

GEMEINDE KÜSNACHT

KANTON ZÜRICH



BAUORDNUNG

vom 28. Februar / 23. Juni 1958 /
26. Oktober 1964 / 5. November 1965
1. April 1974 / 20. Juni 1977

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Geltungsbereich und Zoneneinteilung	
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zoneneinteilung	3
II. Vorschriften für die Zonen I—V	
Art. 3 Geschlosszahl	4
Art. 4 Gebäudehöhe	4
Art. 5 Dachaufbauten und Einschnitte	4
Art. 6 Zusammenbauen und Gebäudelänge	5
Art. 7 Einfamilienhäuser	5
Art. 8 Industrie- und Gewerbebetriebe	5
Art. 9 Grenzabstand	5
Art. 10 Vergrößerter Grenzabstand	5
Art. 11 Reduzierter Grenzabstand, Grenzbau	6
Art. 12 Grenzabstände bei Erkern und Balkonen	6
Art. 13 Gebäudeabstand	6
Art. 14 Reduzierter Gebäudeabstand	6
Art. 15 Ausnützungsziffern	7
Art. 16 Nebenbauten, Grenz- und Gebäudeabstände, sowie Ausnützungsziffern	7
Art. 17 Erhaltung des Dorfbildes, Rebreservat	7
III. Vorschriften für die Zone VI	
Art. 18 Bergzone	8
IV. Vorschriften für die Zonen VII—VIII	
Art. 19 Grünfläche	9
Art. 19 ^{bis} Freihaltezone	9
V. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 20 Allgemeine Einordnung	9
Art. 21 Abstand von Wald- und Tobelrändern	9
Art. 22 Verzeichnis schutzwürdiger Objekte	9
Art. 23 Einfriedungen, Terrainfüllungen, Abgrabungen und Mauern	10
Art. 24 Garageausfahrten	10
Art. 25 Ausnahme-Bewilligungen	10
Art. 25 ^{bis} Arealbebauung	11
VI. Schlussbestimmungen	
Art. 26 Handhabung der Bauordnung	12
Art. 27 Strafbestimmungen	12
VII. Uebergangsbestimmung	
Art. 28 Inkraftsetzung	12

Bauordnung

der Gemeinde Küsnacht

Die Gemeinde Küsnacht erlässt, gestützt auf § 68 des Kantonalen Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 mit den seitherigen Aenderungen und die Kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, nachstehende Bauordnung.

Es bleiben vorbehalten:

- die Bestimmungen des Baugesetzes mit Einschluss des Verbotes des rückwärtigen Zusammenbauens und der Beschränkung der Bautiefe auf 20 m,
 - die Verordnung zum Schutz des Landschaftsbildes beim Wehrmännerdenkmal Forch,
 - die besonderen Vorschriften der Direktion der öffentlichen Bauten betreffend Landanlagen,
- sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften baupolizeilicher Art.

I. Geltungsbereich und Zoneneinteilung

Art. 1

Die Bauordnung gilt mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Waldungen für das ganze Gemeindegebiet. Geltungsbereich

Art. 2

Der Geltungsbereich der Bauordnung wird in folgende Zonen eingeteilt: Zoneneinteilung

Zone I a	}	Dorfkern
Zone I b		
Zone II	}	allgemeine Wohnzonen
Zone III		
Zone IV		
Zone V		
Zone VI		Landhauszone
Zone VII		Bergzone
Zone VIII		Grünflächen
		Freihaltezone (Zone F)

Die Zonengrenzen werden durch den Zonenplan im Massstab 1 : 5000 dargestellt. Dieser bildet einen Bestandteil der Bauordnung.

II. Vorschriften für die Zonen I—V

Art. 3

Geschosszahl

Die Vollgeschosszahl darf betragen:

Zone:

I a = 3 *

I b = 4 *

II = 3 *

III = 2 **

IV = 2 ***

V = 2 ***

* ohne Ausbau des Dachgeschosses und ohne Dachaufbauten

** zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbauten

*** zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses ohne Dachaufbauten (nur Giebelzimmer)

Wenn das Untergeschoss wesentliche äussere Merkmale eines Vollgeschosses aufweist, oder wenn in demselben Wohn-, Schlafräume, Kaufläden oder Arbeitsräume eingerichtet werden, die zusammen mehr als ein Drittel der Grundfläche des Erdgeschosses einnehmen, wird es als Vollgeschoss mitgezählt.

Art. 4

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf betragen:

Zone:

I a = 11.00 m

I b = 12.00 m

II = 9.00 m

III = 7.50 m

IV = 7.50 m

V = 7.50 m

Als Gebäudehöhe gilt das Mass von der mittleren Höhe des gewachsenen Terrains längs der Gebäudemauern bis oberkant Dachgesims.

