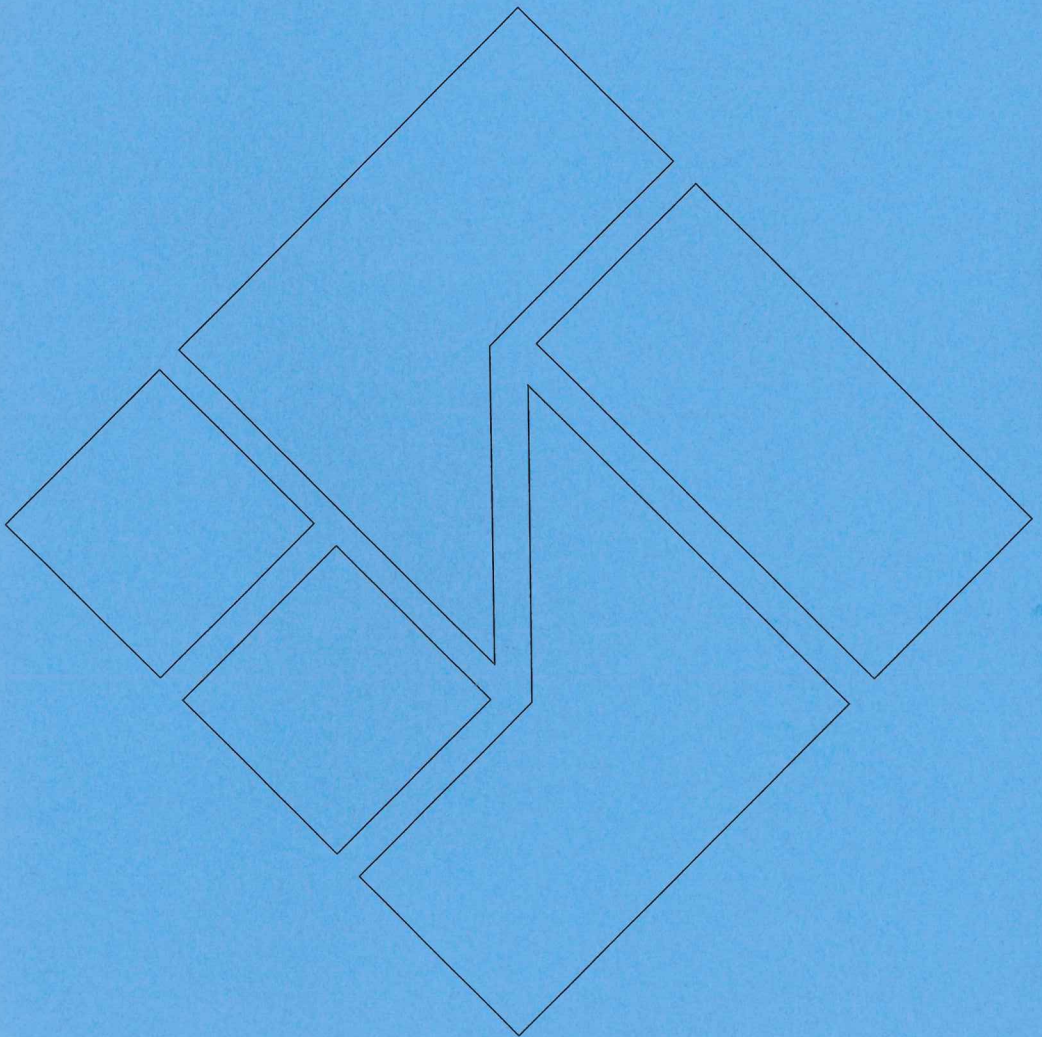




Gemeinde Küsnacht ZH

# Bau- und Zonenordnung 1994

Teilrevision 2004



Gemeinde Küsnacht ZH

# Bau- und Zonenordnung 1994

Teilrevision 2004

(Stand: 1. Juli 2005)

