere Gebäude" nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen, und die grösste Höhe, die sich auf den gewachsenen Boden bezieht, beträgt bei Flachdächern 4.00 m und bei Schrägdächern 5.00 m. Oberirdische Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser etc. sind also Besondere Gebäude.

Bezüglich der maximalen Grösse ist in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Ziff. 3.1 zu beachten. Demgemäss dürfen Besondere Gebäude höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche belegen, maximal aber 50 m².

Abstandsfreie
Gebäude

Abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sind unterirdische Gebäude sowie oberirdische Gebäude, welche den gewachsenen Boden um höchstens 0.50 m überragen und keine Öffnungen gegenüber Nachbargrundstücken aufweisen.

zu 8.2
Gebäudehöhe bei
Verkehrsbaulinien

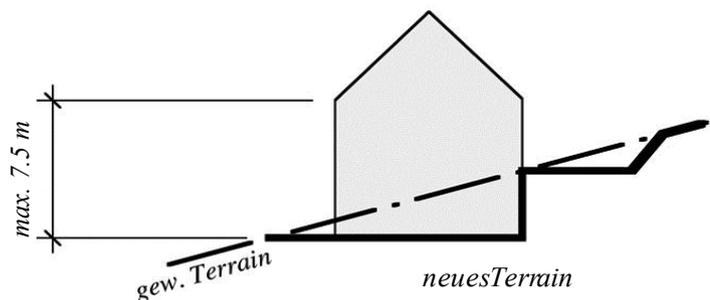
Gemäss § 279 Abs. 2 PBG gilt bei Gebäuden, die auf die Baulinie gestellt werden, eine Gebäudehöhe von 10/9 des Baulinienabstandes. Diese Vorschrift muss nicht beachtet werden.

zu 8.3
Freilegung von
Untergeschossen

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.

Sichtbare Gebäude-
höhe

Die sichtbare Gebäudehöhe unterscheidet sich von der üblichen Gebäudehöhe gemäss § 280 PBG dadurch, dass sie nicht vom gewachsenen, sondern vom gestalteten Boden aus gemessen wird.



8. Allgemeine Bauvorschriften

8.1 Abstandsvorschriften

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

Grosser und kleiner Grundabstand

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

Besondere Gebäude

Für abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ein Grenzabstand von min. 3,5 m.

Abstandsfreie Gebäude

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.

Südumfahrungsstrasse

8.2 Gebäudehöhe

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

Verkehrsbaulinien

8.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Abgrabungen

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

Wohnzone W/1.5

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Haus-, Keller-, Garagenzugänge

Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

zu 8.4 Abstellplätze

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

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken. Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

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

Im Übrigen ist die VSS-Norm SN 640 280/290 zu beachten.

Zugangsnormen

Zur Erschliessung der Abstellplätze sind die Zugangsnormen zu beachten, die sich zur Dimensionierung der Zugänge auf die Anzahl Wohneinheiten beziehen. Fusswege, Radwege sowie Zufahrtswege gemäss den Zugangsnormen gelten als Wege. Als Strassen sind demgegenüber alle Zugänge von mehr als 3.5 m Breite zu verstehen.

	Zugangsarten	Anwendungsbereiche (vgl. § 6)				Ausbaugrössen	
		Nutzung WE	R min. m'	LH min. m'	Breite b m'	Querschnitt	
↑ Zugänge (§ 237 PBG) ↑ Quartierstrassen §§ 123 ff. PBG ↓	Zufahrtsweg	bis 10 (30*)	5,00 (10,00 +)	4,50	3,00–3,50		
	Zufahrtsstrasse	bis 30 (60*)	10,00	4,50	4,00–4,75		
		bis 150 (300*)	10,00	4,50	4,50–5,00		
	Erschliessungsstrasse	bis 300 (600*)	15,00	4,50	4,50–5,50		
	nutzungsorient. Sammelstrasse	bis 600 (1000*)	20,00	4,50	5,00–6,00		
	verkehrsorient. Sammelstrasse				grösser als 5,50		

Ersatzlösungen

Das PBG zählt das Vorhandensein einer genügenden Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu den Grundanforderungen an Bauten und Anlagen. Diese Anforderungen gelten jedoch nicht absolut in dem Sinn, dass eine Baubewilligung verweigert werden muss, wenn die Parkplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon erstellt werden können.

