



Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung

Fassung gemäss Beschluss der Baukommission vom 16. Juli 2019



Inhaltsverzeichnis

Diese Wegleitung enthält Anwendungsbeispiele und Erklärungen zur Illustration der Ziele der Bau- und Zonenordnung (BZO). Im Weiteren bildet die Wegleitung die gängige Praxis der Baubehörde bei der Interpretation der Gesetzestexte der BZO ab.

4	Abkürzungen der wichtigsten Gesetze, Verordnungen und Erlasse
5	Abkürzungen der wichtigsten Begriffe
6	Einleitung
6	Baubewilligung
8	Nachhaltige Gemeindeentwicklung

Zu den Bauordnungsbestimmungen

I. Zonenordnung

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

II. Zonenvorschriften

A Kernzonen

13	Artikel 5	Gestaltungsanforderungen
13	Artikel 6	Kernzonengebiet Dorf-Zentrum
13	Artikel 7	Kernzonengebiet Dorf-Umgebung
13	Artikel 8	Kernzonengebiet Itschnach und Berg
13	Artikel 9	Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden
14	Artikel 9a	Umnutzung und Ersatz von Ökonomiebauten

14	Artikel	10	Grundmasse für Neubauten
16	Artikel	10a	Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itzsnach
16	Artikel	11	Mehrlängenzuschlag
16	Artikel	12	Nutzweise
17	Artikel	13	Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen
17	Artikel	14	Dachgestaltung, Dachform
19	Artikel	15	Fassadengestaltung
19	Artikel	16	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen
19	Artikel	17	Umgebungsgestaltung und Parkierung
20	Artikel	18	Reklamen

B Quartiererhaltungszone

20	Artikel	18d	Gestaltung
----	---------	-----	------------

C Wohnzonen

21	Artikel	19	Grundmasse
24	Artikel	19a	Sonderbauvorschriften für zweigeschossige Wohnzonen
24	Artikel	20	Ausschluss der Verkehrsbaulinien
25	Artikel	21	Grenzabstand
26	Artikel	21a	Mehrlängenzuschlag
28	Artikel	22	Dachgestaltung, Dachform
31	Artikel	23	Nutzweise
31	Artikel	24	Gewerbeanteil in Wohnzonen

D Gewerbebezonen

32	Artikel	25	Grundmasse
32	Artikel	26	Grenzabstand
33	Artikel	27	Nutzweise
33	Artikel	28	Besondere Gebäude

E Zone für öffentliche Bauten

34	Artikel	29	Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht
34	Artikel	30	Grenzabstand

	F		Erholungszone
35	Artikel	31	Grundmasse

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

III. Weitere Festlegungen

45	Artikel	45	Arealüberbauungen
45	Artikel	46	Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen
46	Artikel	47	Aussichtsschutz
46	Artikel	48	Baumschutzperimeter
47	Artikel	49	Abgestufte Bauten in Hanglage
47	Artikel	49a	Mobilfunkanlagen

Anhang

48	Direkt anwendbare Bauvorschriften		
----	-----------------------------------	--	--

Abkürzungen

der wichtigsten Gesetze, Verordnungen und Erlasse

BUND

BEHIG	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz)
BEHIV	Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung)
GSCHG	Gewässerschutzgesetz
LSV	Lärmschutzverordnung
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)

KANTON ZÜRICH

ABV	Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung)
BBV I	Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I)
BBV II	Verordnung über die Verschärfung oder Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II)
BVV	Bauverfahrensverordnung
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz)
QPV	Verordnung über den Quartierplan
StrAV	Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung)
VBB	Verordnung über den baulichen Brandschutz

VSIV Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung)

WWG Wasserwirtschaftsgesetz

ZN Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)

GEMEINDE KÜSNACHT

ABB Allgemeine Baubedingungen

BZO Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (Stand Juli 2019)

GEBR Gebührenreglement der Gemeinde

SEOV Siedlungsentwässerungsverordnung (Kanalisation)

Abkürzungen der wichtigsten Begriffe

BEZ Baurechtsentscheide Kanton Zürich

BZ Baumassenziffer: Verhältnis zwischen der Baumasse über dem gewachsenen Boden und der anrechenbaren Landfläche (m^3/m^2)

BG Entscheid des Bundesgerichts

DG Dachgeschoss

ES Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

LR Beurteilungspegel für Strassenlärm

MLZ Mehrlängenzuschlag

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

SN Schweizer Norm

UG Untergeschoss

VB Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich

VG Vollgeschoss

VSS Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

Einleitung

VOLLZUGSHILFE

Die Wegleitung ist eine Vollzugshilfe für Bauherren, Planer, Architekten, Behörde und Verwaltung. Sie trägt zu einer einheitlichen Bewilligungspraxis bei. Die verschiedenen gesetzlichen Anforderungen müssen jeweils im Einzelfall geprüft und beurteilt werden.

Zahlreiche Sachverhalte und Definitionen sind im Planungs- und Baugesetz und vor allem in den zugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt. Entsprechend verweist die Wegleitung auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen.

Die Wegleitung ist weder rechtsverbindlich noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Sie gibt jedoch Aufschluss über wichtige Aspekte der ständigen baurechtlichen Praxis.

DIE ABTEILUNG HOCHBAU GIBT AUSKUNFT

Die Abteilung Hochbau bietet Beratungen an. Dies gilt namentlich im Zusammenhang mit Schutzobjekten, bei Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen, aber auch bei besonderen Projekten, die den Rahmen der vorliegenden Wegleitung sprengen.

Baubewilligung

BEWILLIGUNGSPFLICHT

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG). Eine Baubewilligung ist nach § 309 PBG u. a. erforderlich für:

- Umbauten und Erweiterungsbauten, z. B. Einbau innerer Trennwände, Fassadenänderungen, Änderungen an der Aufteilung von Wohnungen
- Nutzungsänderungen
- Abbruch in Kernzonen oder von inventarisierten Gebäuden
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Parzellierung von überbauten Grundstücken oder nach Erteilung einer Baubewilligung
- wesentliche Geländeänderungen
- Mauern und Einfriedungen ab 80 cm Höhe
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Empfangsantennen (vergl. NISV)
- Reklameanlagen ab 0,5 m² und solche in Kernzonen
- Fällen von Bäumen in den von der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Gebieten (Baumschutzgebiete)

Bewilligungsfreie Vorhaben regelt § 1 BVV.

**ERFORDERLICHE
GESUCHSUNTERLAGEN**

Baugesuche haben die vollständigen Unterlagen und Angaben zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind (§ 310 PBG, § 3 ff. BVV, Planinhalt, Grafik und Gestaltung nach SIA 400). Eine Kopie des Grundbuchauszuges (nicht älter als 1 Jahr) und der vom amtlichen Geometer (Gossweiler AG, Zumikon) unterzeichnete Katasterplan mit eingezeichnetem Projekt (rot) muss beiliegen. Unterlagen in Papierform müssen 3- bzw. 4-fach eingereicht werden (digitales Baugesuch siehe unten "e-Baugesuch"). Baugesuche, welche auch durch kantonale Stellen beurteilt werden müssen, haben allenfalls zusätzliche Unterlagen und Zusatzformulare zu enthalten.

E-BAUGESUCH

Nach Einführung des elektronischen Baugesuchs können die Unterlagen bei der Gemeinde 2-fach in Papierform zusammen mit der elektronischen Eingabequittung der kantonalen Baugesuchsplattform (eBaugesuchZH) oder weiterhin 3- bzw. 4-fach als Papierdossier eingereicht werden. Für das Einscannen von Papierdossiers wird eine Gebühr erhoben. Es muss immer das aktuelle kantonale Baugesuchsformular verwendet werden.

**BAUGESUCHS-
FORMULARE**

Das Baugesuchsformular erleichtert es der Bauherrschaft, die nebst den Plänen erforderlichen Angaben zum Baugesuch in geeigneter und vollständiger Form zu deklarieren. In den Plänen sind abzubrechende Teile gelb und neue Bauteile rot anzulegen, die bestehenden schwarz (vergl. § 4 BVV). Die erforderlichen Unterlagen und die Anzahl der Gesuchsdossiers ergeben sich aus den Angaben im Baugesuchsformular. Die Baugesuchsformulare und die Wegleitung zum Baugesuch können elektronisch bezogen werden:
www.kuesnacht.ch oder www.baugesuche.zh.ch.

VORPRÜFUNG

Die Vollständigkeitsprüfung erfolgt umgehend; Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen werden innert drei Wochen nach Eingang des Gesuches nachverlangt.

**BAURECHTLICHER
ENTSCHEID**

Der baurechtliche Entscheid erfolgt im Anzeigeverfahren innert 30 Tagen (bzw. 60 Tagen bei kantonalen Beurteilungen), im ordentlichen Verfahren in der Regel innert zwei, bei grösseren Projekten oder Beurteilung durch kantonale Stellen innert vier Monaten (ab Vollständigkeit der Unterlagen bzw. vom Ablauf der Vorprüfungsfrist an gerechnet). Die Baukommission (für Baubewilligungen im ordentlichen Verfahren), der Gemeinderat (bei Gesuchen, die den Denkmalschutz betreffen) und die beratende Ortsbildkommission tagen in der Regel alle 3 Wochen.

Nachhaltige Gemeindeentwicklung

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Der Auftrag, die Schweiz wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig zu entwickeln, stützt sich auf Art. 2 und 73 der Bundesverfassung sowie auf Art. 6 der Kantonsverfassung. Demnach sorgen Kanton und Gemeinden für die Erhaltung der Lebensgrundlagen. In Verantwortung für die kommenden Generationen sind sie einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet (Art. 6 KV ZH).

POLITISCHE RICHTLINIEN

Auch nach den Politischen Richtlinien des Gemeinderates soll sich der Lebensraum nachhaltig entwickeln.

KOMMUNALE PLANUNGSZIELE

Der Boden soll haushälterisch genutzt und eine Siedlungsentwicklung, welche eine hohe Lebensqualität garantiert, sichergestellt werden. Jedes Bauvorhaben verändert unseren Lebensraum und das Ortsbild von Küsnacht. Die Auswirkungen eines Bauprojekts sind im Einzelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgängig zu prüfen. Die Baubehörde beachtet dabei auch die Umsetzung der kommunalen Planungsziele.

INVENTARE NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Die zahlreichen Beispiele schützenswerter Baukultur und Lebenszeugnisse der Vergangenheit sowie die attraktiven Naturräume und Landschaftsgebiete sollen für kommende Generationen erhalten bleiben.

LEITBILDER

Dazu liegen verschiedene behördenverbindliche Dokumente vor.

NATURSCHUTZ UND GRÜNRAUM-PROGRAMM 2019-2021

Schrittweise werden Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Grünstrukturen im Siedlungsinern und im siedlungsnahen Bereich in enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen umgesetzt. Bei Neubauten und grösseren Umbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungskonzept einzureichen. Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Gut einseh- bare oder grossflächige Flachdächer, insbesondere in Hanglagen, sollen begrünt werden (Art. 41 BZO).

ENERGIEPOLITISCHES PROGRAMM 2019-2021

Küsnacht ist eine Energiestadt und setzt sich für eine sparsame, rationelle und umweltfreundliche Energieverwendung ein. Dazu soll erneuerbare Energie vermehrt genutzt werden. Hauptziel aller Bemühungen ist es, die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Weitere Informationen im Internet unter: www.kuesnacht > Themen > Energiestadt Küsnacht.

I. Zonenordnung

zu Art. 1

Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

Bauzonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich baulicher Dichte, Nutzung und Bauweise gelten.

ÜBERGEORDNETES RECHT

• Kernzone	§ 50	PBG
• Wohnzone	§ 52	PBG
• Quartierhaltungszone	§ 50 a.	PBG
• Gewerbezone	§§ 56-57	PBG
• Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
• Erholungszone	§§ 61-64	PBG
• Freihaltezone (regional, kantonal)	§§ 39-44	PBG
• Landwirtschaftszone	§ 36	PBG
• Freihaltezone (kommunal)	§§ 61-64	PBG
• Reservezone	§ 65	PBG

ERLÄUTERUNGEN

Detaillierte Bestimmungen zu den Bauzonen:

• Kernzonen	Art. 5 ff.	BZO
• Wohnzonen	Art. 19 ff.	BZO
• Wohnzone mit Gewerbeanteil	Art. 24	BZO
• Quartierhaltungszone	Art. 18a ff.	BZO
• Gewerbezone	Art. 25 ff.	BZO
• Zone für öffentliche Bauten	Art. 29, 30	BZO

Beschränkte Bauzonen:

- Die Erholungszone wurde 1991 mit der Revision des PBG eingeführt. Sie dient Erholungszwecken. Sie ist im PBG nicht abschliessend geregelt. Weitere Vorschriften finden sich in Art. 31 BZO. Zuständig für Baubewilligungen in der Erholungszone ist die Gemeinde.