Die Gemeinde Küsnacht erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

<b>I. Zonenordnung</b>	<b>Seite</b>
Art. 1 Zoneneinteilung, Baumassenziffer, Empfindlichkeitsstufe	4
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen	5
Art. 3 Massgebliche Pläne	5
Art. 4 Inventare des Natur- und Heimatschutzes	5
<b>II. Zonenvorschriften</b>	
<b>A. Kernzonen</b>	
Art. 5 Gestaltungsanforderungen	6
Art. 6 Kernzonengebiet Dorf-Zentrum	6
Art. 7 Kernzonengebiet Dorf-Umgebung	7
Art. 8 Kernzonengebiet Berg	7
Art. 9 Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden	8
Art. 10 Grundmasse für Neubauten	8
Art. 10a Sonderbauvorschriften Itznach	9
Art. 11 Mehrlängenzuschlag	9
Art. 12 Nutzweise	9
Art. 13 Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen	9
Art. 14 Dachgestaltung, Dachformen	10
Art. 15 Fassadenrenovationen, Farbgebung	10
Art. 16 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	10
Art. 17 Umgebungsgestaltung und Parkierung	10
Art. 18 Reklamen	10
<b>B. Wohnzonen</b>	
Art. 19 Grundmasse	11
Art. 19a Sonderbauvorschriften für die zweigeschossigen Wohnzonen	12
Art. 20 Ausschluss der Verkehrsbaulinien	13
Art. 21 Grenzabstand	13
Art. 21a Mehrlängenzuschlag	13
Art. 22 Dachgestaltung, Dachform	13
Art. 23 Nutzweise	14
Art. 24 Gewerbeanteil in Wohnzonen	14
<b>C. Gewerbe- und Industriezonen</b>	
Art. 25 Grundmasse	15
Art. 26 Grenzabstand	15
Art. 27 Nutzweise	15
Art. 28 Besondere Gebäude	15

**D. Zone für öffentliche Bauten**

Art. 29	Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht	16
Art. 30	Grenzabstand	16

**E. Erholungszone**

Art. 31	Grundmasse	16
---------	------------	----

**F. Ergänzende Vorschriften**

Art. 32	Geschlossene Überbauung	17
Art. 33	Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen	17
Art. 34	Wohnschutz	17
Art. 35	Gewerbliche Nutzung des Untergeschosses	17
Art. 36	Erscheinung des Untergeschosses	18
Art. 37	Abgrabungen	18
Art. 38	Zahl der Fahrzeugabstellplätze	18
Art. 39	Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	19
Art. 40	Gesamtnutzfläche (GNF)	19
Art. 41	Begrünung von Dächern	20
Art. 42	Heizungskamine	20
Art. 43	Nutzweise nicht störend, mässig störend	20
Art. 44	Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi	20
Art. 44a	Gestaltungsplanpflicht	20

**III. Weitere Festlegungen**

Art. 45	Arealüberbauungen	21
Art. 46	Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen	21
Art. 47	Aussichtsschutz	21
Art. 48	Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen	22
Art. 49	Abgestufte Bauten in Hanglage	22

**IV. Einführungs- und Schlussbestimmungen**

Art. 50	Aufhebung Sonderbauvorschriften Berghof	23
Art. 51	Inkrafttreten	23

**Anhang**

<b>Kommunale Planungsziele</b>	24
--------------------------------	----

## I. ZONENORDNUNG

### Artikel 1

Zoneneinteilung,  
Baumassenziffer  
(BZ), Empfindlich-  
keitsstufe (ES)

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

Bauzonen	Zone	BZ	ES
– Kernzonen			
• 2-geschossig	K2		III
• 3-geschossig	K3		III
– Wohnzonen			
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.00	II
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.15	II
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.20	II
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.30	II
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.40	II
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.50	II
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.75	II/III**
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig	WG2/	2.30	III
• Wohnzone 3-geschossig	W3/	2.40	II/III**
• Wohnzone 3-geschossig	W3/	2.75	II/III**
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig	WG3/	2.75	III
• Wohnzone 4-geschossig	W4/	3.80	II/III**
– Gewerbezone	G	4.50	III
– Industriezonen	I1	6.00	III
	I2	6.70	III
– Zone für öffentliche Bauten	OeB		III
Freihaltezone und Erholungszone			
– 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

- 1 Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen: Anordnungen  
innerhalb der Zonen
- 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

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Massgebende Pläne
- 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 Gemeindebauamt eingesehen werden.