Art. 5

Dachaufbauten
und Einschnitte

In den Zonen I a, I b, II, IV und V sind bei Ausnützung der zulässigen Vollgeschosszahl Dachaufbauten nicht gestattet, ausgenommen kleine Dachfenster für die Belichtung von Nebenräumen. In der Zone III sind Dachaufbauten erlaubt. Deren Gesamtlänge darf ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Dasselbe gilt für die übrigen Zonen, wenn die zulässige Vollgeschosszahl nicht ausgenützt wird.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 6

In den Zonen I und II dürfen Ein- oder Mehrfamilienhäuser, in den Zonen III und IV jedoch nur Ein- oder Zweifamilienhäuser zusammengebaut werden. Die Gesamtlänge von Gebäuden und Gebäudegruppen darf in der Zone II 40 m und in den Zonen III und IV 25 m nicht übersteigen.

Zusammenbauen
und
Gebäuelänge

Art. 7

In der Zone V sind nur Einfamilienhäuser gestattet.

Einfamilienhäuser

Art. 8

Die Erstellung von Bauten für Industrie- und Gewerbebetriebe ist in den Zonen I und II gestattet.

Industrie-
und Gewerbe-
betriebe

In den übrigen Zonen werden Bauten für gewerbliche Zwecke nur bewilligt, wenn es sich um solche von kleinerem Umfang handelt, die den Charakter der Umgebung nicht beeinträchtigen. Dasselbe gilt für die Einrichtung von Räumen in bestehenden Bauten für gewerbliche Zwecke.

Vorbehalten bleibt § 96 des Kantonalen Baugesetzes.

Art. 9

Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

Grenzabstand

Zone:

I a = 3.50 m

I b = 5.00 m

II = 6.00 m

III = 7.00 m

IV = 7.00 m

V = 7.00 m

Art. 10

Misst in der Zone I a, I b und II eine Gebäudeseite mehr als 12 m, so ist der senkrecht dazu gemessene Grenzabstand um einen Drittel des Mehrmasses zu vergrössern. Der Grenzabstand muss jedoch nicht mehr als 9 m betragen.

Vergrösserter
Grenzabstand

Diese Bestimmung gilt nicht für Nebenbauten.

Art. 11

Reduzierter
Grenzabstand

a) In den Zonen III—V darf der Grenzabstand auf der Nordwest-, Nord- und Nordostseite auf 6 m reduziert werden, sofern auf der entgegengesetzten Gebäudeseite der Abstand 8 m beträgt.

In den Zonen II—V darf der Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und unter Einhaltung des Gebäudeabstandes auf 3.50 m reduziert werden, sofern auf der entgegengesetzten Gebäudeseite der Grenzabstand nach Art. 9 um 1 m vergrößert wird.

Grenzbau

b) In den Zonen Ia und Ib dürfen Gebäude auf der Baulinie mit der seitlichen Umfassungsmauer an die Grenze des benachbarten Grundstückes gesetzt werden, sofern

1. sie seitlich an bestehende Gebäude anlehnen,
2. der Nachbar gleichzeitig anbaut,
3. auf dem Nachbargrundstück innerhalb eines Abstandes von 7 m in Zone Ia bzw. 10 m in Zone Ib noch kein Gebäude steht und der Nachbar zustimmt.

In den Zonen II—IV darf nur an die Grenze gebaut werden, sofern der Nachbar gleichzeitig anbaut.

Art. 12

Grenzabstände
bei Erkern
und Balkonen

Gebäudevorsprünge, wie Vortreppen, Erker und Balkone, die zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen, dürfen die Grenzabstandslinie um höchstens 1 m überragen.

Art. 13

Gebäude-
abstand

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Art. 14

Reduzierter
Gebäude-
abstand

Wo vor Inkrafttreten dieser Bauordnung ein nachbarliches Gebäude in Zone III näher als 7 m von der Grenze bewilligt worden ist, kann der Gebäudeabstand unter Einhaltung des Grenzabstandes bis auf 12 m herabgesetzt werden.

Art. 15

Die Ausnutzungsziffern dürfen betragen:

Zone I a und I b	=	keine Beschränkung
II	=	0.60
III	=	0.42
IV	=	0.35
V	=	0.21

Ausnutzungsziffern

Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche in Bauzonen, wobei Waldabstandsflächen nur zur Hälfte ausgenutzt werden dürfen.

Reduzierte Ausnutzung am Waldrand

Von den Vollgeschossen werden die ganzen Flächen im Aussenmass, von den Dach- und Untergeschossen die Innenflächen der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume einschliesslich Küchen, Badezimmer und Aborte ange-rechnet. Zum Aussenmass gehören auch Laubengänge, offene Treppenhäuser und Erker.

