

Bau- und Zonenordnung

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde Küsnacht erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, diese Bau- und Zonenordnung (BZO).

I. Zonenordnung

2	Artikel	1	Zoneneinteilung, Baumassenziffer, Empfindlichkeitsstufe
3	Artikel	2	Anordnungen innerhalb der Zonen
3	Artikel	3	Massgebende Pläne
3	Artikel	4	Inventare des Natur- und Heimatschutzes

II. Zonenvorschriften

A Kernzonen

4	Artikel	5	Gestaltungsanforderungen
4	Artikel	6	Kernzonengebiet Dorf-Zentrum
5	Artikel	7	Kernzonengebiet Dorf-Umgebung
6	Artikel	8	Kernzonengebiet Itschnach und Berg
7	Artikel	9	Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden
7	Artikel	9a	Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten
8	Artikel	10	Grundmasse für Neubauten
8	Artikel	10a	Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itschnach
9	Artikel	11	Mehrlängenzuschlag
9	Artikel	12	Nutzweise
9	Artikel	13	Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen
9	Artikel	14	Dachgestaltung, Dachform
10	Artikel	15	Fassadengestaltung
10	Artikel	16	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen
10	Artikel	17	Umgebungsgestaltung und Parkierung
11	Artikel	18	Reklamen

B Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

11	Artikel	18a	Grundmasse
11	Artikel	18b	Bestehende Bauten
11	Artikel	18c	Nutzweise
11	Artikel	18d	Gestaltung und Einordnung

C Wohnzonen

13	Artikel	19	Grundmasse
15	Artikel	19a	Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Wohnzonen
15	Artikel	19b	Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Wohnzonen
16	Artikel	20	Ausschluss der Verkehrsbaulinien
16	Artikel	21	Grenzabstand
16	Artikel	21a	Mehrlängenzuschlag
17	Artikel	22	Dachgestaltung, Dachform
18	Artikel	23	Nutzweise
18	Artikel	24	Gewerbeanteil in Wohnzonen

D Gewerbebezonen

19	Artikel	25	Grundmasse
19	Artikel	26	Grenzabstand
19	Artikel	27	Nutzweise
19	Artikel	28	Besondere Gebäude

E Zone für öffentliche Bauten

20	Artikel	29	Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht
20	Artikel	30	Grenzabstand

F Erholungszone

20	Artikel	31	Grundmasse
----	---------	----	------------

G Ergänzende Vorschriften

21	Artikel	32	Geschlossene Überbauung
21	Artikel	33	Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen
22	Artikel	34	Wohnschutz
22	Artikel	35	Gewerbliche Nutzung der Untergeschosse
22	Artikel	36	Erscheinung der Untergeschosse
22	Artikel	37	Abgrabungen
23	Artikel	38	Zahl der Fahrzeugabstellplätze
24	Artikel	39	Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas
24	Artikel	40	Gesamtnutzfläche (GNF)
24	Artikel	41	Begrünung von Dächern
24	Artikel	42	Kamine
25	Artikel	43	Nutzweise nicht störend, mässig störend
25	Artikel	44	Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi
25	Artikel	44a	Gestaltungsplanpflicht

III. Weitere Festlegungen

26	Artikel	45	Arealüberbauungen
27	Artikel	46	Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen
27	Artikel	47	Aussichtsschutz
27	Artikel	48	Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen
28	Artikel	48a	Grünflächen
28	Artikel	48b	Mauern, Containerabstellplätze
28	Artikel	48c	Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich
28	Artikel	49	Abgestufte Bauten in Hanglage
29	Artikel	49a	Bestimmungen für Mobilfunkanlagen

IV. Einführungs- und Schlussbestimmungen

30	Artikel	50	Aufhebung Sonderbauvorschriften Berghof
30	Artikel	51	Inkrafttreten

I. Zonenordnung

Artikel 1

ZONENEINTEILUNG,
BAUMASSENZIFFER (BZ),
EMPFINDLICHKEITSSTUFE
(ES)

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder es nicht übergeordneten Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Kernzonen			
2-geschossig	K2		III
3-geschossig	K3		III
Quartiererhaltungszone			
Eigenheimstrasse	QEZ		III
Wohnzonen			
2-geschossig	W2	1.00	II
2-geschossig	W2	1.15	II
2-geschossig	W2	1.20	II
2-geschossig	W2	1.30	II
2-geschossig	W2	1.40	II
2-geschossig	W2	1.50	II
2-geschossig	W2	1.75	II / III **
2-geschossig mit Gewerbeanteil	WG2	2.30	III
3-geschossig	W3	2.40	II / III **
3-geschossig	W3	2.75	II / III **
3-geschossig mit Gewerbeanteil	WG3	2.75	III
4-geschossig	W4	3.80	II / III **
4-geschossig ohne Baumassenziffer	W4	oB	II / III *
Gewerbebezonen			
	G1	4.50	III
	G2	6.00	III
	G3	6.70	III
Zone für öffentliche Bauten			
	OeB		II / III *
Freihaltezone			
	F		*
Erholungszone			
	E		*
Reservezone			
	R		

Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.

