

# **GEMEINDE KÜSNACHT**

KANTON ZÜRICH



# **BAUORDNUNG**

vom 28. Februar / 23. Juni 1958

# Inhaltsverzeichnis

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

# Bauordnung

## der Gemeinde Küssnacht

Die Gemeinde Küssnacht erläßt, gestützt auf § 68 des Kant. Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 mit den seitherigen Änderungen und die Kant. 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 Ia	}	Dorfkern
„ Ib		
„ II	}	allgemeine Wohnzonen
„ III		
„ IV		
„ V		
„ VI		Landhauszone
„ VII		Bergzone
„ VIII		Grünflächen

Die Zonengrenzen werden durch den Zonenplan im Maßstab 1 : 5 000 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, ausgenom-

men kleine Dachfenster für die Belichtung von Nebenräumen. In der Zone III sind Dachaufbauten erlaubt. Deren Gesamtlänge darf  $\frac{1}{3}$  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 der Zone III und IV 25 m nicht übersteigen.

Zusammenbauen  
und  
Gebäuelänge

#### Art. 7

In der Zone III und IV darf in jedem Geschoß nur eine Wohnung eingerichtet werden.

Wohnungszahl

In der Zone V sind nur Einfamilienhäuser gestattet.

#### Art. 8

Die Erstellung von Bauten für Industrie- und Gewerbebetriebe ist in der Zone 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 Kant. 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

**Vergrößerter  
Grenzabstand**

Mißt in der Zone Ia, Ib 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.

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 Umfassungswand 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

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.

Reduzierter  
Gebäude-  
abstand

#### Art. 15

Die Ausnutzungsziffern dürfen betragen:

Zone Ia und Ib	= keine Beschränkung
II	= 0.60
III	= 0.42
IV	= 0.35
V	= 0.21

Ausnutzungs-  
ziffern

Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche.

Von den Vollgeschossen werden die ganzen Flächen im Außenmaß, von den Dach- und Untergeschossen die Innenmaßflächen der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume einschließlich Küchen, Badezimmer und Aborte angerechnet. 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, Ökonomiegebäude 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 Ge-  
bäudeabstände  
sowie Aus-  
nutzungsziffern

Zone Ia und Ib	keine Beschränkung
Zone II	um 0.06
Zone III—V	um 0.05

Für Nebenbauten, die die Ausnutzungsziffern gemäss Abs. 2 hier vor 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

Erhaltung des  
Dorfbildes,  
Rebreservat

In den Zonen Ia und Ib ist bei allen baulichen Veränderungen und Außenrenovationen auf die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns besondere Rücksicht zu nehmen.

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 Giefhübel bleiben die privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern vorbehalten.

### III. Vorschriften für die Zone VI

#### Art. 18

Bergzone

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 Abwässer müssen auf einwandfreie Art beseitigt werden können.

Vorbehalten bleiben zudem die §§ 46 und 129 des Baugesetzes.

#### **IV. Vorschriften für die Zone VII**

##### **Art. 19**

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

Grünfläche

#### **V. Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 20**

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, daß eine gute Gesamtlösung erreicht wird.

Allgemeine  
Einordnung

Bauvorhaben, durch deren Ausführung das Landschafts-, Orts- oder Straßenbild beeinträchtigt werden könnte, sind dem Baukollegium und im Falle einer Einsprache der Kant. Heimatschutzkommission zur Begutachtung zu unterbreiten.

Auf Grund eines solchen Gutachtens können am Bauvorhaben Änderungen verlangt oder es kann die Bewilligung verweigert werden.

##### **Art. 21**

Gebäude müssen von Wald und bewaldeten Tobelrändern wenigstens 25 m und an Südlagen wenigstens 15 m Abstand haben.

Abstand von  
Wald- und  
Tobelrändern

##### **Art. 22**

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

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

Verzeichnis  
schutzwürdiger  
Objekte

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, Terrinauffüllungen, 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,

- 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 der Zone I und II,
- c) für landwirtschaftliche Siedelungen,
- 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.

## VI. Schlußbestimmungen

### Art. 26

Die Handhabung dieser Bauordnung ist der Baukommission übertragen, sofern nicht ausdrücklich der Gemeinderat zuständig erklärt ist. Gegen den Entscheid der Baukommission kann innert 10 Tagen an den Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Die Beschlüsse des Gemeinderates können durch Rekurs an den Bezirksrat und in letzter Instanz an den Regierungsrat weitergezogen werden.

Handhabung  
der Bauordnung

### Art. 27

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

Straf-  
bestimmungen

### Art. 28

Diese Bauordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Dadurch wird die Bauordnung vom 28. August 1927 aufgehoben. Alle in diesem Zeitpunkt von der Baukommission noch nicht erledigten Baugesuche werden nach der neuen Bauordnung behandelt.

Inkraftsetzung

Die vorstehende Bauordnung ist durch die Gemeindeversammlungen vom 28. Februar und 23. Juni 1958 genehmigt worden.