Nichtbauzonen:

- Das Waldareal untersteht dem Bundesgesetz über den Wald. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie forstlichen Zwecken dienen.

- Die Landwirtschaftszone und die übergeordneten Freihalte- zonen (kantonale und regionale Nutzungszonen) sind im PBG und RPG abschliessend geregelt. Sie sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung.
- Reservezonen umfassen jene Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt oder zu einem späteren Zeitpunkt definiert werden soll. Bauvorschriften richten sich hier nach den Bestimmungen des PBG.
- Bauprojekte ausserhalb von Bauzonen (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen sowie im Waldabstand) bedürfen der Bewilligung durch die Baudirektion (Art. 24 RPG).

EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Den einzelnen Zonen sind Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt. Sie bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind.

ÜBERGEORDNETES RECHT

Empfindlichkeitsstufen	Art. 43	LSV
Belastungsgrenzwerte Strassen- verkehrslärm	Anhang 3	LSV

ERLÄUTERUNGEN

Die Grenzwerte für die Lärmbelastung gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume). Die Belastungsgrenzwerte sind für sämtliche Empfindlichkeitsstufen in der Lärmschutzverordnung (LSV) abschliessend geregelt:

ES	(Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV)			
	Planungswert		Immissionsgrenzwert	
	Lr in dB(A)		(IGW) Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	55	45	60	50
III	60	50	65	55

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen bzw. mit Nutzungen im Bereich verkehrsintensiver Strassen und Bahnlinien müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten. Neue Wohnnutzungen im Immissionsgrenzwertbereich benötigen eine Ausnahmegewilligung der Baudirektion Kanton Zürich.

zu Art. 2

Anordnung innerhalb der Zonen

Das PBG bezeichnet die zulässigen Bauvorschriften und den Handlungsspielraum der Gemeinden.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Zulässige Bauvorschriften §§ 49, 49a PBG
§§ 18-20 AVB
- Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen § 50 PBG
- Waldabstandslinien §§ 66, 262 PBG
- Gewässerabstandslinien § 67 PBG
§ 21 WWG
- Aussichtsschutz § 75 PBG
- Baumschutz § 76 PBG

ZU ABS. 2a

Die Wohnzonen, in denen neben nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig sind, sind im Zonenplan mit einer schwarzen vertikalen Schraffur gekennzeichnet (Art. 23 BZO).

ZU ABS. 2b

Besondere Nutzungsanordnungen können für ganze Zonen, für Teilgebiete oder für einzelne Geschosse festgelegt werden, so beispielsweise der minimale Wohnanteil (Art. 34 BZO).

ZU ABS. 3a

Auf den Ergänzungsplänen sind die Waldabstandslinien eingezeichnet. Oberirdische Gebäude dürfen die festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. Hingegen dürfen offene, nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m in den Waldabstandsbereich hineinragen (§ 262 PBG). Gemäss Protokoll des Kantonsrats (212. Sitzung, 18.03.91, S. 13432 und 13433) dürfen solche Balkone am Boden abgestützt werden, sofern ihre Länge nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge misst.

ZU ABS. 3b

Gewässerabstandslinien schützen Erholungsräume und die Ufervegetation. Die Gewässerabstandslinien gehen dem Grenzabstand vor. Sie sind in den Ergänzungsplänen enthalten.

ZU ABS. 3c

Die Aussicht an bestimmten Standorten wird durch die Beschränkung der Gebäudehöhen beziehungsweise die Freihaltung von Aussichtskorridoren geschützt (Art. 47 BZO).

ZU ABS. 3d

Gebiete mit Baumschutz sind im Zonenplan grün umrandet. In diesen Gebieten ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig (Art. 48 BZO).

zu Art. 3

Massgebende Pläne

Der rechtlich verbindliche Zonenplan im Massstab 1:5000 und die Ergänzungspläne können am Schalter der Abteilung Hochbau eingesehen werden. Bauordnung und Zonenplan sind zudem im Internet unter www.kuesnacht.ch öffentlich zugänglich. Bauordnung und Zonenplan können beim Bausekretariat gekauft werden.

zu Art. 4

Inventare des Natur- und Heimatschutz

Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes umfassen schützenswerte Objekte wie Ortskern, Gebäudegruppen, Einzelbauten oder Bäume, Baumgruppen, Pärke, Alleen und Naturschutzgebiete.

In Küsnacht bestehen:

- Ortsbildinventare
- Inventare der Heimatschutzobjekte
- Naturschutzinventare

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Schutzobjekte und Inventare § 203 ff. PBG
- Gestaltung und Einordnung § 238 Abs. 2 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Die Inventare können beim Bausekretariat eingesehen werden.

II. Zonenvorschriften

A Kernzonen

zu Art. 5

Gestaltungsanforderungen

Die Kernzonen umfassen die historisch gewachsenen Dorfkerne, die Weiler und historisch bedeutsame Gebäudegruppen. Die Vorschriften dienen der Erhaltung der gewachsenen Struktur und Eigenart der entsprechenden Dorfkerne, Weiler und Gebäudegruppen sowie deren sinnvolle Erweiterung. Für Bauten in der Kernzone gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- | | | |
|-----------------------------|--------------|-----|
| • Kernzone | § 50 | PBG |
| • Gestaltung und Einordnung | § 238 Abs. 2 | PBG |
| • Umgebung | § 238 Abs. 3 | PBG |
-

zu Art. 6-8

Kernzonengebiete Dorf-Zentrum, Dorf-Umgebung, Itschnach und Berg

In Art. 6 bis 8 wird der Charakter der einzelnen Kernzonengebiete umschrieben. Sie werden zur Begründung von Entscheiden beigezogen.

zu Art. 9

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden

Die Bestimmungen von Artikel 9 dienen der Erhaltung bzw. dem Wiederaufbau von Bauten, die dank ihrer Stellung, Form und Gestaltung das Ortsbild prägen. Die schwarz bezeichneten Gebäude sind in Bezug auf Abstände, Höhen und Ausnützung gegenüber Neubauten privilegiert.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- | | | |
|------------------|-----------|-----|
| Schutzmassnahmen | § 205 ff. | PBG |
|------------------|-----------|-----|

ERLÄUTERUNGEN

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der BZO. Er wird durch eine Schutzverfügung des Gemeinderates festgelegt. Damit können Pflege, Unterhalt und die Restaurierung sichergestellt werden. Als geringfügige Abweichungen im Sinne von Art. 9 Abs. 1 BZO gelten Abweichungen von bis zu 50 cm, höchstens aber 5% der bisherigen äusseren Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) des jeweiligen Gebäudeteils.

Die Praxis zeigt, dass von der Hochbauabteilung beauftragte Baubegleitungen einen wertvollen Dienst dabei leisten können, Projektverfasser zu unterstützen, ein Projekt zeitsparend zur Bewilligungsfähigkeit zu entwickeln. Die Bauherrschaft muss einer Baubegleitung zustimmen und die Kosten tragen. Die Gemeinde beteiligt sich nach Massgabe des öffentlichen Interesses mit bis zu 30% am Honorar der Baubegleitung.

zu Art. 9a

Umnutzung und Ersatz von Ökonomiegebäuden

Diese Bestimmungen dienen der Erhaltung der einfachen Volumetrien von Scheunen mittels massvoller Befensterung, Eingliederung von Nebennutzungen und der Schaffung von Loggien statt Balkonen.

zu Art. 10

Grundmasse für Neubauten

Artikel 10 definiert die zulässigen Gebäudeabmessungen sowie die minimalen Abstände von Neubauten gegenüber Nachbargrundstücken. Zusätzlich sind folgende Vorschriften des PBG und der dazugehörigen Verordnungen zu beachten:

ÜBERGEORDNETES RECHT

• Voll-, Dach- und Untergeschoss (Definition und Anrechenbarkeit)	§§ 275, 276	PBG
• Gebäudehöhe, Fristhöhe (Messweise)	§§ 278-281 § 29	PBG ABV
• Grenzabstand	§ 260	PBG
- Begriff, Messweise	§§ 21, 22	ABV
- Nachbargrundstücke	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstand	§§ 271-274	PBG
• Gebäudelänge	§ 28	ABV
• Gebäudebreite	§ 28	ABV
• gewachsener Boden	§ 5	ABV
• besondere Gebäude	§ 273	PBG
• Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
• Gestaltung	§ 238	PBG

ERLÄUTERUNGEN

Messweise:

Die Messweise von Abständen, Längen, Breiten und Höhen ist im Anhang der ABV dargestellt.

Kniestock:

Dachgeschosse sind Gebäudeabschnitte mit einer maximalen Kniestockhöhe von 90 cm, gemessen 40 cm hinter der Fassade (§ 275 Abs. 2 PBG). Für Altbauten (vor dem 1. Juli 1978 bewilligte Bauten) gilt eine Kniestockhöhe von 1,30 m.

Grenzabstand:

Durch nachbarliche Vereinbarung, oder stillschweigend durch den gleichen Eigentümer, kann für Hauptgebäude und besondere Gebäude ein Näherbaurecht auf demselben oder einem benachbarten Grundstück begründet werden (§ 270, Abs. 3 PBG). Die Unterschreitung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes nur dann zulässig, wenn anhand eines Vergleichsprojektes nachgewiesen wird, dass das Projekt die Ausnützung der primären Baubegrenzungsnormen (Längen, Breiten, Höhen, Abstände) einhält (BEZ 1996, Nr. 12). Die Ausnützung wird berechnet auf der Basis der GF nach SIA 416.

Vorspringende Gebäudeteile:

Einzelne Vorsprünge dürfen auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge 2 m in den Grenz- bzw. Gebäudeabstandsbereich hineinragen (§ 260 PBG).

ZU ABS. 2

Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 10 m, wenn eines der Gebäude brennbare Aussenwände aufweist (§ 14 Abs. 1 BBV II). Gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO findet diese Vorschrift in der Kernzone aber keine Anwendung, weil die Bau- und Zonenordnung für Gebiete mit ländlichem Baucharakter und für Kernzonen Erleichterungen vorsehen kann (§ 14 Abs. 1 BBV II).

ZU ABS. 3

Besondere Gebäude sind Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Sie dürfen nicht beheizt sowie nicht direkt von einem anrechenbaren Raum aus zugänglich sein und müssen eine Belichtung von deutlich unter 10% aufweisen (Ausnahme Gewächshäuser).

zu Art. 10a**Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itschnach**

Mit den Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone K2 Itschnach wurden das bestehende Ladenlokal auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12982 legalisiert und die Voraussetzungen geschaffen, einen allfällig später notwendigen Neubau realisieren zu können. Wird von den Möglichkeiten der Sonderbauvorschriften kein Gebrauch gemacht, gelten die ordentlichen Vorschriften der Kernzone K2 Itschnach.

zu Art. 11**Mehrlängenzuschlag**

Der Mehrlängenzuschlag bezweckt eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbargrundstücke. Er berechnet sich aus dem Teil der Fassadenlänge, welche ein bestimmtes Mass überschreitet.

ÜBERGEORDNETES RECHT

Mehrlängenzuschlag (Messweise)	§§ 21-25	ABV
Fassadenlänge (Messweise)	§ 27	ABV

ERLÄUTERUNGEN

Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Über die Gebäudeecken fällt er im Gegensatz zum Grenzabstand ausser Betracht. Gegenüber Strassen, Wegen und Bahnlinien gilt kein Mehrlängenzuschlag. Die genaue Messweise des Mehrlängenzuschlags ist im Anhang der ABV dargestellt.

Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung der Fassadenlänge und damit des Mehrlängenzuschlags ausser Betracht.

zu Art. 12**Nutzweise**

Ein lebendiger Dorfkern zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzweise aus. In den Kernzonen sind daher auch mässig störende Betriebe zulässig.

ERLÄUTERUNGEN

Die Art der Betriebe, die als mässig störend gelten, sind in Art. 43 BZO umschrieben. Erläuterungen zu den Zonenplanschraffuren siehe Art. 23 BZO.

zu Art. 13

Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen

Differenzierte Strassen- und Wegabstände sind für die Kernzonen charakteristisch. Daher ist das Näherbauen an die Strassen und Wege gestattet.