### Artikel 4

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

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Kernzonen

#### Artikel 5

Gestaltungs-  
anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung 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.

#### 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 Kantonschule, geprägt ist.

2 Der Gebietscharakter wird durch die folgenden Ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Hanglage beidseitig des Dorfbaches zwischen Tobelausgang und See
- zwei- und dreigeschossige Giebelhäuser, First in der Regel parallel zum Bachlauf
- Oberdorf mit dichtgedrängten, ehemals wassergetriebenen Gewerbebauten (Mühlen, Fabrik) und kleinen Wohnhäusern
- Dorfkern mit einzelstehenden Bürgerhäusern mit Ladeneinbauten und rückwärtigen Remisen, zwischen Strasse und Bach traditionell eingehagte und bepflanzte Gärten
- 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 Trotte und Amtshaus
- Rennweg als historische Stichstrasse zu Schiffflände mit Höchhuus, Gasthof Sonne und Schiffhaab
- Seestrasse mit repräsentativen Villen als neue Verkehrsachse aus dem 19. Jahrhundert

- alte Landstellen Zehntenhaab mit Trotte und Amtshaus, Steinburghaab und Schiffflände mit Gasthof Sonne
- stark durchgrünter Ufersaum mit freistehenden Patrizierhäusern und Hornanlage
- Bahnlinie als starke Zäsur

### Artikel 7

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

Kernzonengebiet  
Dorf-Umgebung

<sup>2</sup> Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Ursprüngliche, vom Weinbau geprägte Häusergruppen aus dem 16.-18. Jahrhundert
- Lage beidseitig alter abfallender Strassen oder in Seenähe
- in Falllinie übereinandergestaffelte, zum See gerichtete Giebelbauten
- zweigeschossige, gemauerte Wohnhäuser und variationsreiche, holzverschalte Ökonomiegebäude
- herkömmliche Materialien
- traditionelle Vorgärten und Einfriedungen

### Artikel 8

<sup>1</sup> Das Kernzonengebiet Berg umfasst die Kernzonen: Itschnach; Schmalzgrueb; Limberg; Wangen; Chaltenstein; Forch.

Kernzonengebiet  
Berg

<sup>2</sup> Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Häusergruppen aus dem 16.-19. Jahrhundert
- Siedlungskern entlang der historischen Strassenzüge
- herkömmliche Aufteilung in zweigeschossige gemauerte Wohnhäuser, grosse holzverschalte Scheunen und kleinere Ökonomiegebäude
- rhythmische Abfolge von gekoppelten Giebelbauten mit massstäblichen Freiräumen
- herkömmliche Baumaterialien
- traditionelle Umgebung mit eingefriedeten Nutz- und Blumengärten und offenem Wiesland



### 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. Von dieser Regelung abweichende Neubauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebenso gut wahrnehmen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

2 Werden Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber schwarz bezeichneten Gebäuden unterschreiten, wieder aufgebaut, so gilt der bisherige Abstand.

### Artikel 10

Grundmasse für Neubauten

1 Zone		K2	K3
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Dachgeschosszahl anr.	max.	1	1
Untergeschosszahl anr.	max.	1*	1*
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	9,0 m
Grundgrenzabstand	min.	3,5 m	3,5 m
Gebäudelänge	max.	25,0 m	25,0 m
Gebäudebreite	max.	12,0 m	12,0 m

\* UG zulässig gemäss Artikel 35–37 BZO

2 Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

3 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.

### Artikel 10a

<sup>1</sup> 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.