** In Gebieten mit zulässigen, mässig störenden Betrieben (im Zonenplan senkrecht schraffiert)

Artikel 2

ANORDNUNGEN INNERHALB DER ZONEN

- 1 Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen:
 - 2 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:
 - a Zulassung von Dienstleistungen und Gewerbe in Wohnzonen
 - b Besondere Nutzungsanordnungen
 - 3 Weitere Festlegungen:
 - a Waldabstandslinien
 - b Gewässerabstandslinien
 - c Aussichtsschutz
 - d Baumschutz
-

Artikel 3

MASSGEBENDE PLÄNE

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.
 - 2 Die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzbereiche sind in Ergänzungsplänen 1:500 dargestellt.
 - 3 Der Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf dem Bausekretariat eingesehen werden.
-

Artikel 4

INVENTARE DES NATUR- UND HEIMATSCHUTZES

Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf dem Bausekretariat eingesehen werden.

II. Zonenvorschriften

A Kernzonen

Artikel 5

GESTALTUNGS- ANFORDERUNGEN

Bauten, Anlagen, Umschwung und der Übergang zum öffentlichen Raum sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter des betreffenden Kernzonengebiets gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. Bei Infrastrukturprojekten ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.

Artikel 6

KERNZONENGEBIET DORF-ZENTRUM

- 1 Das Kernzonengebiet Dorf-Zentrum umfasst das Zentrum des alten Dorfes Küsnacht, das vom Weinbau als wirtschaftlicher Grundlage, vom Warenumschlag im Schiffsverkehr sowie vom ehemals mächtigen kirchlichen Zentrum der Komturei, der späteren Kantonsschule, geprägt ist.
- 2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

Historische Merkmale

Ehemaliger Klosterbezirk mit dominierenden Bauten, reformierte Kirche und Kantonsschule mit Hof und Rebland

Vormalige Durchgangsstrasse Alte Landstrasse-Obere Dorfstrasse-Untere Heslibachstrasse mit Gemeindehaus, alter Dorfschule (Jürgehus) und Einzelhäusern

Wiltisgasse als historische Stichstrasse zu Zehntenhaab mit Zehnten und Amtshaus

Rennweg als historische Stichstrasse zu Schiffflände mit Höchhus, Gasthof Sonne und Schiffhaab

Seestrasse mit repräsentativen Villen als neue Verkehrsachse aus dem 19. Jahrhundert

Alte Landstellen Zehntenhaab mit Trotte und Amtshaus, Steinburg-haab und Schiffländle mit Gasthof Sonne

Bauliche und landschaftliche Merkmale

Leichte Hanglage beidseitig des Dorfbaches zwischen Tobelausgang und See

Zwei- und dreigeschossige Giebelhäuser, First in der Regel parallel zum Bachlauf

Oberdorf mit dichtgedrängten, ehemals wassergetriebenen Gewerbe-bauten (Mühlen, Fabrik) und kleinen Wohnhäusern

Dorfkern mit einzelstehenden Bürgerhäusern mit Ladeneinbauten und rückwärtigen Remisen, zwischen Strasse und Bach traditionell eingehagte und bepflanzte Gärten

Hoher Anteil befestigter Umgebungsflächen längs der Strassen, markante Einzelbäume

Stark begrünter Ufersaum mit freistehenden Patrizierhäusern und Hornanlage

Bahnlinie als starke Zäsur

Artikel 7

KERNZONENGEBIET DORF-UMGEBUNG

-
- 1 Das Kernzonengebiet Dorf-Umgebung umfasst die Kernzonen: Karrenstrasse; Gartenstrasse; Obere Heslibachstrasse; Giesshübel; Allmend; Chuesen; Bogleren; Goldbacherstrasse; Seestrasse; Goldbach.

 - 2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

Historische Merkmale

Ursprüngliche, vom Weinbau geprägte Häusergruppen aus dem 16.–18. Jahrhundert

Bauliche und landschaftliche Merkmale

Lage beidseitig historischer, abfallender Strassen oder in Seenähe

In Falllinie übereinander gestaffelte, zum See gerichtete Giebelbauten

Zweigeschossige, gemauerte Wohnhäuser und variationsreiche, holzverschaltete Ökonomiegebäude

Herkömmliche Materialien

Traditionelle Vorgärten und Einfriedungen

Artikel 8

KERNZONENGEBIET ITSCHNACH UND BERG

-
- 1 Das Kernzonengebiet Itschnach und Berg umfasst die Kernzonen: Itschnach; Schmalzgrueb; Limberg; Wangen; Chaltenstein; Forch.
-
- 2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

Historische Merkmale

Ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Häusergruppen aus dem 16.–19. Jahrhundert