8.4 Abstellplätze

<i>Parkplätze für Nutzungsart</i>	<i>Bewohner oder Beschäftigte</i>	<i>Besucher und Kunden</i>
Wohnen	1 PP/80 m ² mGF oder bei Wohnungen die kleiner als 80 m ² sind mind. 1 PP/ Wohnung	+10 % der Bewohner ner PP

Normbedarf

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)

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

Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)

publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 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)

Spezialnutzungen

Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Möbel, Restaurants etc. Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	1 PP/250 m ² mGF (4)	1 PP/60 m ² mGF (4)
--	--	---------------------------------------

mGF = massgebliche 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 641 400)

- Ersatzlösungen** *Vielmehr sind gemäss §§ 245 und 246 PBG 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.
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.*
- Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder** *Es ist wichtig, dass genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und andere zweirädrige Fahrzeuge sowie Kinderwagen bereitgestellt werden. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus.*
- zu 8.5**
Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen *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.*
- zu 8.6**
Abfallbeseitigung und Kompostierung *Gemäss § 249 PBG und § 38 BBV I müssen die Voraussetzungen für die Kehrichtbeseitigung und die Kompostierung geschaffen werden. Die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien sowie Beispiele über die Anlage von Kompostierplätzen können beim Bausekretariat bezogen werden.*
- zu 9.**
Inkrafttreten *Die am 29. Juni 2006 festgesetzte letztmalige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde am 21. Mai 2007 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 453/2004 genehmigt.
Alle früheren Fassungen sind nicht mehr rechtskräftig.*

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

Bruchteile

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

Weitere Abstellplätze

8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

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

Mehrfamilienhäuser

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

Grösse

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

Lage

8.6 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. Bei Überbauungen mit sechs oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle eine Kompostieranlage einzurichten.

Abfallbeseitigung, Kompostieranlage

9. Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Anhang

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 Hinweise, 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
- Verkehrssicherheit §§ 240, 241 PBG
- Kehrlichtbeseitigung § 249 PBG
- Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern, 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 - 339 PBG
- Strafen und Zwangsanwendung §§ 340, 341 PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen §§ 342 - 361 PBG
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen §§ 357, 358 PBG

Anhang

<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Begriffe • Besondere Begriffe 	<p>§§ 1 - 5 ABV §§ 30 - 33 ABV</p>	<p>Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Hygiene • Lärm • Wärmedämmung • Luftreinhaltung • Abschrankungen 	<p>§§ 8 - 12 BBV I §§ 13, 13a, 14 BBV I §§ 15 - 18 BBV I § 19 BBV I § 20 BBV I sowie SIA-Norm 358</p>	<p>Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Feuerungsanlagen und Wassererwärmung • Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung • Beförderungsanlagen • Behinderte und Gebrechliche • Besondere Bestimmungen • Energierechtliche Bestimmungen 	<p>§ 28 BBV I §§ 29, 30, 45 BBV I §§ 31 - 33 BBV I §§ 34, 35 BBV I §§ 36 - 41 BBV I §§ 42 - 49 BBV I</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Begriffe • Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften 	<p>§§ 2 - 8 BBV II §§ 9 - 20 BBV II</p>	<p>Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gewässerabstand 	<p>§ 21 WWG</p>	<p>Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Behindertengerechte Bauten • Baurechtliches Verfahren • Verhältnismässigkeit 	<p>§ 3 BehiG § 7, 9, 10 BehiG § 11 - 12 BehiG</p>	<p>Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Behindertengerechte Bauten • Verhältnismässigkeit 	<p>§ 2 BehiV § 6 - 7 BehiV</p>	<p>Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV)</p>