Sonderbauvorschriften für die Kernzone K2 Itschnach

<sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften erlauben, den bestehenden Quartierladen auf Kat.-Nr. 10712, Ecke Sonnenrain / Zumikerstrasse, zu erhalten bzw. einen allfälligen Neubau zu ermöglichen.

<sup>3</sup> Neubauten müssen den Gestaltungsanforderungen nach Art. 5 und 17 entsprechen und eine gute Dachgestaltung aufweisen. Davon ausgenommen ist das bestehende Gebäude.

<sup>4</sup> Die Gebäudelänge darf höchstens 44,0 m und die Gebäudebreite höchstens 22,0 m betragen.

<sup>5</sup> Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 7,0 m. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 11 wird nicht angewendet.

<sup>6</sup> Der höchstzulässige Baubereich ist aus dem Ergänzungsplan zu diesen Sonderbauvorschriften ersichtlich.

### Artikel 11

Misst eine Gebäudeseite 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.

Mehrlängenzuschlag

### Artikel 12

In den Kernzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

### Artikel 13

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. Vorbehalten bleiben Vorschriften und Auflagen des Staates im Bereich von Staatsstrassen.

Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen

- Dachgestaltung,  
Dachformen
- Artikel 14
- 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 Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
  - 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
  - 4 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von 0,5 m<sup>2</sup> erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.
  - 5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten.
- Fassadenrenova-  
tionen, Farbgebung
- Artikel 15
- Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.
- Bewilligungspflicht  
bei Abbrüchen
- Artikel 16
- 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.
- Umgebungsgestal-  
tung und Parkierung
- Artikel 17
- 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.
- Reklamen
- Artikel 18
- Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf die Umgebung und den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

**B. Wohnzonen**

Artikel 19

Grundmasse

<sup>1</sup> Zone Baumassenziffer	W2 1.00	W2 1.15	W2 1.20	W2 1.30	W2 1.40	W2 1.50	W2 1.75
Vollgeschosszahl	2	2	2	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	gemäss Abs. 1a						
Anrechenbare Untergeschosse	gemäss Abs. 1a						
Baumassenziffer Hauptbauten	1.00	1.15	1.20	1.30	1.40	1.50	1.75
Baumassenziffer Besondere Gebäude	gemäss Abs. 1a						
Grundgrenzabstand (min) (m)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Gebäuelänge (m)	25	25	25	25	25	25	25
Gebäudehöhe (m)	gemäss Abs. 1a						
Firsthöhe (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	5	5	5
Gesamthöhe (m)	gemäss Abs. 1a						

Zone Baumassenziffer	WG2 2.30	W3 2.40	W3 2.75	WG3 2.75	W4 3.80	W4 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 Hauptbauten	2.30	2.40	2.75	2.75	3.80	-
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	40	40	40	40	40
Gebäudehöhe (m)	10,5	10,5	10,5	10,5	13,5	13,5
Firsthöhe (m)	5	6	6	6	6	6
Gesamthöhe (m)	-	-	-	-	-	-

\* UG zulässig gemäss Artikel 35 und 37 BZO

\*\* Für die W4 ohne Baumassenziffer gilt Abs. 2

- 1<sup>a</sup> 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 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss 7,50 m
    - beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss 8,10 m
  - c) Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von 10,50 m einzuhalten.
  - d) Die Baumassenziffer Besonderer Gebäude beträgt bei Grundstücken mit einer massgeblichen Grundfläche von bis und mit 1000 m<sup>2</sup> 0.2. Für Flächenanteile über 1000 m<sup>2</sup> beträgt die Baumassenziffer Besonderer Gebäude 0.1.
  - e) Für Bauten, welche vor dem 6. Juni 2003 (Beginn der Vorwirkung der Teilrevision) bewilligt worden sind, gelten die Bestimmungen von Artikel 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 Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die sich in Hauptbauten befindet, wird der Baumassenziffer Besondere Gebäude angerechnet.