ÜBERGEORDNETES RECHT

Abstand von Verkehrsanlagen (siehe auch StrAV)	§	265	PBG
Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen und Wegen	§§	14-16	StrAV

ERLÄUTERUNGEN

Die Verkehrssicherheit beurteilt sich anhand der kantonalen Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV). Eine Unterschreitung des Strassenabstandes ist nur dann zulässig, wenn anhand eines Vergleichsprojektes nachgewiesen wird, dass das Projekt die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen erlaubte Ausnützung einhält (BEZ 1996 / Nr. 12). Das Näherbauen an die Strasse darf nicht zu einer Nutzungserhöhung führen.

zu Art. 14

Dachgestaltung, Dachform

Dachlandschaft beeinflusst und prägt das Ortsbild in hohem Mass. Dächer sind von erhöhten Lagen aus gut einsehbar. Die Dachgestaltung muss gesamthaft beurteilt werden: Dachform, Dachaufbauten und technisch bedingte Aufbauten müssen konzeptionell und gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Dachformen § 49 PBG
- Dachaufbauten § 292 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Als Dachaufbauten gelten beispielsweise Lukarnen oder Gauben, Kamine, Dachflächenfenster, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Kleinere, technisch bedingte Aufbauten zählen nicht zu den Dachaufbauten.

Fassadenbündige Aufbauten im Dachgeschoss werden auch ohne vorgelagertes Dachband als Dachaufbauten beurteilt.

Ein Dach gilt ab 10 Grad Neigung als Schrägdach.

ZU ABS. 2

Ochsenaugen sind Dachaufbauten gleichgestellt. Sie werden der zulässigen Gesamtbreite der Dachaufbauten angerechnet. Dachflächenfenster fallen jedoch nicht unter diese Bestimmung, werden also nicht angerechnet.

Im Rahmen der Teilrevision 2004 der BZO 1994 wurde der Wortlaut "bis zu einer Lüftungsfläche von 0,4 m² (0,5 m² wenn feuerpolizeilich begründet)" in Art. 14. Abs. 4 BZO durch "bis zu einer Fensterfläche von 0,5 m²" ersetzt. Diese Bestimmung gilt für alle Gebäude in den Kernzonen. Bewilligt werden einzelne Fenster, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Diese Bestimmung ist bauästhetisch motiviert (BEZ 2000 Nr. 13). Wichtiger als die Zulässigkeit einzelner Fenstertypen ist die gesetzliche Begrenzung auf "einzelne Dachflächenfenster".

Für die Ermittlung der Fenstertypen ist die Frage nach der Umschreibung des Begriffs "Fensterfläche" massgebend. Die "Lichtfläche" entspricht den sichtbaren Glasflächen, die aus wohnhygienischer Sicht bedeutsam sind. Der Begriff "Lüftungsfläche" ist vor allem feuerpolizeilich motiviert. Folgende Dachflächenfenster entsprechen diesen Anforderungen:

Dachflächenfenster	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4
Aussenmasse Rahmenmass BxH in cm	55 x 78	55 x 98	66 x 118	78 x 98
Fensterfläche = Lichtfläche in m ²	0,20	0,28	0,45	0,50

Gleichwertige Fenstertypen mit einer Fensterfläche von höchstens 0,5 m² sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Die Belichtung des 2. Dachgeschosses ist nur über die Giebel- und Fassaden zulässig. Im 2. Dachgeschoss sind Dachflächenfenster in der Regel nicht zulässig.

Die Fensterfläche von 0,5 m² gilt auch für im Dach integrierte Festverglasungen wie Oberlichtbänder und Glasziegelfelder. Solaranlagen sind von dieser Norm ausgenommen.

Fassadenbündige Aufbauten im Dachgeschoss werden auch ohne vorgelagertes Dachband als Dachaufbauten beurteilt. Ein Dach gilt ab 10 Grad Neigung als Schrägdach.

zu Art. 15

Fassadengestaltung

Die Bewilligungspflicht für Aussenrenovationen soll die Beeinträchtigung der Bausubstanz durch unpassende Anstriche, ortsfremde Materialien usw. verhindern. Eine Erneuerung ist unter den folgenden Bedingungen bewilligungspflichtig:

- bei dunklen Farbtönen
- bei bunten Farbtönen mit hoher Farbsättigung
- wenn auffällige Akzentuierungen vorgenommen oder beseitigt werden, wie die Hervorhebung von Balkonen, Fensterbrüstungen, spezielle Verputz- und Einschalungsformen usw.

zu Art. 16

Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild empfindlich stören. In solchen Fällen muss in der Kernzone der Ersatzbau zum Zeitpunkt des Abbruchs gesichert sein.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- | | | | |
|---|---|--------------|-----|
| • | Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen | § 228 | PBG |
| • | Bewilligungspflicht | § 309 lit. c | PBG |

zu Art. 17

Umgebungsgestaltung und Parkierung

Die für die Kernzonen charakteristischen Elemente wie Einfriedungen, Vorgärten usw. sollen erhalten bleiben.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- | | | | |
|---|-----------------------|--------------|-----|
| • | Fahrzeugabstellplätze | §§ 242-247 | PBG |
| • | Garagenvorplatz | § 266 | PBG |
| • | Umgebung | § 238 Abs. 3 | PBG |

ZU ABS. 1

Die Ortsbildinventare müssen bei der Umgebungsgestaltung berücksichtigt werden.

ZU ABS. 2

Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze ist in Art. 38 BZO geregelt. Vorplätze von Garagen müssen gemäss § 266 PBG so lang wie der grösste Einstellplatz sein, mindestens aber 5,5 m.

zu Art. 18

Reklamen

Anzahl und Grösse von Reklamen können das Ortsbild beeinträchtigen. Aussenwerbungen müssen sich daher überzeugend in die Umgebung der Kernzone einordnen.

ÜBERGEORDNETES RECHT

Bewilligungspflicht Reklame § 309 PBG

B Quartiererhaltungszone Eigenheimstrasse

zu Art. 18d Abs. 4
lit. f

Parkierung Quartiererhaltungszone

Zur Schonung der Quartiergärten werden auf Zusehen hin Sichtweiten von 20 m ab einem Beobachtungspunkt 1,5 m hinter der Fahrbahngrenze zugelassen.

C Wohnzonen

zu Art. 19

Grundmasse

Die Grundmassen gelten für die Regelbauweise und charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen sowie Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder nach Gestaltungsplänen abweichen.

ÜBERGEORDNETE RECHT

- Voll-, Dach- und Untergeschoss (Definition und Anrechenbarkeit) §§ 275, 276 PBG
- Baumassenziffer (Messweise) §§ 254, 258, 259 PBG
§ 12 ABV
- besondere Gebäude § 273 PBG
- Grundabstand / Grenzabstand §§ 260-274 PBG
- Gebäudeabstand §§ 260, 271-274 PBG
- Näherbaurecht §§ 270, 274 PBG
- Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden § 14 BBV II
- Gebäudelänge § 28 ABV
- Gebäudehöhe, Firsthöhe (Messweise) §§ 278-281 PBG
§ 29 ABV
- Massgebliche Grundfläche § 259 PBG
Skizze ABV

ZU ABS. 1

Als Berechnungsgrundlage für die massgebliche Grundfläche dient die Parzellenfläche gemäss Grundbuchauszug. Ein Grundbuchauszug ist dem Baugesuch beizulegen. Nicht zur massgebenden Grundfläche zählen Flächen von offenen Gewässern (z. B. Bäche), Wald und Waldabstandsflächen, die mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.

Ausnützungsverschiebungen sind im Rahmen der Einzelbauweise nur innerhalb der gleichen Zone zulässig.

Die resultierende bauliche Dichte hat dem Zonencharakter zu entsprechen, daher ist die Baumassenübertragung beschränkt und durch volumetrische Darstellungen von Bauten auf Nachbargrundstücken zu veranschaulichen.

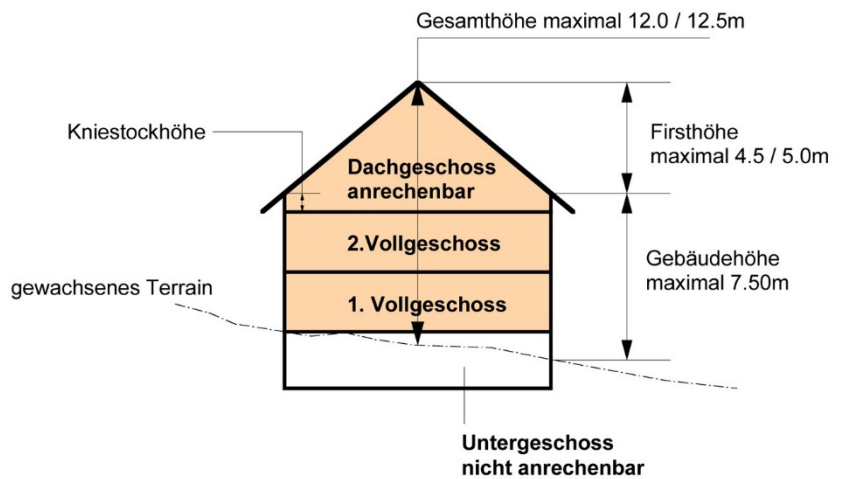
In den Zonen W2/1.00 bis W2/1.75 dürfen bei Neubauten nur maximal drei Wohnebenen in Erscheinung treten. Die Bauherr-schaft kann wählen, ob sie neben den zwei zulässigen Vollge-schossen ein anrechenbares Dachgeschoss oder ein anrechen-bares Untergeschoss realisieren möchte.

Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von 10,5 m einzuhalten. Diese Gesamthöhe ist der Abstand des obersten Gebäudeteils (z. B. First) gegenüber dem senkrecht darunter liegenden gewachsenen Boden.

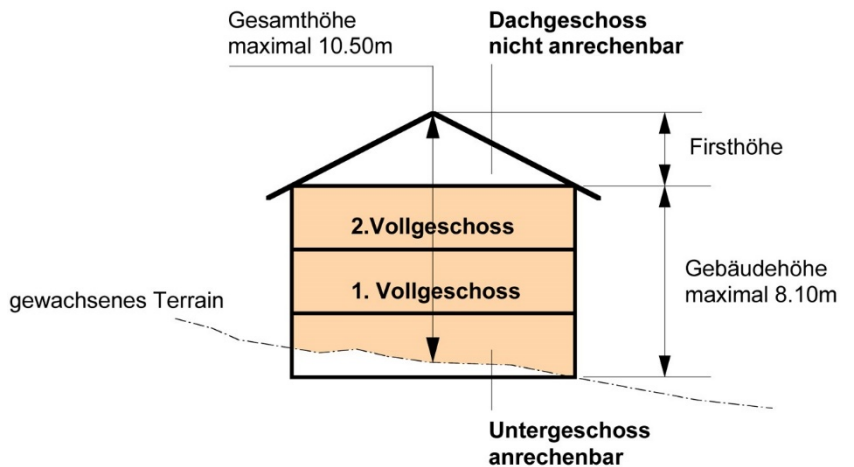
Wenn ein anrechenbares Dachgeschoss erstellt wird, ist die Wohnungserschliessung im nicht anrechenbaren Untergeschoss auf ein Minimum zu beschränken, d. h. auf dem blossen Treppenaufgang und dem Lift zu den Wohnetagen.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHE

**FALL 1:
GEBÄUDEHÖHE BEIM BAU VON ZWEI
VOLLGESCHOSSEN UND EINEM
ANRECHENBAREN DACHGESCHOSS**



**FALL 2:
GEBÄUDEHÖHE BEIM BAU VON ZWEI
VOLLGESCHOSSEN UND EINEM
ANRECHENBAREN UNTERGESCHOSS**



ZU ABS. 1a lit. d

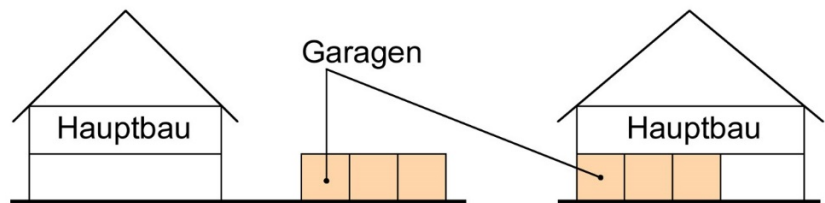
Besondere Gebäude sind Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (§ 273 PBG). Diese Höhenmasse werden ab dem gewachsenen Boden gemessen.