Anhang 2

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau, Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 1.5 m Höhe und 2 m² Fläche aufweisen; bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. in Kernzonen (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe);
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.;
- der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie 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, Sonnenkollektoren usw.;
- die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;
- wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Keiner baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

- Bauten und Anlagen, die nach der ABV wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (weniger als 1.50 m Höhe und 2 m² Fläche);
- beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen zwischen solchen Räumen;
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder eine Höhe von 1.00 m noch eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.80 m sowie offene Einfriedungen;
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb;
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Fläche belegen;
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.80 m überschreiten;
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 0.10 m überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

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

Anhang

Form und Inhalt
eines Baugesuches

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

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit eingezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und Schnitte 1:100 mit Höhenangaben (m. ü. M.)
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100
- Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)
- Energetischer Massnahmenachweis
- Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzungsweise

Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:

- Ausnützungsberechnung
- Angaben über Materialien und Farben
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Nachbarbau)
- Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer
Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches
Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d. h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben
Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend.

Das Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet nach § 14 BVV namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung:

- a) Vordächer;
- b) Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge;
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten;
- d) Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise;
- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig;
- k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig;
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II;
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen;
- o) Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1.50 m ab gewachsenem Boden;
- p) Unterteilung von Grundstücken soweit bewilligungspflichtig;
- q) kleine Änderungen vor oder in der Bauausführung stehender Projekte.

Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig unter der Voraussetzung, dass keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt werden.

Anhang

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

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 PBG) ist/sind:

- 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 Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen

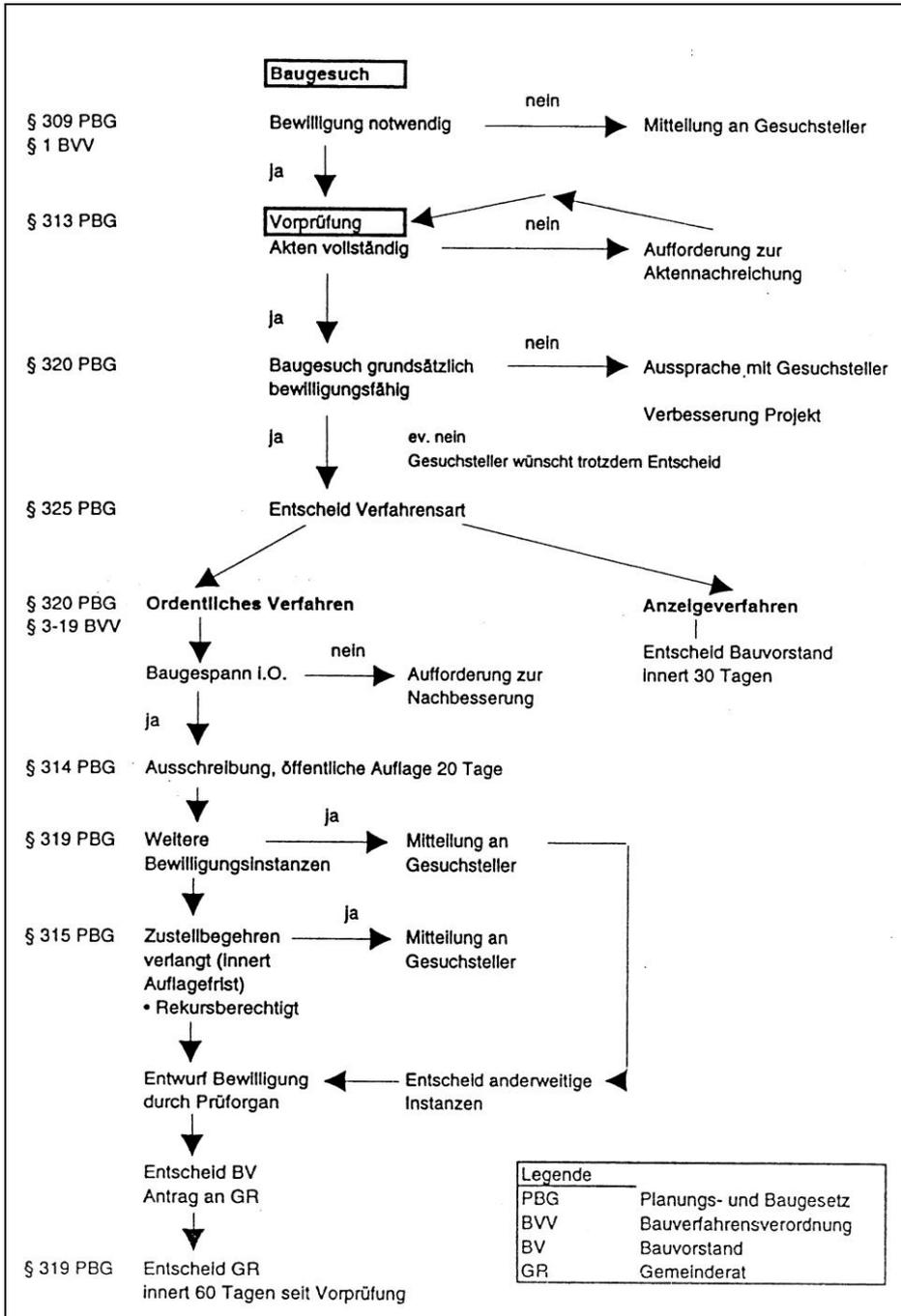
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