Siedlungskern entlang der historischen Strassenzüge

Bauliche und landschaftliche Merkmale

Herkömmliche Aufteilung in zweigeschossige gemauerte Wohnhäuser, grosse holzverschaltete Scheunen und kleinere Ökonomiegebäude

Rhythmische Abfolge von zusammengebauten Giebelbauten mit massstäblichen Freiräumen

Herkömmliche Baumaterialien

Traditionelle Umgebung mit eingefriedeten Nutz- und Blumengärten, offenem Wiesland, Obstbaumkulturen und prägenden Einzelbäumen

Artikel 9

**UM- UND ERSATZBAUTEN
VON SCHWARZ
BEZEICHNETEN
GEBÄUDEN**

- 1 Für Um- und Ersatzbauten der im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse; geringfügige Abweichungen von Standort, Stellung, Form und Volumen solcher Gebäude sind zulässig, sofern dadurch wesentlich verbesserte verkehrstechnische oder wohngyienische Verhältnisse geschaffen werden und der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.
 - 2 Von dieser Regelung abweichende Neubauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebenso gut wahrnehmen.
 - 3 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und Art. 9a.
-

Artikel 9a

**UMNUTZUNG UND ERSATZ
VON ÖKONOMIEBAUTEN**

- 1 Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, im Zonenplan schwarz oder nicht schwarz bezeichneten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist bis zu max. 80% des oberirdischen Altbauvolumens zulässig. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.
- 2 Beim Ersatz von im Zonenplan schwarz bezeichneten Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteilen dürfen max. 80% des oberirdischen Altbauvolumens zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche und dergleichen verwendbar. Ökonomiebauten und Ökonomiegebäudeteile mit weniger als 500 m³ Baumasse können ersetzt und vollständig zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

Artikel 10

GRUNDMASSE FÜR NEUBAUTEN

1 Zone		K2	K3
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Dachgeschosszahl anrechenbar	max.	1	1
Untergeschosszahl anrechenbar	max.	1*	1*
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	9,0 m
Grundgrenzabstand	min.	3,5 m	3,5 m
Gebäuelänge	max.	25,0 m	25,0 m
Gebäudebreite	max.	14,0 m	14,0 m

* UG zulässig gemäss Art. 37 Abs. 1

-
- Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
 - Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.
 - Werden Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, wiederaufgebaut, so gilt der bisherige Abstand.
-

Artikel 10a

SONDERBAU- VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE K2 ITSCHNACH

-
- Der Zweck der Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone K2 in Itschnach ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Quartierladen zur Versorgung der Quartierbewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs zu schaffen.
 - Die Sonderbauvorschriften erlauben, den bestehenden Quartierladen auf Kat.-Nr. 12982, Ecke Sonnenrain / Zumikerstrasse, zu erhalten bzw. einen allfälligen Neubau zu ermöglichen.
 - Neubauten müssen den Gestaltungsanforderungen nach Art. 5 und 17 entsprechen und eine gute Dachgestaltung aufweisen. Davon ausgenommen ist das bestehende Gebäude.

-
- 4 Die Gebäudelänge darf höchstens 44,0 m und die Gebäudebreite höchstens 22,0 m betragen.
-
- 5 Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 7,0 m. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 11 wird nicht angewendet.
-
- 6 Der zulässige Baubereich ist aus dem Ergänzungsplan zu diesen Sonderbauvorschriften ersichtlich.
-

Artikel 11

MEHRLÄNGENZUSCHLAG Misst eine Fassadenlänge mehr als 12,0 m, so ist der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge bis auf das Maximalmass von 9,0 m zu vergrössern. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht in Bezug auf die Strassengrenze.

Artikel 12

NUTZWEISE In den Kernzonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 13

NÄHERBAUEN AN STRASSEN- UND WEGGRENZEN Das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Artikel 14

**DACHGESTALTUNG
DACHFORMEN**

-
- 1 Es sind nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.
-
- 2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung dem Stil des Gebäudes entsprechen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
-
- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
-

4 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von 0,5 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des Dachgeschosses nicht genügt.

5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten und sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche zu integrieren.

Artikel 15

FASSADENGESTALTUNG

1 Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

2 Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile) beizubehalten.

3 Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

Artikel 16

BEWILLIGUNGSPFLICHT BEI ABBRÜCHEN

Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309 Abs. 1 lit. c PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt.

Artikel 17

UMGEBUNGSGESTALTUNG UND PARKIERUNG

1 Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst zu übernehmen oder zu verbessern.

2 Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.

Artikel 18

REKLAMEN

Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf die Umgebung und den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

B Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

Artikel 18a

GRUNDMASSE

Die bestehenden Bauten dürfen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Zulässig sind ein nicht anrechenbares Untergeschoss (Sockelgeschoss), drei Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dachgeschoss. Für besondere Gebäude gelten Art. 19 Abs. 1a lit. d und Abs. 3.