In Böschungen eingebaute Garagen sowie Balkone werden bei der Ermittlung der Ausnutzung nicht mitgerechnet.

Art. 16

Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, wie Gartenhallen, Garagen, Oekonomiegebäude usw., die keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume enthalten, deren Dachgesims nicht mehr als 3,50 m und deren First nicht mehr als 5 m über der mittleren Höhe des gewachsenen Bodens längs der Gebäudewand liegt. Für Nebenbauten dürfen die in Art. 15 genannten Ausnutzungsziffern wie folgt überschritten werden:

Nebenbauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Ausnutzungsziffern

Zonen I a und I b	keine Beschränkung
Zone II	um 0.06
Zonen III—V	um 0.05

Für Nebenbauten, die die Ausnutzungsziffern gemäss Abs. 2 hievor nicht überschreiten, genügt ein Grenzabstand von 3.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen freistehende Nebenbauten unmittelbar an die Grenze gestellt werden. Zwischen Haupt- und Nebenbauten, sowie zwischen Nebenbauten unter sich ist der baugesetzliche Abstand einzuhalten.

Art. 17

In den Zonen I a und I b ist bei allen baulichen Veränderungen und Aussenrenovationen auf die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns besondere Rücksicht zu nehmen.

Erhaltung des Dorfbildes, Rebrereservat

Unabhängig von der Zuteilung zu den einzelnen Zonen, unterliegt die Bebauung der im Zonenplan schraffiert angelegten Gebiete folgenden besonderen Bestimmungen zur Erhaltung des Dorfbildes:

Neben baulichen Veränderungen sind auch Aussenrenovationen bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat ist berechtigt, besondere schützende Massnahmen vorzuschreiben und hat an allfällige Mehraufwendungen angemessene Beiträge zu leisten.

Bei Neu- und Umbauten kann der Gemeinderat Erleichterungen von den Vorschriften dieser Bauordnung bewilligen.

Er berät die Gesuchsteller unter Beizug von Fachleuten kostenlos.

Für das Rebreservat im Giesshübel bleiben die privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern vorbehalten.

III. Vorschriften für die Zone VI

Art. 18

In der Zone VI dürfen Bauten grundsätzlich erst nach Durchführung des Quartierplanverfahrens erstellt werden.

Die vorherige Durchführung des Quartierplanverfahrens kann nicht verlangt werden, wo sich dieses infolge besonderer örtlicher Verhältnisse erübrigt oder wo ein künftiges Quartierplanverfahren durch das Bauvorhaben in keiner Weise ungünstig präjudiziert wird.

Solange keine andere Einzonung vorgenommen wird, gelten für landwirtschaftliche Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes; es sind jedoch höchstens zwei Vollgeschosse (zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbauten) zulässig. Für die übrigen Bauten gelten die Bestimmungen der Zone V.

Die Gemeinde darf durch den Bau und Unterhalt der für die Erschliessung nötigen Strassen, Kanalisationen und Werkleitungen für nichtlandwirtschaftliche Bauten nicht belastet werden.

Die Abwasser müssen auf einwandfreie Art beseitigt werden können. Vorbehalten bleiben zudem die §§ 46 und 129 des Baugesetzes.

IV. Vorschriften für die Zonen VII—VIII

Art. 19

Die Grünfläche umfasst gemeindeeigene Grundstücke und ist für öffentliche Anlagen und Freiflächen für Sport, Spiel und Erholung bestimmt. Grünfläche

Art. 19bis

Freihaltezone gemäss §§ 61—64 in Verbindung mit §§ 39—44 Planungs- und Baugesetz, § 183^{bis} und § 183^{ter} Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Freihaltezone

V. Allgemeine Bestimmungen

Art. 20

Ersetzt durch § 238 Planungs- und Baugesetz.

Allgemeine
Einordnung

Art. 21

Oberirdische Gebäude müssen vom Waldrand (Kulturgrenze) wenigstens 30 m Abstand haben. Waldabstand

Art. 22

Die Gemeinde führt die Inventarisierung von Baudenkmalern und schutzwürdigen Teilen der Landschaft durch (Natur-Kataster). Verzeichnis schutzwürdiger Objekte

Nach der Bestandaufnahme sind sie, wenn es nicht schon geschehen ist, käuflich zu erwerben oder gegen angemessene Entschädigung mit Servituten zu belegen.

Der Gemeinderat steht den Grundbesitzern bei der Erhaltung und Pflege der unter Schutz gestellten Objekte beratend zur Seite. Er ist berechtigt, aus zwingenden Gründen das Expropriationsrecht zu beanspruchen. Im übrigen gilt Art. 17.