ZU ABS. 1a lit. e

Für bestehende Bauten in den zweigeschossigen Zonen wird die optimale Nutzung aller Geschosse mittels Sonderbauvorschriften erleichtert (Art. 19a BZO).

ZU ABS. 4

SKIZZE ZUR BAUMASSENZIFFER FÜR BESONDERE GEBÄUDE



Schema A

Schema B

Garagen, wie in Schema A und B dargestellt, werden der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

zu Art. 19a

Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Wohnzonen (W2 und WG2)

Mit den Sonderbauvorschriften wird der Fortbestand bestehender Bauten unterstützt. Alle Voll-, Unter- und Dachgeschosse dürfen zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Bedingungen erfüllt sind. Die geltende Baumassenziffer darf jedoch nicht überschritten werden.

Bestehende Bauten, welche die geltende Baumassenziffer bereits überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

Ausgenommen sind nachträgliche Aussenisolationen im Sinne von § 33a ABV.

Wird von den Sonderbauvorschriften kein Gebrauch gemacht, gelten die Vorschriften der Regelbauweise. (Art. 19 BZO).

ÜBERGEORDNETES RECHT

Anforderungen an Räume	§§ 299-306	PBG
Aussenisolationen	§ 253a	PBG
	§ 33a	ABV
Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§ 357	PBG

ERLÄUTERUNGEN

Ausnahmebewilligungen	§ 220	PBG
-----------------------	-------	-----

Als geringfügig gelten Abweichungen bis zu 50 cm, höchstens aber 5% des betroffenen Masses (Längen, Breiten, Höhen).

zu Art. 20

Ausschluss der Verkehrsbaulinien

Die Bauordnung schliesst aus, dass sich die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien errechnet (zehn Neuntel des Baulinienabstandes). Die Regelung der Gebäudehöhe nach § 278 f. PBG ist daher nicht anwendbar.

ÜBERGEORDNETES RECHT

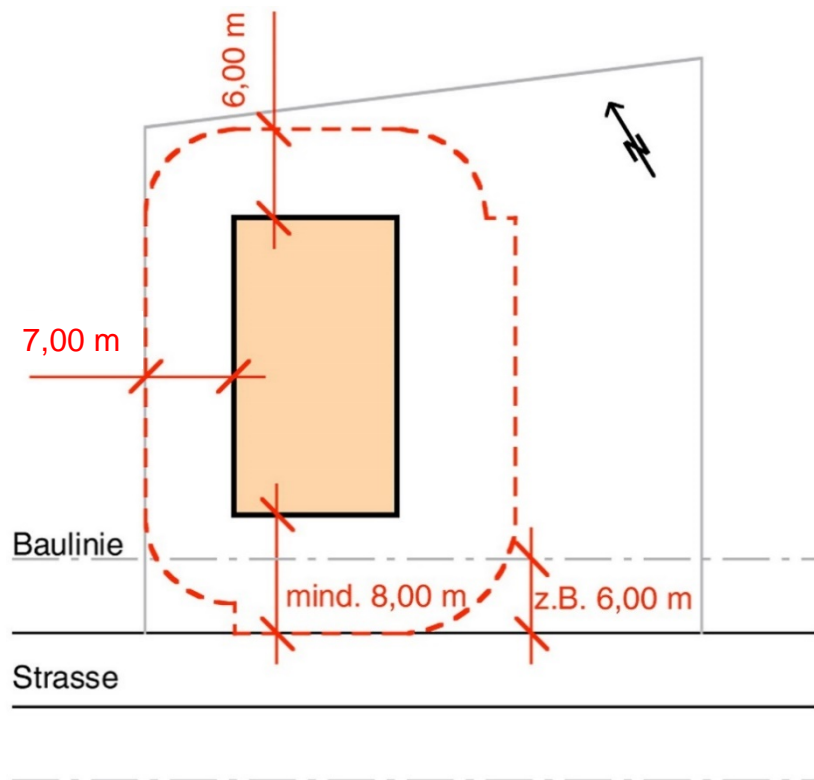
Gebäudehöhe	§ 278	PBG
-------------	-------	-----

zu Art. 21

Grenzabstand

ERLÄUTERUNGEN

Diese Bestimmung ermöglicht, in den Wohnzonen W2 und WG2 den Grenzabstand zu Gunsten der Hauptwohnseite auf der entgegengesetzten Nordwest-, Nord- und Nordostseite um einen Meter zu reduzieren. Falls der auf 8,0 m vergrösserte Grenzabstand gegenüber der Strassenseite anfällt, gilt dieser anstelle der Baulinie oder des Strassenabstandes gemäss Art. 33 BZO. Ein ergänzendes Näherbaurecht ist nicht möglich.



zu Art. 21A

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag bezweckt die ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbargrundstücke und wirkt einer unerwünschten "Riegelbildung" entgegen. Durch den Mehrlängenzuschlag wird der Abstand des Gebäudes zur Grenze vergrössert. Er errechnet sich aus dem Teil der Fassadenlänge, welcher über ein definiertes Mass hinausgeht.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Fassadenlänge (Messweise) § 28 ABV
- Mehrlängenzuschlag (Messweise) § 260 PBG
§§ 23-25 ABV

ERLÄUTERUNGEN

Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Über die Gebäudeecken fällt er im Gegensatz zum Grenzabstand ausser Ansatz. Die genaue Messweise des Mehrlängenzuschlags ist im Anhang der ABV dargestellt.

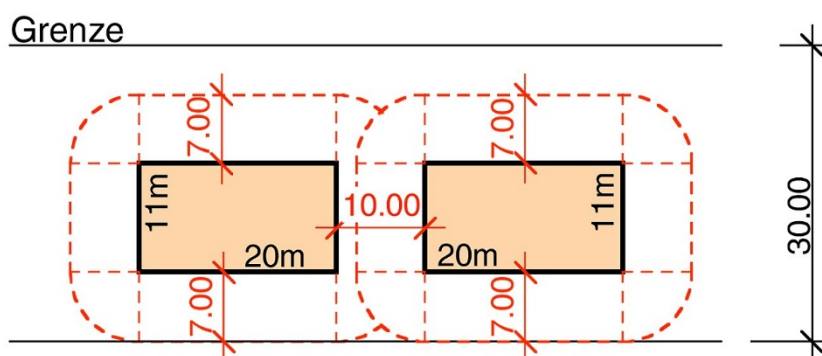
ZU ABS. 3

Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung der Fassadenlänge und damit des Mehrlängenzuschlags ausser Betracht. Besondere Gebäude sind Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

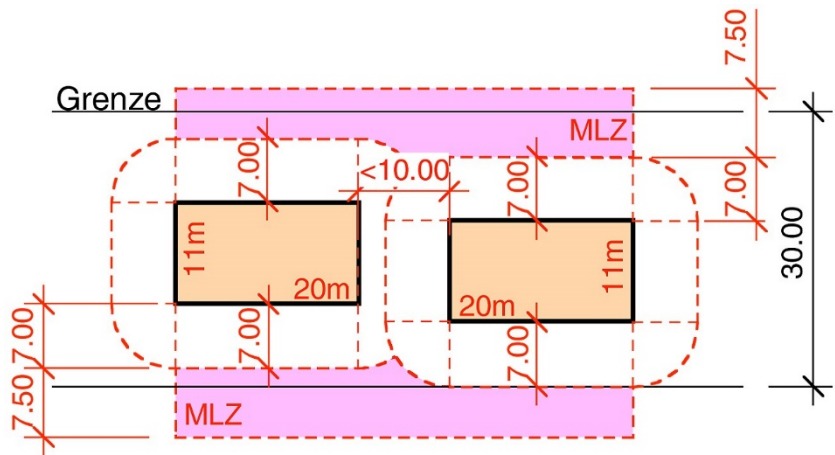
Diese Bestimmung gilt für alle zweigeschossigen Wohnzonen. Demnach werden Bauten mit einem Gebäudeabstand von weniger als 10 m als zusammenhängender Baukörper betrachtet, auch wenn diese auf verschiedenen Grundstücken liegen. Dadurch soll eine unerwünschte Riegelbildung aufgrund von Näherbaurechten erschwert werden.

SKIZZEN ZUM MEHRLÄNGENZUSCHLAG

FALL 1:
NÄHERBAURECHT MIT GEBÄUDE-
ABSTAND VON GENAU 10,0 M:
KEIN MEHRLÄNGENZUSCHLAG



FALL 2:
 NÄHERBAURECHT MIT GEBÄUDE-
 ABSTAND VON WENIGER ALS 10,0 M:
 ES IST EIN MEHRLÄNGENZUSCHLAG
 ERFORDERLICH.



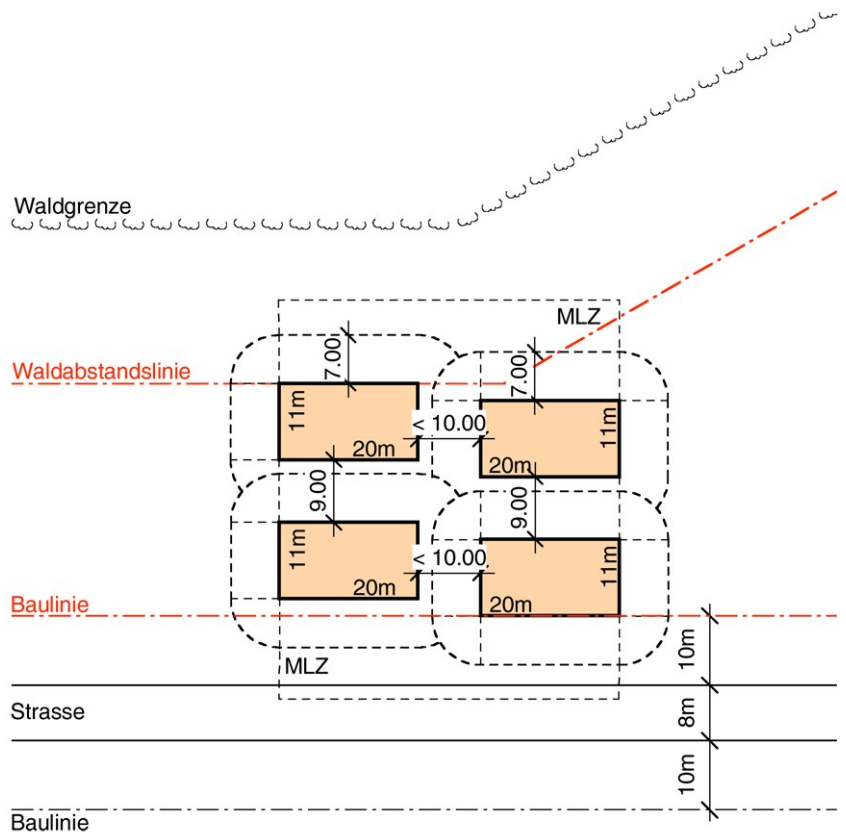
Berechnungsbeispiel zu Fall 2

Der MehrLängenzuschlag berechnet sich wie folgt:

- max. Fassadenlänge ohne MehrLängenzuschlag = 25,0 m
- massgebende Fassadenlänge: 20,0 m + 20,0 m = 40,0 m
- Mehrlänge: 40,0 m – 25,0 m = 15,0 m
- MehrLängenzuschlag: 15,0 m : 2 = 7,5 m

(Im vorliegenden Fall müsste der Gebäudeabstand auf mindestens 10,0 m vergrößert oder ein Näherbaurecht errichtet werden.)