Artikel 18b

BESTEHENDE BAUTEN

Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 3. Februar 2012 bewilligt worden sind.

Artikel 18c

NUTZWEISE

Es sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 18d

GESTALTUNG UND EINORDNUNG

1 Bauten und Anlagen sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung müssen die wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen.

2 Die bestehenden Dachgeschosse dürfen erhöht werden, wobei die Kniestockhöhe höchstens 0,9 m messen darf.

-
- 3** Gestützt auf eine von den Grundeigentümern zu erstellende Machbarkeitsstudie über das gesamte Quartier dürfen:
-
- a** die bestehenden Bauten um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden, oder
-
- b** Ersatzbauten an gleicher Lage erstellt werden.
Für Ersatzbauten gelten die durch das Gebäudeprofil im Sinne von Art. 18d Abs. 3 lit. a gebildeten Masse.
-
- 4** Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:
-
- a** Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach erstellt werden.
Die bisherige Firstrichtung und Dachneigung sind zu übernehmen.
-
- b** Auf den bestehenden Bauten dürfen Dachaufbauten erstellt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
Bei Aufstockungen und Ersatzbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.
-
- c** Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
-
- d** Untergeordnete Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.
-
- e** Zur Erhaltung der Freiraumqualität können gestützt auf ein von der Gemeinde zu erstellendes Strassenraumkonzept Pflichtparkplätze gemäss Art. 38 Abs. 5 auf der Eigenheimstrasse bewilligt werden.
-
- f** Im Interesse des Quartierbildes und zur Erhaltung der quartier-typischen Vorgärten gelten gemäss § 11 der kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit.

C Wohnzonen

Artikel 19

1 GRUNDMASSE

Zone	W2	W2	W2	W2	W2	W2	W2
Baumassenziffer Hauptbauten	1.00	1.15	1.20	1.30	1.40	1.50	1.75
Vollgeschosszahl	2	2	2	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse*							
Anrechenbare Untergeschosse*							
Baumassenziffer besondere Gebäude*							
Grundgrenzabstand (min. m)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Gebäuelänge (m)	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Gebäudehöhe (m)*							
Firsthöhe (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	5,0	5,0	5,0
Gesamthöhe (m)*							

* gemäss Art. 19 Abs. 1a

Zone	WG2	W3	W3	WG3	W4	W4
Baumassenziffer Hauptbauten	2.30	2.40 **	2.75 **	2.75 **	3.80	ohne BZ
Vollgeschosszahl	2	3	3	3	4	4
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse*	1	1	1	1	1	1
Baumassenziffer besondere Gebäude	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
Grundgrenzabstand (min. m)	7,0	6,0	6,0	6,0	5,0	5,0
Gebäuelänge (m)	25,0	30,0	30,0	40,0	40,0	40,0
Gebäudehöhe (m)	10,5	10,5	10,5	10,5	13,5	13,5
Firsthöhe (m)	5,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Gesamthöhe (m)						

* UG zulässig gemäss Art. 37 Abs. 1

** Für Hauptgebäude mit einem beidseitig geneigten Schrägdach gilt Art. 19 Abs. 5

1a In den zweigeschossigen Wohnzonen W2 gilt:

a Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.

b Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss 7,5 m

Beim Bau von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss 8,1 m

c Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von 10,5 m einzuhalten.

d Die Baumassenziffer besonderer Gebäude beträgt bei Grundstücken mit einer massgeblichen Grundfläche von bis und mit 1000 m² 0.20. Für Flächenanteile über 1000 m² beträgt die Baumassenziffer besonderer Gebäude 0.10.

e Für Bauten, welche vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind, gelten die Bestimmungen von Art. 19a.

2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten W4 gilt keine Baumassenziffer.

3 Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3,5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

4 Garagen und Fahrzeugunterständen die sich in Hauptbauten befinden, werden der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

5 In den dreigeschossigen Wohnzonen darf bei Hauptgebäuden mit einem beidseitig geneigten Schrägdach die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.10 erhöht werden.

Artikel 19a

SONDERBAUVOR- SCHRIFTEN FÜR DIE ZWEIGESCHOSSIGEN WOHNZONEN

-
- 1 Die Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Zonen bezwecken die Erleichterung einer optimalen Nutzung von bestehenden Bauten.

 - 2 Als bestehende Bauten gelten solche, welche vor dem 6. Juni 2003 bewilligt worden sind.

 - 3 Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen geringfügig verändert oder vergrössert sowie um- und ausgebaut werden, soweit die geltende Baumassenziffer nicht überschritten wird. Dabei dürfen alle Geschosse innerhalb des bestehenden Bauvolumens für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden.
-

Artikel 19b

SONDERBAUVOR- SCHRIFTEN FÜR DIE DREIGESCHOSSIGEN WOHNZONEN

-
- 1 Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung haben die Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Zonen zum Zweck, die quartierbildverträgliche Verdichtung unternutzter Grundstücke zu erleichtern.