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:

- Schnurgerüst
- Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern
- Rohbau
- Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)
- Bezugskontrolle
- Schlussabnahme

Ablaufschema
Baubewilligungsverfahren



Anhang 3

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss § 14 ff SAV

Messweisen
gemäss §§ 5 und 6
SAV

§ 14 SAV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 SAV einzuhalten.

Grundsätze

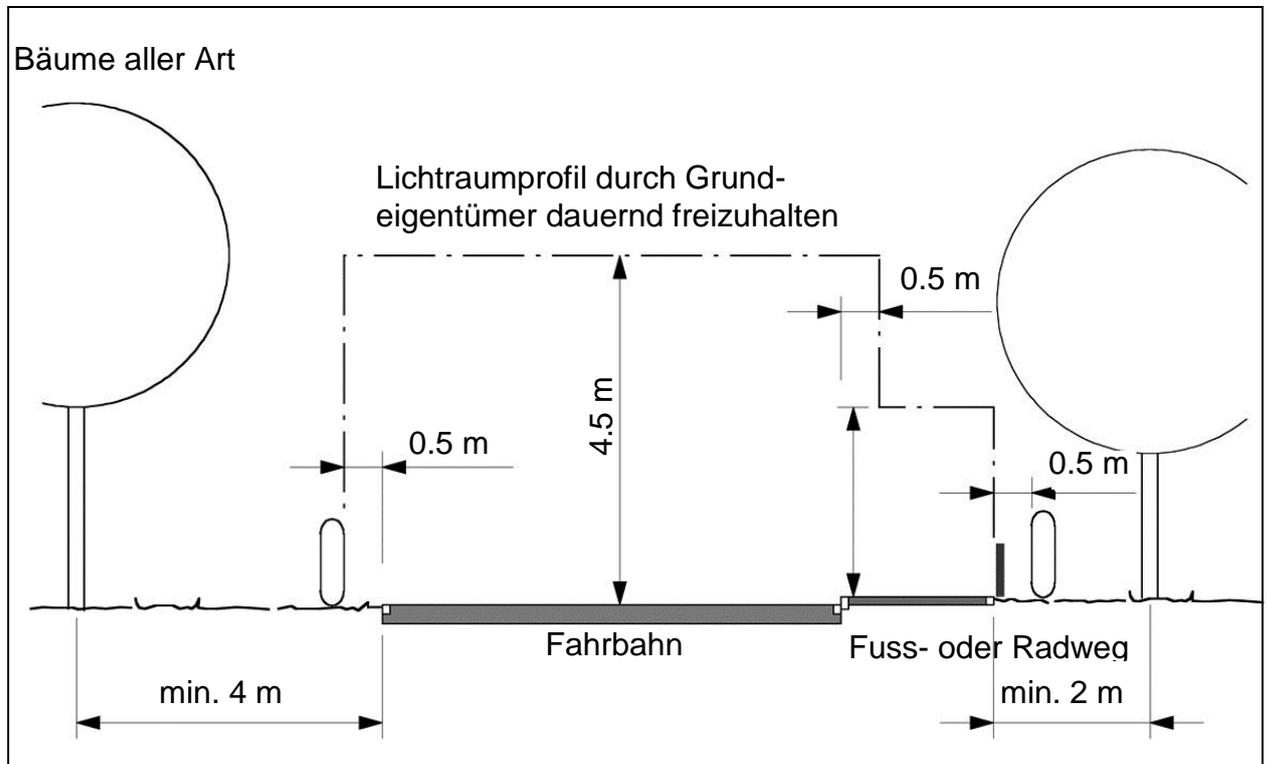
Grundsatz für Bäume:

Bäume aller Art: 4 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.

An der Innenseite von Kurven, im Bereich sich verzweigender Strassen und bei Ein- und Ausfahrten entscheidet der Gemeinderat über die Abstände. Bei Kantonsstrassen entscheidet die Baudirektion (Meldeverfahren an den Kreisingenieur).



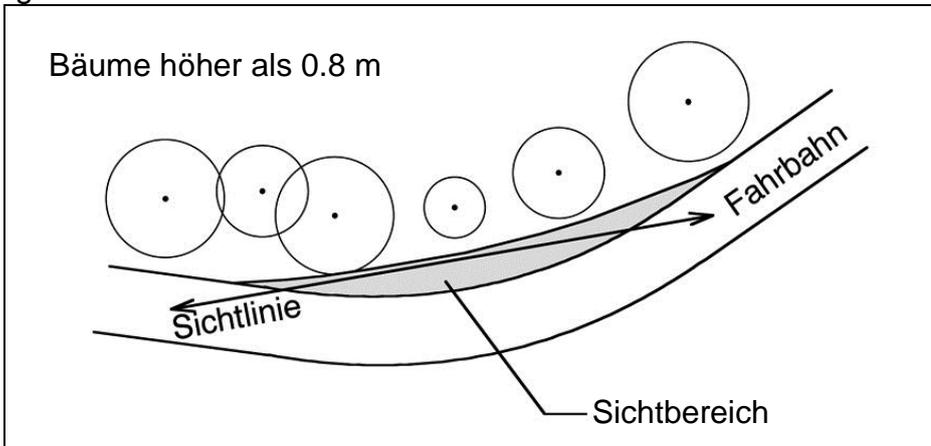
Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Erleichterungen

§ 16 SAV:

Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der SAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten, bis 3.0 m Höhe dürfen zudem auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

Innenseiten von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten

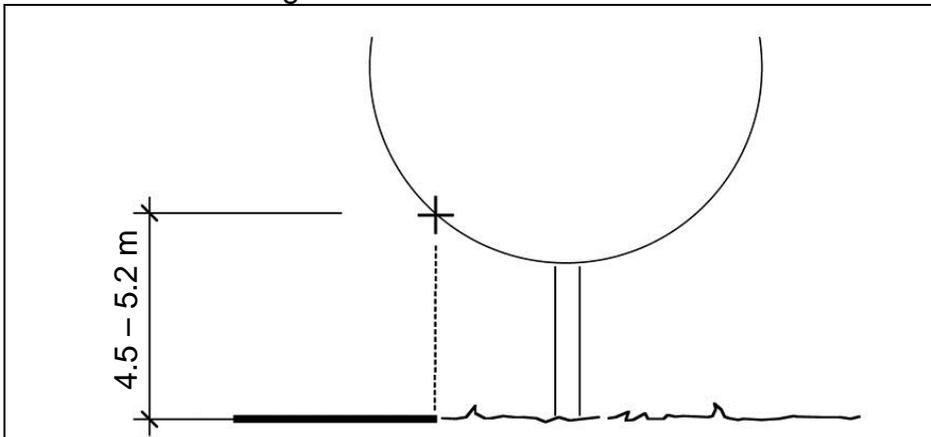


§ 17 SAV:

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.