FALL 3:
 NÄHERBAURECHT MIT GEBÄUDE-
 ABSTAND VON WENIGER ALS 10,0 M:
 IM BEREICH VON WALDABSTANDSLINIEN
 UND VON BAULINIEN:
 DIE WALDABSTANDSLINIEN UND DIE
 BAULINIEN GEHEN DEN GRENZ-
 ABSTÄNDEN EINSCHLIESSLICH
 MEHRLÄNGENZUSCHLÄGEN VOR.



zu Art. 22

Dachgestaltung, Dachform

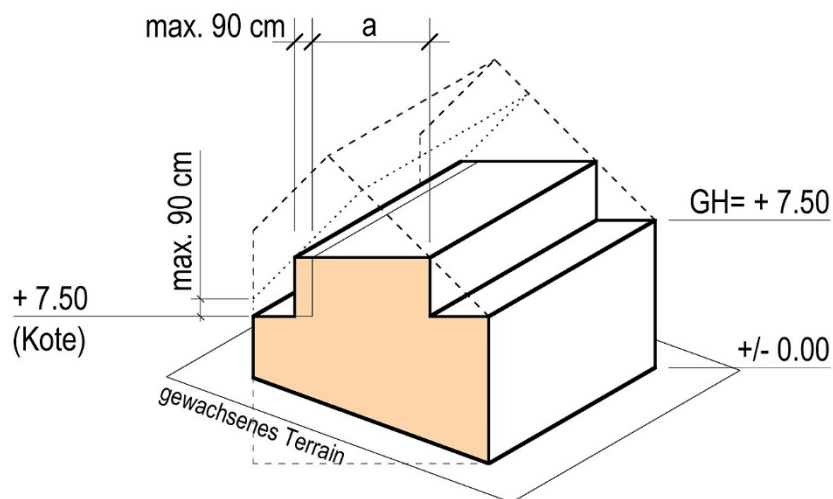
Die Ausbildung des Dachgeschosses ist für das Erscheinungsbild eines Gebäudes prägend. Dachgeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten. Zudem sind bei Flachdachbauten auf Dachgeschossen nur technisch bedingte Aufbauten zulässig. Die Firstrichtung (tatsächlich oder fiktiv) soll in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

ÜBERGEORDNETES RECHT

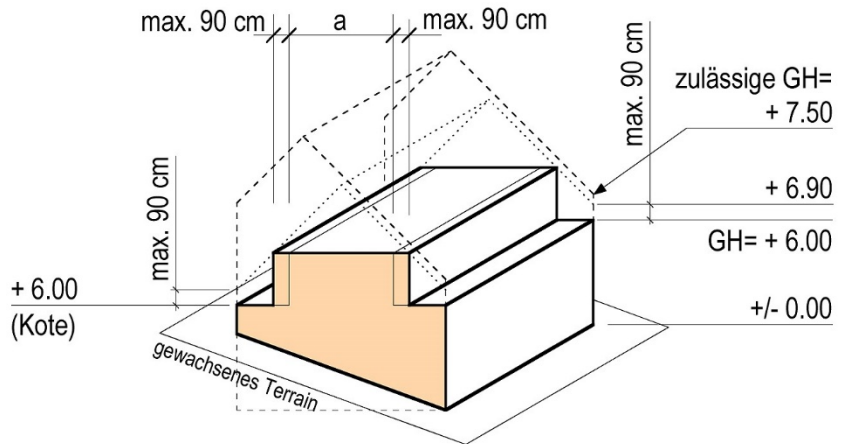
- | | | |
|----------------------------|-------|-----|
| • Dachformen | § 49 | PBG |
| • Dachgeschoss / Kniestock | § 275 | PBG |
| • Dachaufbauten | § 292 | PBG |

SKIZZEN ZUR ANSETZUNG DES DACHPROFILS

FALL 1:
GEBÄUDEHÖHE TALSEITS AUSGESCHÖPFT



FALL 2:
 GEBÄUDEHÖHE TALSEITS NICHT
 AUSGESCHÖPFT

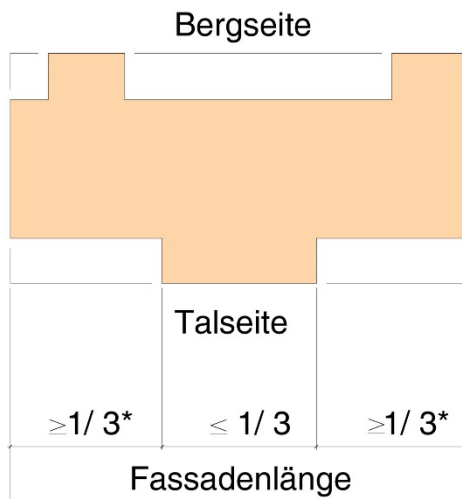


- maximal zulässiges Gebäudeprofil bei entsprechender Gebäudeform
- für die dargestellte Gebäudeform massgebliche Profillinie
- a — Breite des Dachgeschosses ohne Beachtung des theoretischen Kniestockes von 90 cm

ZU ABS. 3

Über Flachdachbauten ist ein Dachgeschoss zulässig.

SKIZZE ZUM ABSTAND VON TALSEITIGEN
 DACHAUFBAUTEN GEGENÜBER DER
 GIEBELFASSADE

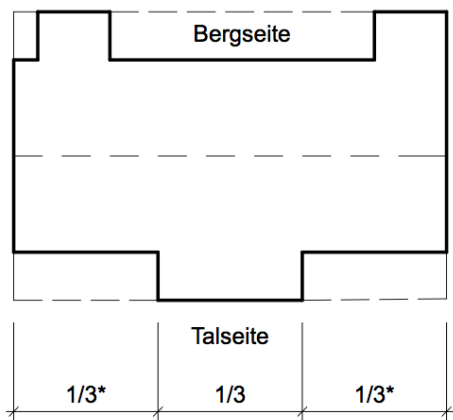


* bei Fassadenlänge grösser als 9,00 m mindestens 3,00 m.

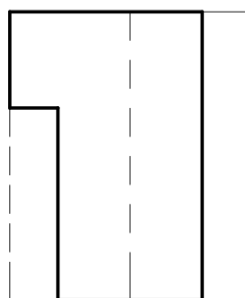
ZU ABS. 4

Als Dachaufbauten gelten beispielsweise Lukarnen oder Gauben. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Kamine sowie andere kleinere, technisch bedingte Aufbauten gelten nicht als Dachaufbauten.

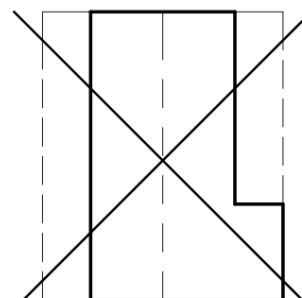
DACHAUFBAUTEN BEI
 FIRSTRICHTUNG SENKRECHT
 ZUM HANG (IN FALLLINIE):



Fassadenlänge
 * bei Fassadenlänge > 9.0 m: mindestens 3.0 m

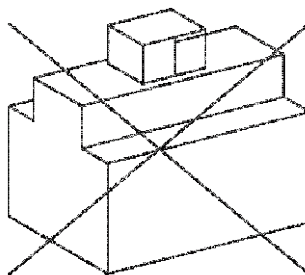


First in Falllinie
 Dachaufbauten Giebelfassade bergseits

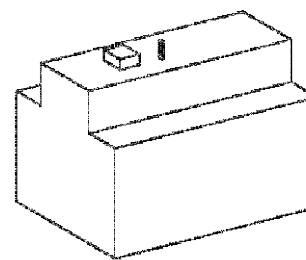


First in Falllinie
 talseits nicht erlaubt

ZU ABS. 6



Die Dachfläche auf dem Attikageschoss darf nicht über Liftaufbauten oder Treppenhäuser erschlossen werden.



Auf dem Dachgeschoss mit Flachdächern sind Kamine, Entlüftungen Solaranlagen und dergleichen zulässig.

ZU ABS. 7

Anzahl und Grösse der Dachflächenfenster werden anhand von § 238 PBG beurteilt. Aus gestalterischen und wohngygienischen Gründen sind Lukarnen, Lichtbänder oder Gauben Dachflächenfenstern vorzuziehen.

ZU ABS. 8

Diese Bestimmung schützt die vorhandene einheitliche Dachlandschaft rund um das Wehrmännerdenkmal.

zu Art. 23

Nutzweise

ERLÄUTERUNGEN

Da in einzelnen Wohnzonen neben nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig sind, werden die Wohnzonen zwei verschiedenen Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Wohnzonen mit ausschliesslich nicht störenden Betrieben sind der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. In Wohnzonen mit mässig störenden Betrieben sind lärmintensivere Tätigkeiten zugelassen. Damit muss in diesen Zonen auch mehr Lärm akzeptiert werden. Wohnzonen mit mässig störenden Betrieben sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Die Art der Betriebe, die als nicht störend oder mässig störend gelten, ist in Art. 43 BZO geregelt. Die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte werden in Art. 1 BZO erläutert.

Die nachfolgende Tabelle erläutert die Bedeutung der im Zonenplan überlagerten Schraffuren:

Überlagerte Schraffur, besonders abgegrenzte Gebiete		Zone						
		K2	K3	W2	W3	W4	WG2	WG3
Art. 23 Abs. 1	Keine Kennzeichnung	-	-	Nicht störende Betriebe zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig
Art. 23 Abs. 2		-	-	Mässig störendes Gewerbe zulässig	Mässig störendes Gewerbe zulässig	Mässig störendes Gewerbe zulässig	-	-
Art. 34 Abs. 1		-	-	Gewerbe unzulässig	Gewerbe unzulässig	-	-	-
Art. 34 Abs. 2		Minimaler Wohnanteil 1/3 der GNF	Minimaler Wohnanteil 1/2 der GNF	Minimaler Wohnanteil 1/3 der GNF	Minimaler Wohnanteil 1/2 der GNF	Minimaler Wohnanteil 1/2 der GNF	-	-

Die Gesamtnutzfläche (GNF) ist in Art. 40 BZO, der Wohnanteil bzw. Wohnschutz ist in Art. 34 BZO geregelt.

zu Art. 24

Gewerbeanteil in Wohnzonen

Mit der Verringerung des Grenzabstandes und dem Ausnützungsbonus wird die gewerbliche Nutzung in den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 gefördert.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Gewerbeanteil in Wohnzonen § 49a PBG

D Gewerbezone

zu Art. 25

Grundmasse

Das zulässige Bauvolumen in der Gewerbezone wird durch die Baumassenziffer, die Freiflächenziffer sowie die Gebäude- und Firsthöhe bestimmt.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Baumassenziffer (Messweise) §§ 254, 258, 259 PBG
§ 12 ABV
- Freiflächenziffer (Messweise) § 257 PBG
§ 11 ABV
- Gebäudehöhe §§ 278-281 PBG
- Firsthöhe (Messweise) § 29 ABV
- Grundabstand § 22 ABV
- Gebäudelänge, Gebäudebreite § 28 ABV
(entspricht Bautiefe)
- Grenzabstand § 270 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Die Freiflächenziffer legt den Anteil eines Grundstücks fest, der landschaftsgärtnerisch gestaltet sein muss. Damit wird ein angemessener Grünanteil in den Gewerbezone gewährleistet. Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar. Gebäude-, Gewässer- und Waldflächen sind für die Freiflächenziffer nicht anrechenbar.

zu Art. 26

Grenzabstand

Für Grenzabstände gegenüber Grundstücken, die auch in der Gewerbezone liegen, gelten die kantonalen Bestimmungen (PBG).

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Grundabstand, Grenzabstand, §§ 260-274 PBG
Gebäudeabstand

zu Art. 27

Nutzweise

Gewerbebezonen werden in erster Linie für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerhaltung und des Transports ausgeschieden. Zudem sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Wohnbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Es dürfen einzig betriebsnotwendige Wohnungen, beispielsweise für den Hauswart, den Betriebsinhaber usw. erstellt werden.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Zulässigkeit von Wohnungen § 56 PBG
- Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben § 56 PBG

ERLÄUTERUNGEN

- Ausschluss von Betriebsarten § 56 PBG

Die Art der Betriebe, die als mässig störend gilt, ist in Art. 43 BZO geregelt.

Die genaue Definition von Einkaufszentren richtet sich nach § 5 BBV II.

Bewohner von Wohnzonen, welche an die Gewerbebezonen angrenzen, dürfen keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein, als durch Betriebe in diesen Wohnzonen selbst.

zu Art. 28

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Sie dürfen also nicht beheizt und nicht belichtet sein wie Wohn- oder Gewerberäume.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- besondere Gebäude § 273 PBG

E Zone für öffentliche Bauten

zu Art. 29

Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Allgemeinheit dienen. Dazu gehören z. B. auch Alterswohnungen oder Asylunterkünfte.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- kantonalrechtliche Mindestmasse:
 - Grenzabstand 3,5 m § 270 PBG
 - Gebäudeabstand 7,0 m § 271 PBG
- Gestaltungsplan §§ 83-87 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Mit der Gestaltungsplanpflicht für private Grundeigentümer soll eine städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch sowie landschaftlich optimale Überbauung erreicht werden. Gegenüber Grundstücken, die in der Zone für öffentliche Bauten liegen, gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

zu Art. 30

Grenzabstand

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass Grundstücke, die an eine Zone für öffentliche Bauten angrenzen, nicht benachteiligt sind. Zu beachten sind namentlich die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

- Mehrlängenzuschlag Art. 21a BZO
- Mehrhöhenzuschlag § 260 Abs.2 PBG

F Erholungszone

zu Art. 31

Grundmasse

Diese Zonen dienen der Erholung der Bevölkerung. Sie stellen eine beschränkte Bauzone dar. Es sind nur Bauten zulässig, die dem spezifizierten Erholungszweck dienen.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Überbauungsziffer § 256 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Mit der Überbauungsziffer wird die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Die Berechnungsweise ist im Anhang der ABV mit einer Skizze erläutert.