 - 2 In Abweichung zu Art. 19 Abs. 1 darf anstelle eines Dachgeschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe/ Gesamthöhe beträgt dabei max. 13,5 m. Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird.

 - 3 Die nicht beanspruchte Baumasse für besondere Gebäude darf der Baumasse für Hauptbauten angerechnet werden.

 - 4 Es ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a Abs. 1 sowie kein Mehrhöhenzuschlag zu berücksichtigen.

 - 5 Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf die zonen- gemässe Baumassenziffer zusätzlich um einen Zehntel erhöht und eine maximale Gebäudelänge von 40,0 m realisiert werden, wenn ein Anteil von mindestens einem Viertel preisgünstige Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG erstellt und die Vermietung dauerhaft gesichert wird. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement.

6 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind:

Die qualitativen Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Insbesondere haben sich die Bauten, Anlagen sowie der Umschwung besonders rücksichtsvoll in die Quartierstrukturen einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Neubauten in energiesparender Bauweise, z.B. nach Minergie-standard, zu erstellen.

7 Die Gewährung der Erleichterungen gemäss diesen Sonderbauvorschriften setzt ein zustimmendes unabhängiges Fachgutachten voraus. Die Kosten für das Fachgutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

8 Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Arealüberbauungen.

Artikel 20

AUSSCHLUSS DER VERKEHRSSBAULINIEN

Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Artikel 21

GRENZABSTAND

In den zweigeschossigen Wohnzonen und WG2 darf der Grenzabstand auf der Nordwest-, Nord- und Nordostseite auf 6,0 m reduziert werden, sofern auf der entgegengesetzten Gebäudeseite der Abstand 8,0 m beträgt.

Artikel 21a

MEHRLÄNGENZUSCHLAG

1 Misst in den Zonen W3/2.40, W3/2.75 und W4/3.80 eine Fassadenlänge mehr als 12,0 m, so ist der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge bis auf das Maximalmass von 9,0 m zu vergrössern.

2 Misst in den Zonen W2/1.00, W2/1.15, W2/1.20, W2/1.30, W2/1.40, W2/1.50, W2/1.75 eine Fassadenlänge mehr als 25,0 m, so ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrlänge zu vergrössern.

-
- 3 Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 10,0 m unterschreitet, zusammengerechnet (gilt für W2).
-

Artikel 22

DACHGESTALTUNG, DACHFORM

-
- 1 Das Dachgeschoss muss gut ablesbar sein und darf von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.
-
- 2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Dachprofil innerhalb der Ebene, die an der fiktiven Linie der effektiven Gebäudehöhe, zuzüglich 0,9 m «Kniestock», angelegt wird. Diese fiktive Linie muss die zulässige Gebäudehöhe einhalten.
-
- 3 Dachaufbauten haben bei Flachdachbauten talseits gegenüber der angenommenen Giebelfassade folgende Abstände einzuhalten:
-
- Bei Fassadenlängen kleiner als 9,0 m mindestens einen Drittel der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen grösser als 9,0 m mindestens 3,0 m.
-
- 4 In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn die Wohnqualität dadurch verbessert wird. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
-
- 5 Bei Attikageschossen sind Brüstungen bis max. 1,0 m Höhe von den längenbeschränkten Dachaufbauten gemäss § 292 PBG ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
-
- 6 Auf Dachgeschossen mit Flachdächern sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.
-
- 7 Dachflächenfenster sind in allen Wohnzonen erlaubt.
-
- 8 In der Wohnzone W2/1.15 im Zelgli sind für Hauptgebäude nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° aller Teilung (Kreis entspricht 360°) zulässig.

Artikel 23

NUTZWEISE

-
- 1 In den im Zonenplan nicht besonders gekennzeichneten Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

 - 2 In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Wohnzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

 - 3 In den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 sind mässig störende Betriebe zulässig.
-

Artikel 24

GEWERBEANTEIL IN WOHNZONEN

-
- 1 In den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 darf die Baumassenziffer um einen Fünftel erhöht werden, sofern der Mehrraum dauernd gewerblich genutzt wird.

 - 2 Der minimale Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beträgt 3,5 m, sofern die grösste Höhe von 4,0 m nicht überschritten wird.

D Gewerbebezonen

Artikel 25

GRUNDMASSE	Zone		G1	G2	G3
	Baumassenziffer	max.	4.50	6.00	6.70
	Freiflächenziffer	min.	30%	20%	20%
	Gebäude- oder Gesamthöhe	max.	11,5 m	12,8 m	17,5 m
	Bautiefe	unbeschränkt			

Artikel 26

GRENZABSTAND Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Artikel 27

- NUTZWEISE**
- 1 Neben mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
 - 2 Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr hervorrufen, sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig.
-

Artikel 28

BESONDERE GEBÄUDE Besondere Gebäude dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Gewerbebezonen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.