Lichtraumprofil

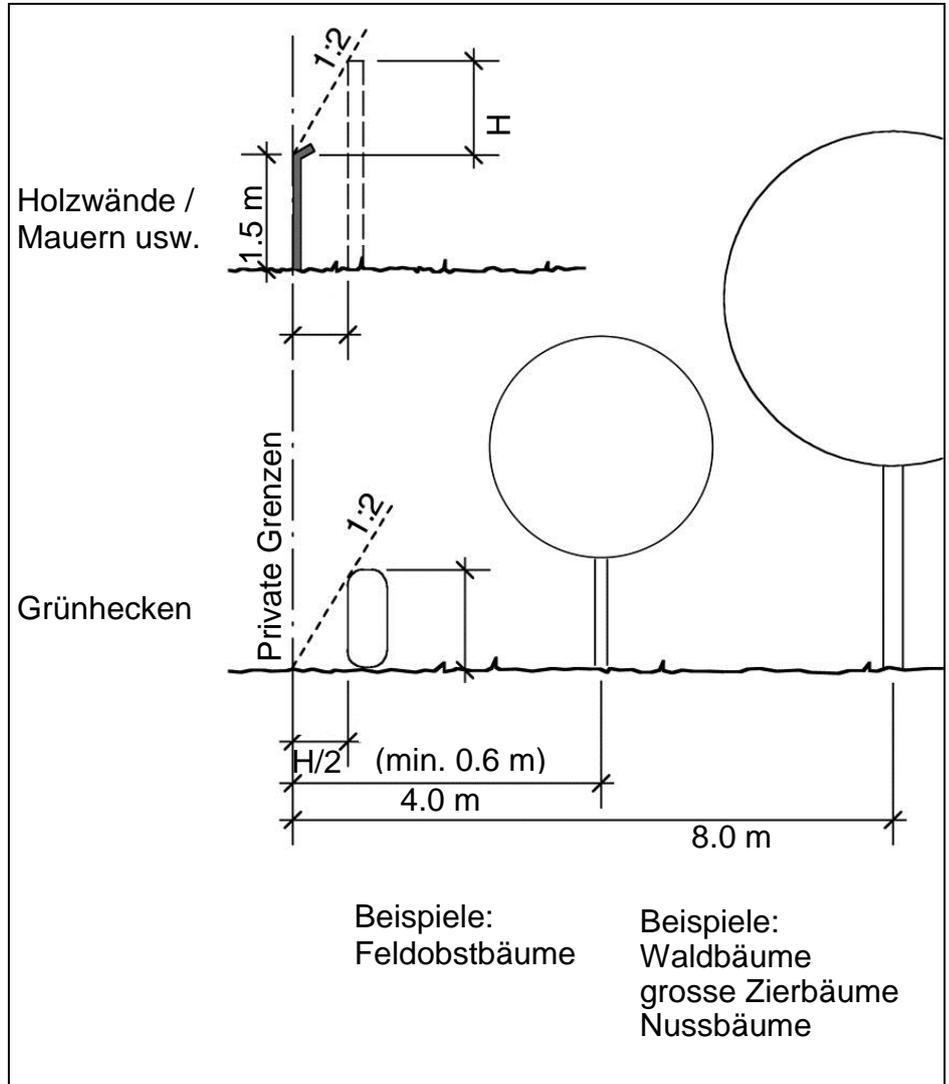
Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