G Ergänzende Vorschriften

zu Art. 32

Geschlossene Überbauung

Eine offene Überbauung liegt vor, wenn ein Gebäude nach allen Seiten freisteht und nicht an eine Grenze gestellt wird. Als geschlossene Überbauung gilt, wenn Gebäude ein- oder mehrseitig zusammengebaut oder an die Grenze gestellt werden. Dies bedingt eine bis auf den Baugrund durchgehende baulichfunktionale Vertikaltrennung der Baukörper, abgesehen von einer Tiefgarage, die durchgängig sein darf. Der frontseitige beziehungsweise übereinander angeordnete Zusammenbau ist davon nicht betroffen (vgl. Rechenschaftsbericht des Verwaltungsgerichts, RB 1998 Nr. 118).

ÜBERGEORDNETES RECHT

- offene und geschlossene Überbauungen §§ 286-291 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Als Gesamtlänge wird die Summe der Gebäudelängen von zusammengebauten Gebäuden definiert.

zu Art. 33

Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen

Der Strassenabstand wird vielfach durch Verkehrsbaulinien bestimmt. Fehlen Baulinien, so sind die Abstände gemäss Art. 33 BZO einzuhalten.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Baulinien § 96 ff. PBG
- Definition Wege, Strassen §§ 5, 6 ZN

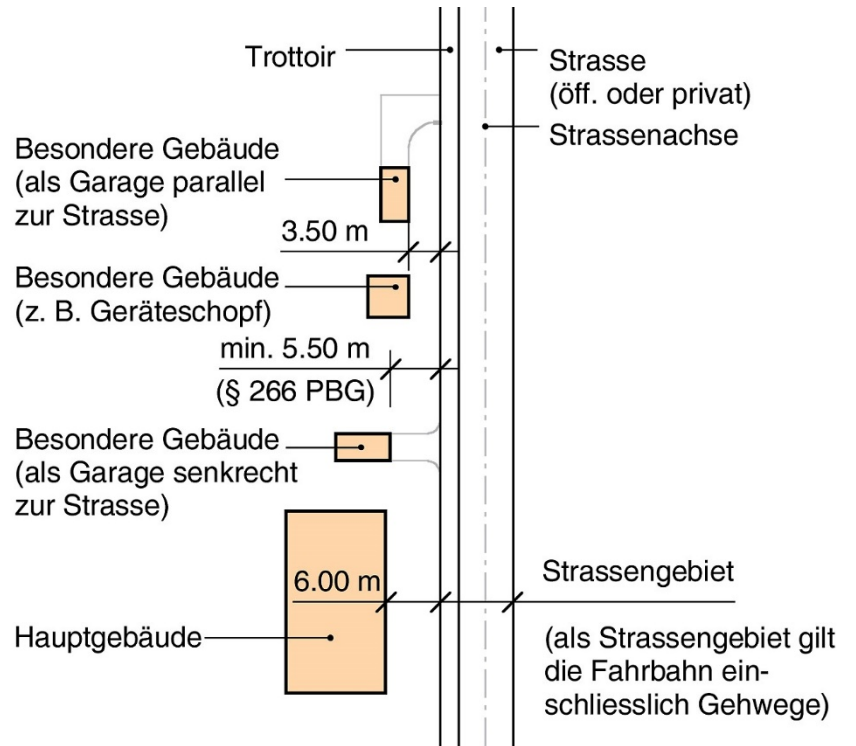
ERLÄUTERUNGEN

Die Definition von Wegen und Strassen richtet sich nach den Zugangsnormalien (ZN). Auszug:

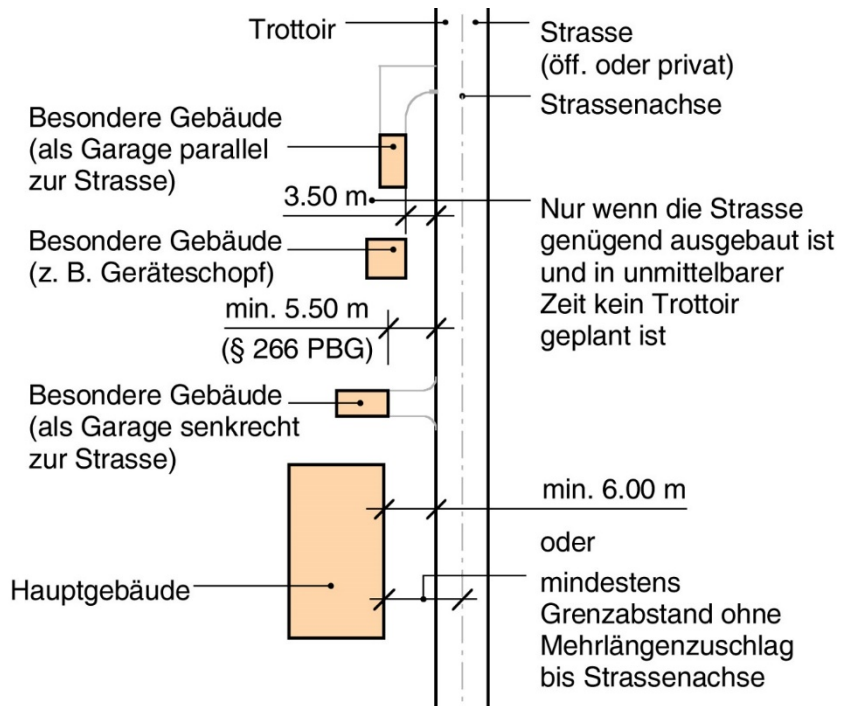
	Zugangsarten	Anwendungs- bereiche (vgl. § 6)	Ausbaugrössen		
		Nutzung WE	R min. m'	LH min. m'	Breite m'
Zugänge (§ 237 PBG) Quartierstrassen (§§ 123 ff. PBG)	Zufahrtsweg	bis 10 (30*)	5,00 (10,00 +)	4,50	3,00–3,50
	Zufahrts- strasse	bis 30 (60*)	10,00	4,50	4,00–4,75
		bis 150 (300*)	10,00	4,50	4,50–5,00
	Erschliessungs- strasse	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

* in dichter Bebauung, sofern mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen

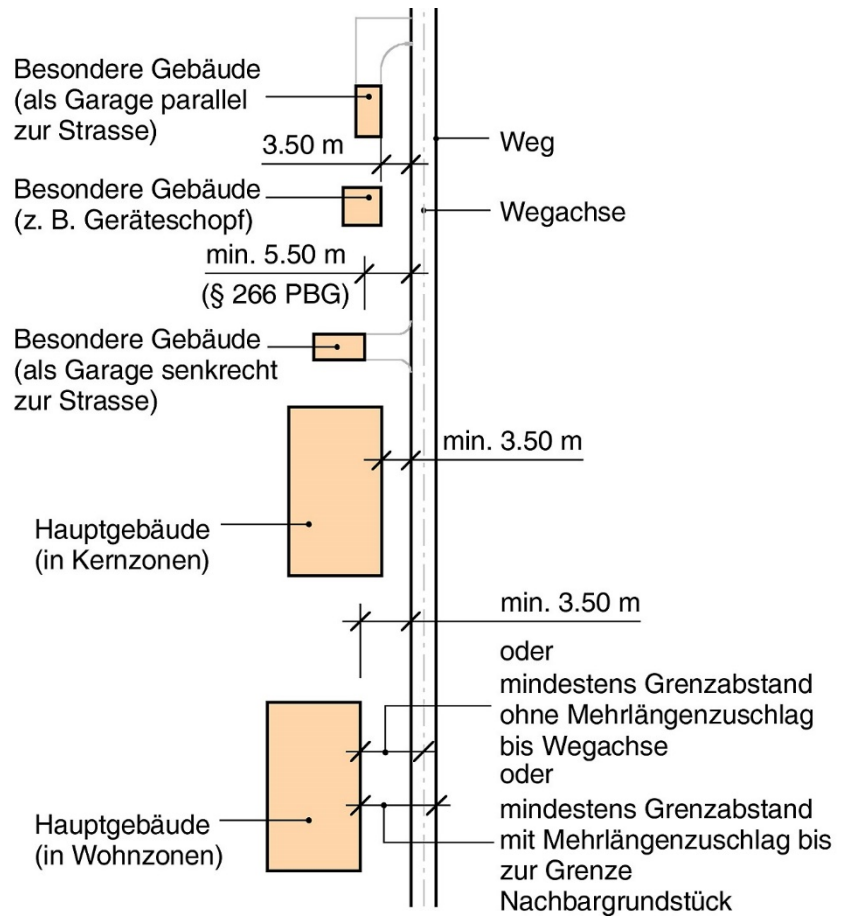
FALL 1:
 ABSTAND VON HAUPTGEBÄUDEN UND
 BESONDEREN GEBÄUDEN VON STRASSEN
 MIT TROTTOIR



FALL 2:
 ABSTAND VON HAUPTGEBÄUDEN UND
 BESONDEREN GEBÄUDEN VON STRASSEN
 OHNE TROTTOIR



FALL 3:
 ABSTAND VON HAUPTGEBÄUDEN UND
 BESONDEREN GEBÄUDEN VON ÖFFEN-
 TLICHEN WEGEN



zu Art. 34

Wohnschutz

Diese Bestimmung soll verhindern, dass in den Kern- und Wohnzonen reine Gewerbebauten entstehen und die Wohnnutzung verdrängt wird.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Nutzweise für Wohnzwecke §§ 49-52 PBG
- Gesamtnutzfläche (GNF) Art. 40 BZO

ZU ABS. 1

Die im Zonenplan mit einer horizontalen Schraffur gekennzeichneten Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Eine gewerbliche Nutzung ist nur beschränkt möglich. Erlaubt sind Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen, d. h. von den Bewohnern selber benutzt werden, und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (§ 52 PBG).

(Beispiel: In einer 3-Zimmer-Wohnung wäre dies 1 Zimmer)

Die Definition der Gesamtnutzfläche richtet sich nach Art. 40 BZO. Erläuterungen zu den Zonenplanschraffuren siehe Art. 23 BZO.

Öffentliche Einrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen, wie z. B. Kinderbetreuungsstätten und Schulräume sind zulässig.

zu Art. 35

Gewerbliche Nutzung

Eine gewerbliche Nutzung führt zur Anrechenbarkeit der jeweiligen Geschosses. Die Geschosszahlen in den zweigeschossigen Wohnzonen sind in Art. 19 BZO geregelt. Die Zulässigkeit von Gewerbe in Wohn- und Kernzonen richtet sich nach Art. 34 BZO.

Für gewerbliche Nutzungen sind die Anforderungen an Arbeitsräume gemäss BBV I zu beachten.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Arbeitsräume § 11 BBV I

zu Art. 37

Abgrabungen

Zu tiefe Abgrabungen können Fassaden an Hanglagen zu hoch in Erscheinung treten lassen. Dieser Artikel verhindert solche störenden Auswirkungen, indem der sichtbare Teil der Fassade beschränkt wird.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Abgrabungen

§ 293

PBG

ZU ABS. 1

Als geringfügig gilt eine Abgrabung von nicht mehr als 1 m Tiefe. Dabei muss eine natürlich erscheinende Terraingestaltung gewährleistet bleiben.

Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind erlaubt. Liegt das Untergeschoss jedoch mehrheitlich unter dem gewachsenen bzw. unter dem vor mehr als 10 Jahren gestalteten Boden und enthält es nur Nebenräume, sind Abgrabungen nur so weit zugelassen, als dass das Geschoss maximal 1,50 m über dem neu gestalteten Boden in Erscheinung tritt (§ 293 PBG).

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (maximale Breite Doppelgarage). Abgrabungen für Fenstertüren, Keller- und Gartenzugänge müssen auf die übliche Türbreite beschränkt werden (maximal 1,2 m breit) (VB.2001.00092).