Art. 23

Einfriedungen,
Terrain-
auffüllungen,
Abgrabungen
und Mauern

Einfriedungen längs Strassen, Wegen und Plätzen, Terrainauffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern von über 80 cm Höhe, sowie Gartenmauern und Wände bedürfen der Bewilligung. Diese ist zu verweigern, wenn dadurch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt oder die Umgebung verunstaltet würde.

Art. 24

Garage-
ausfahrten

Garageausfahrten dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen und müssen bei Strassen ohne Gehwege von der Fahrbahn aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Bei Strassen mit Gehwegen dürfen ansteigende Garageausfahrten unmittelbar an den Gehweg anschliessen.

Die freie Sicht auf die Strasse muss für den Ausfahrenden 3.50 m hinter der Fahrbahn beidseitig unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein.

Art. 25

Ausnahme-
Bewilligungen

Wo besondere Verhältnisse es rechtfertigen, können vom Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften der Bauordnung bewilligt werden, namentlich

- a) wenn eine Ausnahme im öffentlichen Interesse liegt oder durch die besondere Art des Bauwerkes, der Architektur oder des Geländes gerechtfertigt erscheint,
- b) für gewerbliche und industrielle Betriebe in den Zonen I und II,
- c) für landwirtschaftliche Siedlungen,
- d) für den Bau von Garagen auf Grundstücken, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung überbaut waren.

Ausnahmebewilligungen sind zu erteilen, wenn ein im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung selbständiges, bebaubares Grundstück nach den Vorschriften der Bauordnung nicht mehr bebaubar wäre und es auf dem Wege der Grenzregulierung oder des Quartierplanverfahrens nicht mehr bebaubar gemacht werden könnte.

Art. 25bis

1. Der Gemeinderat kann in den Zonen II — IV Baugruppen bewilligen, die in der Geschosshöhe differieren oder in der Stellung und Länge sowie hinsichtlich Abstand der Gebäude von den Bauordnungs-Vorschriften abweichen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind. Arealbebauung
- a) Das zur Ueberbauung vorgesehene Areal hat eine Fläche von wenigstens 5000 m² aufzuweisen.
 - b) Es hat sich um eine einheitlich geplante Ueberbauung zu handeln, die kubisch in einem Richtmodell darzustellen ist.
 - c) Mit einer solchen Ueberbauung ist eine ortsbaulich, landschaftlich und wohngygenisch sowie hinsichtlich Verkehrserschliessung bessere Gesamtlösung zu erzielen, als dies nach den geltenden Zonenvorschriften möglich wäre.
 - d) Die Gebäude sind im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage architektonisch einwandfrei zu gestalten.
 - e) Die Verwirklichung des ganzen Projektes muss rechtlich hinreichend gesichert sein.
2. Für solche Projekte betragen die zulässigen Ausnutzungsziffern nach Art. 15:

Zone:	
II	= 0.70
III	= 0.50
IV	= 0.42

3. Arealbebauungen sind dem Baukollegium zur Begutachtung zu unterbreiten.

Art. 25ter

Das Erstellen neuer und die Erneuerung bestehender Aussenantennen sind im ganzen Gemeindegebiet untersagt. Antennenverordnung

Einzelheiten und Ausnahmen werden durch die Antennenverordnung geregelt.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 26

Handhabung
der Bauordnung

Die Handhabung dieser Bauordnung ist der Baukommission übertragen, sofern nicht ausdrücklich der Gemeinderat zuständig erklärt ist. Gegen den Entscheid der Baukommission kann innert 20 Tagen an den Gemeinderat ¹⁾ Einsprache erhoben werden. Die Beschlüsse des Gemeinderates können durch Rekurs an den Bezirksrat ¹⁾ weitergezogen werden.

¹⁾ Rekurs- und Beschwerdeinstanzen §§ 329—332 PBG

Art. 27

Straf-
bestimmungen

Uebertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung werden mit Polizeibusse geahndet. Vorbehalten bleiben die Strafbestimmungen des Baugesetzes und des Schweiz. Strafgesetzbuches.

VII. Uebergangsbestimmung

Art. 28

Inkrafttreten

Diese Bauordnung ersetzt diejenige vom 28. August 1927 und alle seitherigen Beschlüsse, die mit ihr in Widerspruch stehen.

Sie wurde durch die Gemeindeversammlungen vom 28. Februar / 23. Juni 1958 / 26. Oktober 1964 / 5. November 1965 genehmigt und ist am 5. Mai 1959 / 4. August 1966 (Zustimmung des Regierungsrates) in Kraft getreten.

Aenderungen und Ergänzungen:

Art. 2; 15; 19bis; 21; gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 1. April 1974 (vom Regierungsrat genehmigt am 30. Juni 1976).