Anhang 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 169 ff EG ZGB

Bäume



Weitere spezielle
Abstände

- | | |
|--|-------------|
| • Baumschulpflanzen | min. 1.00 m |
| • Bäume und Sträucher gegenüber Wald | min. 0.50 m |
| • Wald an Wald | min. 0.50 m |
| • Waldneupflanzung resp. Nachzucht | min. 1.00 m |
| • Wald gegen Flurweg | min. 1.00 m |
| • Wald (Nachzucht) gegen Kulturland | min. 2.00 m |
| • Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. 8.00 m |

Anhang 5

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziff. BZO	§§ PBG	Andere
A abbruchbewilligungspflicht	2.1.8	309	-
Abstände			
• Abstände für Pflanzen	Anhang 3+4	-	169 ff EG ZGB
• Abstand von Verkehrsanlagen	2.2.1, 8.1, Anhang 3	265, 267, 269	14 ff SAV
• Gebäudeabstand	2.1.2	260, 271 ff	-
• Grenzabstand	2.1.2, 3.1, 3.6, 4.1, 4.2, 5.1, 6.1, 8.1	49 ff, 269 ff	21 ff ABV, 169 ff EG ZGB
• Gewässerabstand	1.2, 3.1	67, 72	21 WWG
• Übrige Abstandsvorschriften	8.1, Anhang 3	269, 271 ff	-
• Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
• Mehrlängenzuschlag	3.2	49	23 ABV
• Waldabstand	1.2	66, 72, 262	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	2.1.6, 8.4	24, 242 ff, 309	3 ABV
Arealüberbauung	7.1	69 ff, 73, 270, 271	8 ff ABV
Ausfahrten	-	240 ff, 266	5 - 9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausnützungsziffer	-	49, 50, 251, 254, 255, 259	9 – 10 ABV
Ausnützungszuschlag	3.6, 7.1		
Ausrüstungen	-	-	4 ABV, 21 ff BBV I
Aussenantennen	-	78, 309	1 ABV
Aussenrenovationen	2.1.9	-	-
Aussichtsschutz	7.2	75	-
Ausstattungen	-	80, 83, 222	-
B alkone	2.2.4, 2.3.3	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 2	309 ff	
Baulinien	-	50 ff, 96 ff, 106	-
• und Quartierpläne	-	125	2 QPV
• und Bauweise	8.2	97, 252, 286 ff	-

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§§ PBG	Andere
Baumassenziffer	3.1, 4.1, 7.1	§§ 254, 258	12 ABV
Bäume und Baumgruppen	2.1.6	76	-
Baureife	-	233 ff	-
Bautiefe	-	49 ff, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	2.1.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 4.4, 5.2,	49 ff, 97, 252, 286 ff	31 ABV
Bauzonen	1.1	48 ff, 62 ff	-
Besondere Gebäude	2.2.3, 2.3.2, 3.1, 8.1	273	25 ABV, 18 BBV II
Bestehende Gebäude	2.1.1, 2.1.9	357 ff	33a ABV
Bewilligungspflicht	2.1.8, 2.1.9, Anhang 2	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 ff	-
Brandschutz	-		
• Anforderungen	-	239, 300	-
• beim Grenzbau	-	290	-
• Abstandsverschärfung	2.1.2	-	14 BBV II
• Fluchtwege	-	-	VBB
D achaufbauten	2.2.3, 2.3.2	290 ff	Anhang ABV
Dacheinschnitte	2.2.3, 2.3.2	-	-
Dachformen	2.1.4, 2.2.3, 2.3.2, 3.3, 6.1	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschosse → siehe Geschosse			
E mpfindlichkeitsstufen	1.1	226, 227, 56, 57	43 + 44 LSV, Anhang LSV
Energiegewinnungsanlagen	2.2.2, 2.3.1	49	1 ABV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	-
Erholungszone	6.1, 6.2	61, 62, 270, 271, 275+276, 281, 293	Anhang ABV
Erschliessung			
• von Grundstücken	-	234, 236 ff, 240	-
• Groberschliessung	-	90 ff, 128, 166 ff	-