E Zone für öffentliche Bauten

Artikel 29

**GRUNDMASSE
UND GESTALTUNGS-
PLANPFLICHT**

-
- 1 Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
-
- 2 Grundstücke in privatem Besitz unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht.
-

Artikel 30

GRENZABSTAND

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Beachtung des Mehrlängen- und des Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 9,0 m gilt.

F Erholungszone

Artikel 31

GRUNDMASSE

In den im Zonenplan als Erholungszonen ausgeschiedenen Gebieten gelten für die Erstellung von Bauten und Anlagen folgende Überbauungsziffern (ÜZ) und Gesamthöhen (Schrägdächer), resp. Gebäudehöhen (Flach- und Pultdächer):

	Bezeichnung/Zweck	max. ÜZ	max. Höhe*
E1-E3	Familiengärten	2%	3,0 m
E4	Parkanlage Bethesda	2%	3,0 m
E5	Pfadfinderhütten Mattistlen	6%	6,0 m
E6	Pfadfinderhütte Geissbühl	10%	6,0 m
E7	Spiel- und Sportplatz Eichelacker	5%	3,0 m
E8	Gartenrestaurant Sonne	5%	3,0 m
E9	Ehemaliges Gartenrestaurant Ermitage	10%	3,0 m
E10	Chuesenbad	20%	4,0 m
E11	Parkanlage Chuesen	10%	4,0 m
E12	Horn, beim Zugang zur Unterführung	5%	4,0 m
E13	Strandbad	16%	4,0 m
E14	Quartierfreiraum Im Grossacher	5%	4,0 m

*Gesamt- und Gebäudehöhe

G Ergänzende Vorschriften

Artikel 32

GESCHLOSSENE ÜBERBAUUNG

-
- 1** In den zweigeschossigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 25,0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden.

 - 2** In allen Kernzonen und den drei- und viergeschossigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 40,0 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden. In den Kernzonen muss zudem die Gebäudeunterteilung sichtbar bleiben.

 - 3** In den Gewerbe- und Industriezonen ist die geschlossene Überbauung uneingeschränkt zulässig.
-

Artikel 33

ABSTÄNDE VON STRASSEN, WEGEN UND PLÄTZEN

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische und unterirdische Gebäude von der Strassen-, bzw. Wegachse, den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch – zur jeweiligen Grenze gemessen – 6,0 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. (Das grössere Mass ist einzuhalten)

Artikel 34

WOHNSCHUTZ

-
- 1 Für Wohnzonen gilt § 52 Abs. 1 PBG. Öffentliche Einrichtungen mit einem quartierbezogenen Einzugsgebiet sind zulässig, sofern die Wohnqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.

 - 2 In den im Zonenplan entsprechend abgegrenzten Gebieten gelten die folgenden besonderen Nutzungsanordnungen:
 - a In den zweigeschossigen Kern- und Wohnzonen muss mindestens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen.

 - b In der dreigeschossigen Kernzone sowie den drei- und viergeschossigen Wohnzonen muss mindestens $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen.
-

Artikel 35

GEWERBLICHE NUTZUNG DER UNTERGESCHOSSE

Diese Bestimmung wurde mit der Teilrevision 2012 aufgehoben.

Artikel 36

ERSCHEINUNG DER UNTERGESCHOSSE

Diese Bestimmung wurde mit der Teilrevision 2004 durch Art. 19 Abs. 1a lit. a ersetzt.

Artikel 37

ABGRABUNGEN

-
- 1 Geringfügige Abgrabungen sind bei Hauptbauten und besonderen Gebäuden zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.

 - 2 In den zweigeschossigen Wohnzonen sind geringfügige Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

Artikel 38

ZAHL DER FAHRZEUG- ABSTELLPLÄTZE

- 1 Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung der Mindestanzahl der Fahrzeugabstellplätze massgebend:

Nutzungsart	Fahrzeugabstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 80 m ² GNF* pro Wohnung mind.	25% 1 Parkplatz
Gaststätten	pro 6 Sitzplätze	75%
Dienstleistungen und Gewerbe	pro 40 m ² GNF*	25% bis 75% je nach Branche
Industriebetriebe	pro 110 m ² GNF*	15%

*GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 40

- 2 Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.
- 3 Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen leicht zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.
- 4 Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen usw.) richten sich die Anzahl der Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normalien) und den Grundsätzen dieses Artikels.
- 5 Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten abgewichen werden.
- 6 Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.
- 7 Für die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitest möglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs kann bei Parkplätzen im Freien eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.

8 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

9 Die gemäss Art. 38 Abs. 1–4 ermittelte Anzahl Fahrzeugabstellplätze darf für Bewohner auf 80% und für Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden auf 50% des Normbedarfes reduziert werden.

10 Die zulässige Gesamtzahl der Abstellplätze für Besucher und Kunden darf den Normbedarf gemäss Art. 38 Abs. 1 nicht übersteigen.