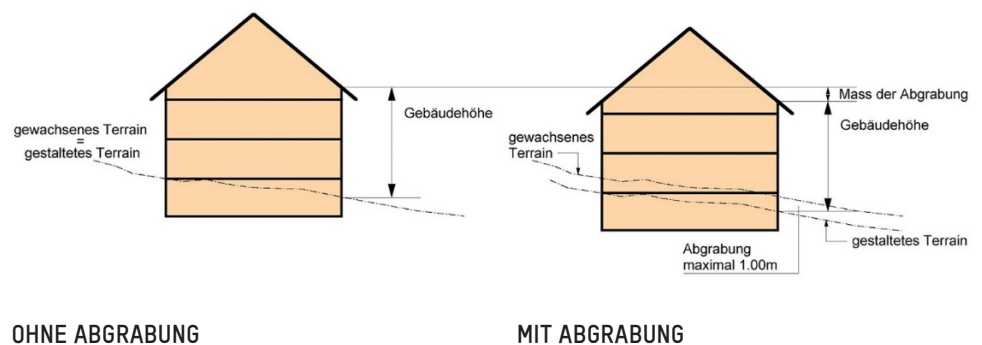
Haus-, Garten- und Kellerausgänge, die zu einer weiteren Freilegung führen, sind gegen das Erdreich mit seitlichen Mauern auszustatten und zur Vermeidung langer Einschnitte durch Treppen mit dem natürlich erscheinenden Terrain zu verbinden.

Lichtschächte dürfen maximal 1 m Tiefe, gemessen zur massgebenden Fassade, aufweisen.

ZU ABS. 2

Die zulässigen Gebäudehöhen in der zweigeschossigen Wohnzone sind in Art. 19 und Art. 37 Abs. 2 BZO geregelt.

SKIZZE ZUR SICHTBAREN GEBÄUDEHÖHE



OHNE ABGRABUNG

MIT ABGRABUNG

Zahl der Fahrzeugabstellplätze

Die Bauordnung definiert den Normbedarf an Parkplätzen, der in einem Baugesuch auszuweisen ist. Diese Parkplatzzahl gemäss Normbedarf kann nach Art. 38 Abs. 9 reduziert werden (minimale Anzahl an Pflichtparkplätzen).

Die kantonalen Richtlinien definieren die Höchstzahl der Parkplätze aufgrund der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die erforderliche Parkplatzzahl bei Spezialnutzungen. Bei der Ausgestaltung von Abstellplätzen sind die VSS-Normen und Richtlinien zu beachten. Diese Normen bzw. Anforderungen gelten auch für Veloabstellplätze.

Der Normbedarf wird berechnet, indem pro Wohnung, welche weniger als 80 m² GNF misst, 1 PP berechnet wird, während bei Wohnungen über 80 m² GNF nach Fläche gerechnet wird. Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist gemäss Art. 38 Abs. 2 BZO die höhere Zahl massgebend.

Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.

Beispiel:

Ein Projekt hat 21 Wohnungen mit weniger als 80 m² GNF. Hinzu kommen die Anteile der zugehörigen Erschliessungsflächen (Treppenhaus, Korridor, Gänge usw.).

Aus der Gesamtnutzfläche (GNF) ergibt sich ein Normbedarfswert von 21 PP. Gleichzeitig sind 4 Wohnungen mit je 89 m² geplant, welche einen Normbedarf von total 4,45 PP generieren. Es wird ein gesamter Normbedarf von 25,45 PP errechnet.

Vom Normbedarf von 25,45 PP sind 25% oder 6,36 PP für Besucher und Kunden zu reservieren. Damit bleiben 75% oder 19,08 PP für Bewohner.

Unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren von Art. 38 Abs. 9 BZO (6,36 Besucher-PP x 0,5) ergibt sich eine minimale Pflichtanzahl von 3 Besucher-PP.

Für Bewohner (19,08 Bewohner-PP x 0,8) sind minimal 15 PP zu erstellen.

Weitere Reduktionen sind nur aus besonderen Gründen möglich (Denkmalschutz, Spezialnutzungen).

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen
- Verkehrssicherungsverordnung VSIV
- Fahrzeugabstellplätze (Zahl) und ergänzend dazu § 242 PBG SN-Normen
- Erstellungspflicht § 243 PBG
- Lage und Gestaltung § 244 PBG
- Geometrie SN-Normen
- Gemeinschaftsanlagen § 245 PBG
- Ersatzabgabe § 246 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Die Gesamtnutzfläche ist in Art. 40 BZO definiert.

Sickerfähige Oberflächen für Parkplätze im Freien sind beispielsweise moderne Rasengittersteine (50% Rasenanteil), eine Chaussierung oder Schotterrasen.

ERSATZABGABE

Der Grundeigentümer muss eine Ersatzabgabe leisten, wenn er die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze nicht auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung erstellen bzw. wenn er sich nicht an einer Gemeinschaftsanlage (z. B. Einstellhalle) beteiligen kann. Die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe ist vor Baubeginn mittels einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Höhe der Ersatzabgabe wird nach dem Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabe für Fahrzeugabstellplätze ermittelt.

Zuvor müssen die abschlägigen Antworten auf Zumietungsanfragen für Nichtpflichtparkplätze aus der Nachbarschaft nachgewiesen werden.

zu Art. 39

Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Abstellräume, Nebenräume § 297 PBG

zu Art. 40**Gesamtnutzfläche (GNF)**

Die Gesamtnutzfläche ist für die Bestimmung der Mindestzahl von Fahrzeugabstellplätzen (Art. 38 BZO) sowie für die besonderen Nutzungsanordnungen (Art. 34 BZO) massgebend.

zu Art. 41**Begrünung von Dächern**

Durch die Begrünung von Flachdächern wird Regenwasser zurückgehalten. Damit werden die Kanalisations- bzw. Meteorwasserleitungen, vor allem bei starkem Regen, entlastet. Die Begrünung von Flachdächern leistet einen siedlungsökologischen Beitrag (Trockenstandorte, Luftfeuchtigkeit, klimatischer Ausgleich) und verschönert zudem den Blick auf die Flachdächer.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Begrünung § 76 PBG
-

zu Art. 42**Heizungskamine**

Die Vollzugshilfen des BAFU sind zu beachten.

zu Art. 43**Nutzweise nicht störend, mässig störend**

Die Bestimmungen über den Lärmschutz sind primär im Umweltschutzgesetz (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) enthalten. Die LSV regelt die Begrenzung des Lärms bei neuen oder bestehenden Anlagen.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Schutz gegen Einwirkungen §§ 226, 227 PBG
- Empfindlichkeitsstufen Art. 2 LSV

ERLÄUTERUNGEN

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Art nach in ein Wohnquartier passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sich aus der reinen Wohnnutzung ergeben. Bezüglich Lärm müssen sie die Grenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe II einhalten. Wohnzonen, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind, sind im Zonenplan besonders bezeichnet.

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während der regulären Arbeitstage beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Bezüglich Lärm müssen sie die Grenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe III einhalten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend und sind nicht zulässig.

Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und der Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt. Hobbys unterliegen dabei anderen Kriterien als Gewerbe. Die Empfindlichkeitsstufen sind in Art. 1 BZO festgelegt.

zu Art. 44

Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi

In der Wohnzone W2/1.30 im Gebiet Rietacher-Letzi muss der Planungswert der ES II eingehalten werden.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Empfindlichkeitsstufen Art. 43 LSV
- Planungswert Anhang 3 LSV

ERLÄUTERUNGEN

Die Empfindlichkeitsstufen sind in Art. 1 BZO geregelt.

zu Art. 44A

Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungspläne haben eine aus städtebaulicher, landschaftlicher und architektonischer Sicht optimale Überbauung sicherzustellen.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- öffentlicher Gestaltungsplan § 83 ff. PBG
- privater Gestaltungsplan § 85 ff. PBG

ZU ABS. 1

Es gibt zwei Arten von Gestaltungsplänen: Den privaten und den öffentlichen Gestaltungsplan. Die Gemeindeversammlung ist für alle öffentlichen sowie für diejenigen privaten Gestaltungspläne zuständig, welche von der Regelbauweise abweichen. Bei privaten Gestaltungsplänen, welche die Vorschriften der Regelbauweise einhalten, genügt die Zustimmung des Gemeinderats.

ZU ABS. 3

Um den Lärmschutz im Gebiet Forch West sicherzustellen, ist ein Gestaltungsplan bewilligen zu lassen. Damit in diesem Gebiet eine vergleichbare Dichte wie im Zelgliquartier erreicht wird, darf die Nutzung von Grundstückflächen, auf denen Lärmschutzmassnahmen erstellt werden, nicht auf die überbaubaren Grundstücke übertragen werden.

III. Weitere Festlegungen

zu Art. 45

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen müssen höheren baulichen Massstäben genügen als dies bei der Regelbauweise der Fall ist. Den erweiterten Möglichkeiten (namentlich Ausnützungsbonus) stehen die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG gegenüber. In Hanglagen sind keine weiteren Arealüberbauungen zulässig. Als Gebiete in Hanglage gelten die Zonen W2/1.00 bis W2/1.75.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Messweise der Arealfläche § 8 ABV
- Anforderungen an die Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung § 71 PBG
- Einbezug überbauter Grundstücke §§ 71 PBG
- besondere Bauvorschriften § 72 PBG
- baurechtliche Bewilligung § 73 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Bauten, die im Rahmen einer Arealüberbauung erstellt werden, müssen gegenüber anderen Grundstücken ausserhalb des Areals die zonengemässen Abstände einhalten. Liegt das Gebiet mit einer Arealüberbauung beispielsweise in der Wohnzone W3/2.40, so sind gegenüber Drittgrundstücken die Gebäude- und Grenzabstände dieser Zone einzuhalten.

Werden Arealüberbauungen renoviert oder umgebaut, ist wiederum eine gesamthaft überzeugende und einheitliche Lösung zu erreichen.

Unter dem Begriff Regelbauweise werden die übrigen Vorschriften der Bauordnung, mit Ausnahme der Arealüberbauung, verstanden.

zu Art. 46

Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen

Solche Ausnützungsverschiebungen ermöglichen eine differenzierte Verteilung von Bauvolumen und Freifläche.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- massgebliche Grundfläche § 259 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Ausnützungsverschiebungen über Zonengrenzen hinweg werden im Rahmen von Arealüberbauungen zugelassen. Dies im Gegensatz zur Einzelbauweise, wo Ausnützungsverschiebungen nur innerhalb der gleichen Zone zulässig sind. Dabei müssen jedoch die massgeblichen Grundflächen, von denen Nutzung konsumiert werden soll, benachbart sein. Zudem hat die resultierende bauliche Dichte dem Zonencharakter zu entsprechen.

zu Art. 47

Aussichtsschutz

Durch diesen Artikel werden Bauten, Bäume und Sträucher in der Höhe begrenzt, um Aussichtsbereiche freizuhalten.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Aussichtsschutz § 75 PBG

ERLÄUTERUNGEN

Die Aussichtsbereiche können in den Ergänzungsplänen 1:500 auf dem Bauamt eingesehen werden.

zu Art. 48

Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen

Gemäss Zielsetzung des Gemeinderates soll das stark durchgrünte Siedlungsgebiet speziell in den Hanglagen erhalten und gefördert werden. Diejenigen Gebiete, in denen der Baumschutz in Bezug auf das Ortsbild besonders wichtig ist, sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

ÜBERGEORDNETES RECHT

- Baumschutz § 76 PBG

zu Art. 49

Abgestufte Bauten in Hanglage

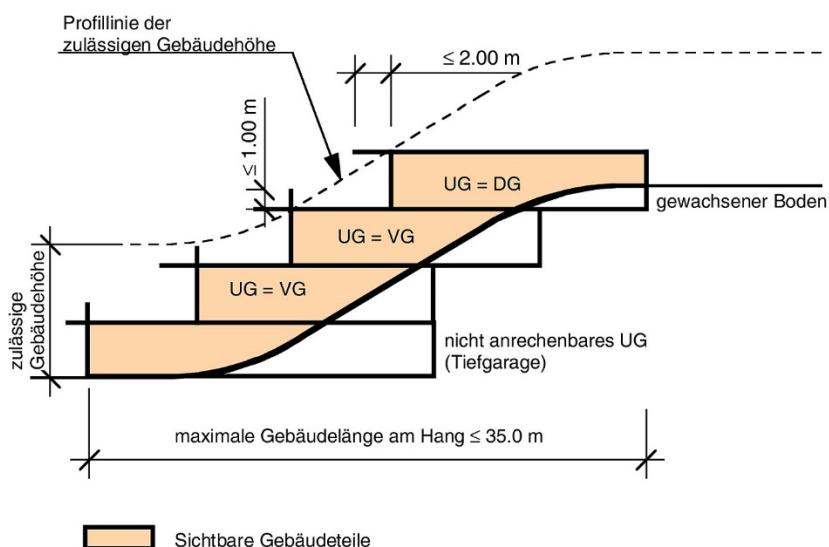
Dieser Artikel enthält Bestimmungen für Terrassenbauten. Dies bedeutet, dass sämtliche Geschosse erdberührend und mindestens zu einem Drittel der Tiefe (d. h. mit Terrassen) versetzt sein müssen.