### Artikel 19a

Sonderbauvorschriften 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 20

Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Ausschluss der Verkehrsbaulinien

### Artikel 21

In den Zonen W2/1.00, W2/1.15, W2/1.20, W2/1.30, W2/1.40, W2/1.50, W2/1.75 und WG2/2.30 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.

Grenzabstand

### Artikel 21a

<sup>1</sup> 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.

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 10,0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

### Artikel 22

<sup>1</sup> Das Dachgeschoss muss gut ablesbar sein und darf von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Dachgestaltung, Dachform

<sup>2</sup> Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Dachprofil innerhalb der Ebene, die an der fiktiven Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich 0,90 m («Kniestock») angelegt wird. Diese fiktive Linie muss die zulässige Gebäudehöhe einhalten.

<sup>3</sup> 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° alter Teilung\* zulässig.

\* Kreis entspricht 360°

### 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.

### C. Gewerbe- und Industriezonen

#### Artikel 25

Zone		G	I <sub>1</sub>	I <sub>2</sub>	Grundmasse
Baumassenziffer	(max.)	4,5	6,0	6,7	
Freiflächenziffer	(min.)	30%	20%	20%	
Gebäude- oder Firsthöhe	(max.)	11,5 m	12,8 m	17,5 m	
Bautiefe		unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	

#### Artikel 26

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

#### Artikel 27

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

#### Artikel 28

Besondere Gebäude dürfen gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb der Industrie- und Gewerbezone 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.



### D. Zone für öffentliche Bauten

#### Artikel 29

Grundmasse und  
Gestaltungsplan-  
pflicht

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

Grenzabstand

#### Artikel 30

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

### E. Erholungszone

#### Artikel 31

Grundmasse

In den im Zonenplan als Erholungszonen ausgeschiedenen Gebieten gelten für die Erstellung von Bauten und Anlagen folgende Überbauungsziffer (ÜZ) und höchste Höhe resp. Gebäudehöhe:

E1-3	«Familiengärten»	ÜZ	2%
		Höchste Höhe	max. 3,00 m
E4	«Anlage vor Bethesda»	ÜZ	2%
		Höchste Höhe	max. 3,00 m
E5	«Pfadfinderhütten/Mattistlen»	ÜZ	6%
		Höchste Höhe	max. 6,00 m
E6	«Pfadfinderhütte Geissbühl»	ÜZ	10%
		Höchste Höhe	max. 6,00 m
E7	«Spiel- und Sportplatz Eichelacker»	ÜZ	5%
		Höchste Höhe	max. 3,00 m
E8	«Gartenrestaurant Sonne»	ÜZ	5%
		Höchste Höhe	max. 3,00 m
E9	«Gartenrestaurant Ermitage»	ÜZ	10%
		Höchste Höhe	max. 3,00 m
E10	«Chuesenbad»	ÜZ	20%
		Höchste Höhe	max. 4,00 m
E11	«Chuesen-Anlage»	ÜZ	10%
		Höchste Höhe	max. 4,00 m
E12	«Horn, beim Zugang zur Unterführung»	ÜZ	5%
		Höchste Höhe	max. 4,00 m
E13	«Strandbad»	ÜZ	10%
		Höchste Höhe	max. 4,00 m
E14	«Im Grossacher»	ÜZ	5%
		Höchste Höhe	max. 4,00 m

## F. Ergänzende Vorschriften

### Artikel 32

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.

Geschlossene Überbauung

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

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.

Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen

### Artikel 34

1 In den im Zonenplan mit einer horizontalen Schraffur gekennzeichneten Wohnzonen gilt § 52 Abs. 1 PBG.

Wohnschutz

2 In den im Zonenplan entsprechend abgegrenzten Gebieten gelten die folgenden besonderen Nutzungsanordnungen:

- a) In den 2-geschossigen Kern- und Wohnzonen muss mindestens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen.
- b) In der 3-geschossigen Kernzone sowie den 3- und 4-geschossigen Wohnzonen muss mindestens  $\frac{1}{2}$  der Gesamtnutzfläche dem Wohnen dienen.