Artikel 39

ABSTELLRÄUME FÜR KINDERWAGEN, FAHR- RÄDER UND MOFAS

In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas vorzusehen.

Artikel 40

GESAMTNUTZFLÄCHE (GNF)

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Artikel 41

BEGRÜNUNG VON DÄCHERN

Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einsehbaren oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben.

Artikel 42

KAMINE

Bei Neubauten sind Kamine nahe beim First anzuordnen.

Artikel 43

**NUTZWEISE NICHT
STÖREND,
MÄSSIG STÖREND**

- 1 Als nicht störend gelten insbesondere Betriebe und ihnen vergleichbare Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder welche andererseits die Wohnqualität der Zone insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen nicht schmälern.
- 2 Als mässig störend gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und – ausgenommen in Industriezonen – hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

Artikel 44

**LÄRMSCHUTZMASS-
NAHMEN IM GEBIET
RIETACHER-LETZI**

In der Wohnzone W2/1.30 Rietacher-Letzi sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.

Artikel 44a

**GESTALTUNGSPLAN-
PFLICHT**

- 1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.
- 2 Planungen in den Gestaltungsplangebieten GPP 8a und GPP 8b sind aufeinander abzustimmen. Über den Perimeter GPP 8b ist ein öffentlicher Gestaltungsplan festzusetzen. Bauliche Veränderungen im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes sowie Nutzungsänderungen und Umbauten am bestehenden Gebäude lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus.
- 3 Der Gestaltungsplan für das gesamte Gebiet Forch West (GPP 12) hat zudem sicherzustellen, dass die massgeblichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Dabei besitzen die Flächen auf denen Lärmschutzmassnahmen (Damm, bauliche Massnahmen usw.) festgelegt werden, keine Nutzung. Ein Nutzungstransfer auf die überbaubaren Grundstücke entfällt. Die Baumassenziffer von 1.15 darf nicht überschritten werden.

III. Weitere Festlegungen

Artikel 45

AREALÜBERBAUUNGEN

- 1 Arealüberbauungen sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.
- 2 Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m².
- 3 Der Nutzungszuschlag beträgt 10% der zonengemässen Baumassenziffer.
- 4 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Bei Arealgrössen über 6000 m² darf die Gebäudehöhe mit Ausnahme der Wohnzone W2/1.40 talseits um 2,0 m erhöht werden. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- 5 Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.
- 6 Bei wesentlichen Änderungen bestehender Arealüberbauungen und neuen Arealüberbauungen sind mindestens 50% des zulässigen Wärmebedarfes für Heizung und Wassererwärmung mit erneuerbaren Energien zu decken.
- 7 Veränderungen an Überbauungen, welche als Arealüberbauungen bewilligt wurden, sind nur zulässig, wenn

die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder

eine neue Arealüberbauung beantragt wird.

- 8 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

Artikel 46

AUSNÜTZUNGSVER- SCHIEBUNG BEI ARE- ALÜBERBAUUNGEN

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel der tieferen BZ möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten kann die Baukommission höhere Ausnützungsverschiebungen zulassen.

Artikel 47

AUSSICHTSSCHUTZ

- 1 Zur Absicherung der Aussicht zwischen den Liegenschaften Alte Landstrasse 66 und 74 können Bauten auf ihre bisherige Höhe begrenzt, höchstens aber bis 472,0 m ü. M. zugelassen werden, und Bäume und Sträucher auf eine Höhe von 470,0 m ü. M. begrenzt werden.
 - 2 Im Aussichtsschutzbereich Schiedhaldenstrasse / Buckwiesstrasse dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume die Höhenkoten von 493,4 m ü. M. nicht überschreiten.
 - 3 Im Aussichtsschutzbereich Rietacher dürfen in einer Tiefe von 90,0 m die Gebäudehöhe die Kote von 622,0 m ü. M. und die Firsthöhe sowie Sträucher und Bäume die Kote von 625,0 m ü. M. nicht überschreiten. In der Tiefe der folgenden 30,0 m sind die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume je 1,5 m tiefer anzusetzen.
 - 4 Im Aussichtsschutzbereich Teien ist im Rahmen des Quartierplans ein freier Aussichtskorridor zu sichern.
-

Artikel 48

BEWILLIGUNGSPFLICHT FÜR DAS FÄLLEN VON BÄUMEN

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn unumgängliche bauliche Massnahmen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.

Artikel 48a

GRÜNFLÄCHEN

In den Wohnzonen sind mindestens $\frac{2}{3}$ der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen. Die überbaute Grundfläche bemisst sich gemäss § 256 PBG.

Artikel 48b

MAUERN, CONTAINER- ABSTELLPLÄTZE

- 1 Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1,5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.
 - 2 Containerplätze sind vom Strassenraum nicht einsehbar anzuordnen.
-

Artikel 48c

EINORDNUNG UND GESTALTUNG IM KERN- ZONENBEREICH

Wo sich Baugrundstücke im Umfeld von geschützter oder inventarisierter Bausubstanz und schwarzen Gebäuden befinden, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie diese Objekte nicht beeinträchtigen.