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§§ PBG	Andere
F ahrzeugabstellplätze → siehe Abstellplätze			
Firsthöhe	2.1.2, 3.1, 4.1	49, 50, 58, 281	-
Freiflächenziffer	4.1	254, 257	Anhang ABV
Freilegen Untergeschosse	8.3	293	-
G ebäudeabstand → siehe Abstände			
Gebäudebreite	-	49	28 ABV
Gebäudehöhe	2.1.2, 3.1, 4.1	49, 50, 58, 278 ff	29 ABV
Gebäudelänge	2.1.2, 3.1, 3.3, 7.1	49	28 ABV
Gebäudetiefe	-	-	-
Gemeinschaftsanlagen	-	166 ff, 222 ff	10 ABV
Gesamthöhe	4.1, 6.1	-	-
Geschlossene Bauweise → siehe Bauweise			
Geschosse	2.1.2, 3.1	49, 275 ff, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltungsplan	7.1	83 ff	-
Gestaltung allgemein	2.1.3	238, 71, 73	5 RSK, 10 ff SAV
• Dachgestaltung	2.1.4, 2.2.3, 2.3.2, 3.3, 6.1	281	Anhang ABV
• Fassadengestaltung	2.1.5, 2.2.4, 2.3.3, 6.1	-	23 - 27 ABV
• Umgebungsgestaltung	2.1.6,	-	-
Gewerbeberleichterung	3.6		
Gewerbe- und Industriezone	4	56 ff	-
Grenzabstand → siehe Abstände			
Grenzbau	2.2.1, 3.4, 3.5, 3.6, 4.4	50, 51, 59, 287	-
Grundmasse	2.1.2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1	-	-
H ygiene	-	239, 300 ff	8 ff BBV I
I mmissionsschutz	4.3, 4.5	49, 57	-

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§§ PBG	Andere
K ehrlichtbeseitigung	8.6	249	38 BBV I
Kernzone	2.1, 2.2, 2.3	48 ff, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kinderspiel- und Ruheflächen	8.5	248,321	3 ABV
L ärmschutz	1.1, 4.5	226, 227	LSV
M assgebliche Grundfläche	-	259	-
Mehrhöhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag → siehe Abstände			
N utzweise	2.1.7, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 4.3, 6.1, 6.2	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Ö ffentliches Interesse	-	22 f, 40, 186, 204	-
P arkierung → siehe Abstellplätze			
R äume	4.5	255 ff, 295 ff, 299 ff	10 ABV
Rechtsmittel	Anhang 2	329	-
Rechtsschutz	Anhang 2	309 - 339	BRV
Reklamen	2.1.10	309	10 ABV
Rekurse	Anhang 2	329 f	-
Renovationen → siehe Aussenrenovationen			
Reservezone	1.1	65	-
S anitäre Einrichtungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	284	30 ABV
Sonderbauvorschriften	7.1	79 ff	-
Schrägdach/Satteldach → siehe Dachformen			
Schutzobjekte	2.1.1	23, 203 ff	-
Strassenabstand → siehe Abstände			
T üren und Tore		305	-
Überbauungsziffer		254, 256	Anhang ABV
Umgebungsgestaltung → siehe Gestaltung			

Anhang

Begriff	Ziff. BZO	§§ PBG	Andere
Untergeschosse → siehe Geschosse			
Unterirdische Bauten und Anlagen	8.1	269	-
Unterschutzstellung	2.1.1	23, 203 ff, 357	-
V erglaste Vorbauten	2.1.3	-	13 ABV
Verkehrsbaulinie	8.2	50, 51, 96 ff	-
Vollgeschosse → siehe Geschosse			
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	Anhang 2	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 ff	-
W aldabstand → siehe Abstände			
Werkplan	-	114 ff	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	1.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6	48, 52	-
Z oneneinteilung → siehe Bauzonen			
Zone für öffentliche Bauten	5	60, 260, 264 ff, 269, 270, 275, 276, 278, 280, 293	26, 29 ABV, Anhang ABV
Zonenplan	1.2	-	-
Zugänge	-	236 ff	ZGN