### Artikel 35

In Gebieten mit zulässiger gewerblicher Nutzung ist die gewerbliche Nutzung des Untergeschosses zulässig.

Gewerbliche Nutzung des Untergeschosses

### Artikel 36

Erscheinung des Untergeschosses

(Bestimmung wurde durch Regelung zu den Untergeschossen in 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 Fahrzeugabstellplätze

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 <sup>2</sup> GNF mind. 1 PP pro Wohnung	25%
Gaststätten	pro 6 Sitzplätze	1 PP 75%
Dienstleistungen und Gewerbe	pro 40 m <sup>2</sup> GNF	1 PP 25% bis 75% je nach Branche
Industriebetriebe	pro 110 m <sup>2</sup> GNF	1 PP 15%

GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Artikel 40 BZO

PP = Fahrzeugabstellplatz (Parkplatz)

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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

<sup>7</sup> Für die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitest möglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes kann bei Parkplätzen im Freien eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Die zulässige Gesamtzahl der Abstellplätze für Besucher und Kunden darf den Normbedarf gemäss Artikel 38 Abs. 1 nicht übersteigen.

### Artikel 39

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

Abstellräume für  
Kinderwagen, Fahr-  
räder und Mofas

### Artikel 40

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.

Gesamtnutzfläche  
(GNF)

- Begrünung von Dächern
- Artikel 41
- Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einsehbaren oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben, soweit diese nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden.
- Heizungskamine
- Artikel 42
- Heizungskamine haben den First um mindestens 50 cm zu überragen.
- Nutzweise nicht störend, mässig störend
- Artikel 43
- 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.
- Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi
- Artikel 44
- 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.
- Gestaltungsplanpflicht
- Artikel 44a
- 1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.
- 2 Der Gestaltungsplan für das gesamte Gebiet Forch West (Gestaltungsplan Nr. 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

- 1 Arealüberbauungen sind nur in den Kernzonen sowie in den Zonen W3/2.40, W3/2.75 und W4/3.80 sowie in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zonen W2 zulässig. Arealüberbauungen
- 2 Die Mindestarealfäche beträgt 4000 m<sup>2</sup>.
- 3 Der Nutzungszuschlag beträgt 10% der zonengemässen Bau-massenziffer.
- 4 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Bei Arealgrössen über 6000 m<sup>2</sup> darf die Gebäudehöhe mit Ausnahme der Wohnzone W2/1.40 talseits um 2 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 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.
- 7 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

#### Artikel 46

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. Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen

#### Artikel 47

- 1 Zur Absicherung der Aussicht zwischen den Liegenschaften Alte Landstrasse 66 und 74 können Aussichtsschutz
- Bauten auf ihre bisherige Höhe begrenzt, höchstens aber bis 472,00 m ü. M. zugelassen werden, und
  - Bäume und Sträucher auf eine Höhe von 470,00 m ü. M. begrenzt werden.

<sup>2</sup> Im Aussichtsschutzbereich Schiedhaldenstrasse/Buckwiesstrasse dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume die Höhenkoten von 493,40 m ü. M. nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Im Aussichtsschutzbereich Rietacher dürfen in einer Tiefe von 90 m die Gebäudehöhe die Kote von 622,00 m ü. M. und die Firsthöhe sowie Sträucher und Bäume die Kote von 625,00 m ü. M. nicht überschreiten. In der Tiefe der folgenden 30 m sind die Gebäude- und Firsthöhen sowie Sträucher und Bäume je 1,5 m tiefer anzusetzen.

<sup>4</sup> In den Aussichtsschutzbereichen Teien und Weinmangasse sind im Rahmen des Gestaltungsplanes freie Aussichtskorridore zu sichern.

### Artikel 48

Bewilligungspflicht  
für das Fällen von  
Bäumen

In dem im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiet 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 49

Abgestufte Bauten  
in Hanglage

<sup>1</sup> Abgestufte Bauten in Hanglage sind in allen Wohnzonen zulässig.