Artikel 49

ABGESTUFTE BAUTEN IN HANGLAGE

- 1 Abgestufte Bauten in Hanglage sind in allen Wohnzonen zulässig.
- 2 Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.
- 3 Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse.
- 4 Gestaltete und begehbare Dachterrassen sind zulässig.
- 5 Die in den einzelnen Zonen zulässige höchste Höhe (Gebäudehöhe gemäss Art. 19) ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.

6 Vorsprünge dürfen die Profillinie horizontal um höchstens 2,0 m, vertikal um höchstens 1,0 m überschreiten.

7 Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Richtung der Falllinie gemessen 35,0 m. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 19 einzuhalten.

Artikel 49a

BESTIMMUNGEN FÜR MOBILFUNKANLAGEN

1 Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.

2 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone

2. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil

3. Priorität: Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 23 Abs. 2)

4. Priorität: Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen gemäss Art. 34 Abs. 2 und Zonen für öffentliche Bauten

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

IV. Einführungs- und Schlussbestimmungen

Artikel 50

**AUFHEBUNG SONDER-
BAUVORSCHRIFTEN
BERGHOF**

Die öffentlichrechtlichen Beschränkungen der Sonderbauvorschriften Berghof wurden aufgehoben.

Artikel 51

INKRAFTTRETEN

- **1** Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 21. Mai 1984. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 1994. Vom Regierungsrat am 23. August 1995 mit Beschluss Nr. 2565 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 15. September 1995.
- **2** Die 1. Teilrevision 2004 dieser Bau- und Zonenordnung hat die Gemeindeversammlung am 2. Februar 2004 festgesetzt. Sie tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Baudirektion hat diese am 7. Juli 2004 mit Beschluss ARV/Nr. 726/2004 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Teilrevision: 30. Juli 2004.
- **3** Die Sonderbauvorschriften Art. 10a hat die Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2004 festgesetzt. Die Baudirektion hat diese Vorschriften am 4. März 2005 mit Beschluss ARV/Nr. 239/2005 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften: 18. Mai 2005.
- **4** Die 2. Teilrevision 2012 dieser Bau- und Zonenordnung hat die Gemeindeversammlung am 24. September 2012 festgesetzt. Die Baudirektion hat diese am 27. März 2013 mit Beschluss Nr. 49 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten der Teilrevision: 12. April 2013.

-
- 5** Im Rahmen der 2. Teilrevision setzte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 16. Januar 2013 die Leitbilder für die Quartiere Zürichstrasse, Kusenstrasse, Eigenheimstrasse und Wiesengrund fest. Die Leitbilder stellen behördenverbindliche Planungsgrundlagen dar. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben die Leitbildinhalte zu beachten, hingegen haben sie keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen auf die Einwohner und Grundeigentümer.
-
- 6** Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 26. Februar 2014 (GR-14-14) das Ausführungsreglement zu Art. 19b Abs. 5 (Nutzungsbonus für Familienwohnungen) und setzte dieses per sofort in Kraft.
-
- 7** Mit Beschluss vom 7. Dezember 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Art. 49a, Bestimmungen für Mobilfunkanlagen, der Bau- und Zonenordnung zu. Gegen diesen Beschluss wurden Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat setzte, gestützt auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts, den angepassten Art. 49a mit Beschluss vom 26. Februar 2014 (GR-14-15) fest. Die Baudirektion hat diese am 23. September 2014 mit Beschluss Nr. 114/14 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 5. Dezember 2014.
-
- 8** Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Gestaltungsplanpflicht Bahnhofsgelände hat die Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2014 festgesetzt. Die Baudirektion hat diese am 27. April 2015 mit Beschluss Nr. 335/15 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 24. Juli 2015.
-
- 9** Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Küsnacht an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2017 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1374 / 18 vom 18. Dezember 2018, unter Vorbehalt der Einzonungen von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone K2 in den drei Weilern Schmalzgrueb, Limberg und Chaltenstein, genehmigt. Die genehmigten Teile der Teilrevision sind am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 28. bzw. 29. März 2019 in Kraft getreten. Das Baurekursgericht hat am 14. Mai 2019 den Rekurs der Gemeinde gegen die kantonale Nichtgenehmigung der Kernzonenerweiterungen im Küsnachterberg abgewiesen. Der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Gemeindeverwaltung Küsnacht
Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht
T 044 913 11 11
info@kuesnacht.ch, www.kuesnacht.ch

Öffnungszeiten

Montag

08.00–11.30 Uhr und 13.30–18.00 Uhr

Dienstag bis Freitag

08.00–11.30 Uhr und 13.30–16.30 Uhr

Ausserhalb der Öffnungszeiten
Termine nach Vereinbarung