ERLÄUTERUNGEN

Abgestufte Bauten werden als Bauten mit anrechenbarem Untergeschoss beurteilt. Somit ist in den zweigeschossigen Wohnzonen eine maximale Gebäudehöhe von 8,10 m zulässig (Art. 19 BZO).

SKIZZE ZU ABGESTUFTEN BAUTEN IN HANGLAGE

DIE UNTERSTEN UND DIE OBERSTEN GEBÄUDETEILE GELTEN ALS BESONDERE GEBÄUDE, SOFERN IHRE GRÖSSTE HÖHE KLEINER ALS 4,0 M IST UND DARIN KEINE WOHN-, SCHLAF- ODER ARBEITSRÄUME VORGESEHEN SIND. SOLCHE BESONDEREN GEBÄUDE MÜSSEN BEI DER BEMESSUNG DER GEBÄUDELÄNGE NICHT BEACHTET WERDEN.



zu Art. 49A

Bestimmungen für Mobilfunkantennen

Wird ein Standort in einer tiefer priorisierten Zone gewählt, so ist im Baugesuch pro Zone anhand von 10 abschlägigen Erwerbs- oder Mietanfragen im 400 m-Radius nachzuweisen, dass der Antennenstandort trotz umfangreicher Bemühungen nur in dieser Zone liegen konnte.

Direkt anwendbare Bestimmungen

Zusätzlich müssen die folgenden, direkt anwendbaren Bauvorschriften beachtet werden:

PLANUNGS- UND BAUGESETZ (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
	• Abstände von Territorialgrenzen, Wald und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§ 261-268	PBG
	• Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295-306	PBG
	• Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307	PBG
	• baurechtliches Verfahren	§§ 309-328	PBG
	• Rechtsschutz	§§ 329-339	PBG
	• Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340, 341	PBG
	• Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§ 357, 358	PBG
	• Natur- und Heimatschutz	§§ 203-217	PBG
	• Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§ 342-361	PBG
	ALLGEMEINE BAUVERORDNUNG (ABV)	• allgemeine Begriffe	§§ 1-5
• besondere Begriffe		§§ 30-33	ABV
BAUVERFAHRENS-VERORDNUNG (BVV)	• Bewilligungspflicht	§§ 1-2	BVV
	• Verfahrensarten	§§ 3-10	BVV
	• Baugesuche	§§ 11-15	BVV

BESONDERE BAUVERORDNUNG I (BBV I)	• Hygiene	§§ 8-12	BBV I	
	• Lärm	§§ 13,14	BBV I	
	• Wärmedämmung	§§ 15-18	BBV I	
	• Luftreinhaltung	§ 19	BBV I	
	• Abschränkungen	§ 20	BBV I	
	• Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§§ 21-28	BBV I	
	• Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§ 29, 30, 45	BBV I	
	• Beförderungsanlagen	§§ 31-33	BBV I	
	• Behinderte und Gebrechliche	§§ 34, 35	BBV I	
	• Besondere Bestimmungen	§§ 36-41	BBV I	
	• Energierechtliche Bestimmungen	§§ 42-49	BBV I	
	BESONDERE BAUVERORDNUNG II (BBV II)	• Begriffe	§§ 2-8	BBV II
		• Verschärfung von Bauvorschriften	§§ 9-17	BBV II
• Milderung von Bauvorschriften		§§ 18-20	BBV II	
STRASSENABSTANDSVERORDNUNG (StrAV)	• Begriffe	§§ 2-6	StrAV	
	• Vorschriften für Mauern und Einfriedungen	§§ 7-13	StrAV	
	• Vorschriften für Pflanzen	§§ 14-18	StrAV	
ZUGANGSNORMALIEN (ZN)	• Begriffe	§ 1	ZN	
	• Grundanforderungen und Zugangsarten	§§ 2-5	ZN	
	• Zuordnung der Zugangsarten	§§ 6-9	ZN	
	• Erschliessungsvarianten für Sonderfälle (Wohnstrassen)	§§ 10-12	ZN	
	• Unterirdische oder überdeckte Anlagen des Zuganges	§ 13	ZN	
WASSERWIRTSCHAFTSGESETZ (WWG)	• Gewässerabstand	§ 21	WWG	
EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM SCHWEIZERISCHEN ZIVILGESETZBUCH (EG ZGB)	• Pflanzen von Bäumen	§§ 169-174	EG ZGB	
	• Mauern und Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken	§§ 177-179	EG ZGB	

Stichwortverzeichnis

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
A			
Abbruchbewilligung	16	309	-
Abgestufte Bauten in Hanglage	49	-	-
Abgrabungen	37	-	-
Abstände			
• Grenz- und Gebäudeabstände	10, 19, 21, 24, 26, 30	49 f., 260, 269 ff.	21f ABV
• Grenzabstand von Besonderen Gebäuden	10, 19, 28	273	-
• Mehrlängenzuschlag	11, 21a	-	23 f. ABV
• Gewässerabstand (-Linien)	3	67, 72	21, 22 WWG
• Waldabstand (-slinien)	3	66, 72, 262	-
• Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen	33	264 ff.	-
• Abstände von Pflanzen gegenüber Verkehrsanlagen	-	-	14 ff. SAV
Abstandsfreie Gebäude	-	269	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	17, 38	242 ff., 309	3 ABV
Abstellräume / Nebenräume	39	297	-
Arealüberbauung	45, 46	69 ff.	8 ABV
Ausfahrten	-	240 f., 266	5 - 9 VSiv
Ausnahmebewilligung	-	220, 320	-
Ausnützungsverschiebung	46	-	-
Aussichtsschutz	47	75, 203	-
Ausstattungen	-	-	3 ABV

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
B			
Baubewilligungsverfahren	-	309 ff.	BVV
Baulinien		50f, 96 ff., 106	-
• und Quartierpläne	-	125	2 QPV
• und Bauweise	-	97, 286f	-
Baumassenziffer	1, 19, 25	49, 254, 258	-
Baureife	-	233ff	-
Bautiefe	10, 25	49, 286f	-
Bauverbot	-	120 f., 233 ff.	-
Bauweise	32	49, 252, 286	31 ABV
Bauzonen	1	47 ff.	-
Bäume (Bewilligungspflicht)	48	-	-
Besondere Gebäude	28	273	25 ABV, 18 BBV II
Betriebe			
• nicht störende	43	-	-
• mässig störende	12, 23, 27, 43	51, 56, 226	-
• stark störende	-	52, 56, 57, 226 f.	-
• Zulässigkeit siehe Nutzweise			
Brandmauern			
• Anforderungen	-	239, 300	-
• Abstandsverschärfung	10	-	14 BBV II
• beim Grenzbau	-	290	-
• Fluchtwege	-	-	VBB

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
D			
Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Dachflächenfenster	14, 22	292	-
Dachformen/ Dachgestaltung	14, 22	49, 252, 292	-
Dachbegrünung	41	-	-
Dachgeschoss siehe Geschosse			
Dachneigung	-	281	-
E			
Einfriedungen	-	240, 265, 309	1 – 17 StrAV
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226, 302	-
Empfindlichkeitsstufe	1, 44	-	43 LSV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116	-
Ergänzungspläne	3	-	-
Erholungszonen	1, 31	61 ff.	-
Ersatzbauten in Kernzonen	9	-	-
Ersatzabgabe	-	246	-
Erschliessung			
• von Grundstücken	-	234, 236 f., 240	-
• Groberschliessung	-	90 f., 166 f.	-

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
F			
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Fassadengestaltung	15, 32	238	
Fassadenlänge	-	-	23 – 28 ABV
Fenster	-	302	-
Firsthöhe	-	49, 58, 281	-
• in Gewerbebezonen	-	-	-
• in Wohnzonen	19	-	-
Freihaltezone	1	39 f., 61 f.	20 NHV
Freiflächenziffer	25	-	-
G			
Gartengebäude u.ä. siehe besondere Gebäude			
Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudebreite	10	49, 286 f.	
Gebäudehöhe		49, 278 ff.	-
• in Erholungszonen	31	-	-
• in Gewerbebezonen	25	-	-
• in Kernzonen	10	-	-
• in Wohnzonen	19	-	-
Gebäudelänge	-	49	28 ABV
• bei abgestuften Bauten	49	-	-
• bei Arealüberbauungen	45	-	-
• in Kernzonen	10	-	-
• in Wohnzonen	19	-	-

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
Gebäudetiefe siehe Bautiefe			
Gebäudevorsprünge			
• im Abstandslinienbereich	-	260, 262	-
• im Baulinienbereich	-	100	-
Gemeinschaftsanlagen			
• allgemein	-	222 ff.	-
• beim Quartierplan	-	166 f.	-
Gesamthöhe	19		
Gesamtlänge	32	-	-
Gesamtnutzfläche (GNF)	40	-	-
Geschlossene Überbauung siehe Bauweise			
Geschosse	-	49, 275 f., 293	-
• Arealüberbauung	45	-	-
• Kernzone	10	-	-
• Wohnzone	19, 22	-	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung			
• allgemein	-	238	10 ff. StrAV
• Kernzone	5, 15	-	-
Gestaltungsplan			
• allgemein	-	83 ff.	-
• Pflicht	29, 44a	48	-
Gewässerabstand siehe Abstände			
Gewerbe siehe Nutzweise			
Gewerbezone	1, 25 ff.	56 ff.	-

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
Gewerbeförderung	24	-	-
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau	10, 13, 28	287 ff.	-
Groberschliessung siehe Erschliessung			
H			
Hygiene	-	239, 300 f.	-
Heizungskamine	35	-	-
I			
Immissionsschutz	-	57, 226 f.	LSV, SIA 180
Inventare	4	-	-
K			
Kernzonen	1, 5 ff.	49, 50, 279, 301, 302, 304	-
Kamine siehe Heizungskamine			
L			
Landumlegung siehe Quartierplan			
Landwirtschaftszone kantonal / kommunal	1	36	-
M			
Materialien siehe Gestaltung			
Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
N			
Näherbau	13	269ff	-
Nutzweise	43	49ff, 194f	18, 20 ABV
• Kernzonen	12	-	-
• Gewerbebezonen	27	-	-
• Wohnzonen	23	-	-
Neubauten in Kernzonen	10ff		
O			
Öffentliche Bauten, Zone für öffentliche Bauten	29, 30	60	-
P			
Parkierung siehe Abstellplätze			
Q			
Quartierplan	-	123-185	QPV
R			
Räume (Anforderungen)	-	295ff, 299ff	-
Rechtsmittel	-	329ff	-
Rechtsschutz	-	309-339	BRV
Reklamen	18	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329ff	-
Renovationen	15	-	-
Reservezone	1	65	-

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
Rekurse	-	329ff	-
Renovationen	15	-	-
Reservezone	1	65	-
S			
sanitäre Einrichtungen (Anforderungen)	-	300	4 AVB
Schattenwurf	-	-	30 AVB
Schlafräume	-	299ff	-
Schrägdach siehe Dachformen/ Dachneigung			
Schutzobjekte	5	23, 203	-
Sonderbauvorschriften	19a	-	-
Spiel- und Ruheflächen	-	248, 257	3 AVB
Strassenabstand siehe Abstände			
T			
Terrainveränderungen	37	293, 309	5 AVB
Treppen	-	305	-
Türen	-	305	-
U			
Untergeschoss siehe Geschosse			
Überbauung siehe Bauweise			
Überbauungsziffer	31	-	-

Begriff	Artikel BZO	§§ PBG	Andere
V			
Verkehrsbaulinien	20	-	-
Vollgeschosse siehe Geschosse			
Vorentscheid	-	323, 324	22 BWV
Vorprüfung des Baugesuchs	-	313, 319	-
vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f.	-
W			
Waldabstand (-Linien) siehe Abstände			
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnschutz	34	-	-
Wohnzonen	19	49, 52	-
Z			
Zoneneinteilung	1	-	-
Zufahrt	-	237	VSV

Notizen

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