<sup>2</sup> Es gilt die zonengemässe Baummassenziffer.

<sup>3</sup> Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse.

<sup>4</sup> Gestaltete und begehbare Dachterrassen sind zulässig.

<sup>5</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige höchste Höhe (Gebäudehöhe gemäss Art. 19) ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.

<sup>6</sup> Vorsprünge dürfen die Profillinie horizontal um höchstens 2 m, vertikal um höchstens 1 m überschreiten.

<sup>7</sup> Die zulässige Gebäudelänge beträgt in Richtung der Falllinie gemessen 35 m. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 19 einzuhalten.

## IV. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Artikel 50

Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen der Sonderbauvorschriften Berghof werden aufgehoben.

Aufhebung Sonderbauvorschriften Berghof

### Artikel 51

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 21. Mai 1984.

Inkrafttreten

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

Die Teilrevision 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

Die Sonderbauvorschriften Artikel 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



## ANHANG

### **Kommunale Planungsziele**

Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2003 kommunale Planungsziele festgelegt. Diese Planungsziele haben Leitbildcharakter. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben die Ziele zu beachten, hingegen können Einwohner und Grundeigentümer daraus keine Rechte und Pflichten ableiten.

Ziel 1

#### **Siedlungsstruktur**

Küsnacht will seine attraktive Siedlungsstruktur erhalten und der Eigenart seiner Ufer- und Hanglandschaft Rechnung tragen. Es ist eine massvolle, qualitativ hochstehende Bauweise anzustreben, die sich dank guter Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnet.

Ziel 2

#### **Bevölkerung**

Die Gemeinde ist bestrebt, eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung zu fördern.

Ziel 3

#### **Dichte**

Das lockere und stark durchgrünte Siedlungsbild ist speziell in den Hanglagen zu erhalten und weiter zu fördern. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. In den flacheren Baugebieten können Überbauungen mit höherer Dichte ermöglicht werden.

Ziel 4

#### **Zentrumsentwicklung**

Die Gemeinde entwickelt aktiv ein Gesamtkonzept, welches das Dorfzentrum nutzungsmässig und gestalterisch aufwertet. In analoger Weise ist auch das Quartierzentrum It Schnach zu fördern.

Ziel 5

#### **Ortsbildschutz**

Die traditionellen Ortsbilder sollen erhalten und gepflegt werden. Es ist sicherzustellen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten überzeugend einfügen und ortsbildprägende Freiräume erhalten bleiben.

Ziel 6

### **Freihaltung und Erholung**

Im Interesse der Baugebietsgliederung und der Erholung sind die bestehenden Freihalte- und Landwirtschaftszonen zu erhalten. Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten und zu verbessern. Die Pflege des weiträumigen Erholungsgebietes soll durch eine lebensfähige Landwirtschaft sichergestellt werden. Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch den Erholungsbetrieb sind zu vermeiden.

Ziel 7

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft soll erhalten bleiben. Auch in den an das Landwirtschaftsgebiet angrenzenden oder davon umgebenen Siedlungen haben die Anliegen der Landwirtschaft Vorrang.

Ziel 8

### **Naturschutz**

Die Artenvielfalt von Flora und Fauna ist zu pflegen. Naturnahe Lebensräume und wertvolle Baumbestände verdienen besonderen Schutz. Deren ökologische Vernetzung ist zu verbessern.

Ziel 9

### **Arbeitsflächen**

Der Weiterbestand und eine angemessene Entwicklung von Arbeitsflächen sind an hierfür geeigneten Lagen sicherzustellen. Neue Betriebe und Betriebserweiterungen sollen auf die bestehenden baulichen Strukturen und auf die Verkehrsinfrastruktur Rücksicht nehmen.

Ziel 10

### **Verkehrsführung**

Der Durchgangsverkehr soll zur Schonung der Wohngebiete kanalisiert werden. Der öffentliche Verkehr ist zu fördern. Fußgängerverbindungen sind vom Fahrverkehr möglichst zu trennen und zielstrebig auszubauen.