Küsnacht, den 23. Juni 1958.

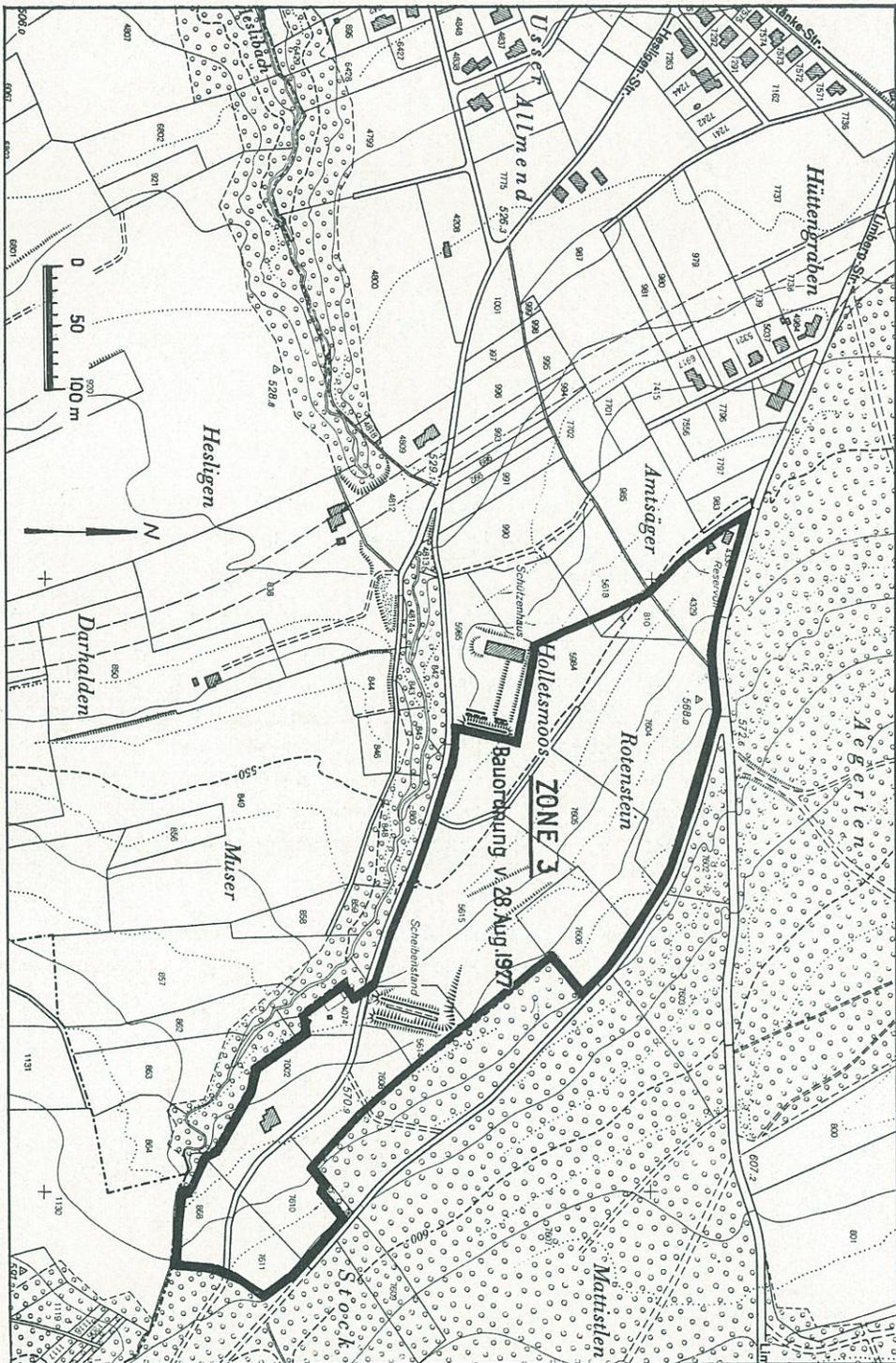
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident:

**E. Guggenbühl**

Der Gemeindeschreiber:

**O. Welti**

Der Regierungsrat hat die vorstehende Bauordnung mit Beschluß vom 5. Mai 1959 genehmigt.



## Anhang

Der Regierungsrat hat am 5. Mai 1959 beschlossen:

«Die von der Gemeindeversammlung Küsnacht am 28. Februar/23. Juni 1958 erlassene Bauordnung mit Zonenplan wird genehmigt.

Von der Genehmigung wird die Einzonung des im Norden, Osten und Süden durch Wald, im Südosten durch die Gemeindegrenze Erlenbach, und im Südwesten und Westen durch die bergseitigen Grenzen der Grünzone beim Schiefstand „Holletsmoos“ und der Wohnzone III im „Amtsäger“ umschlossene Gebiet des „Rotenstein“ ausgenommen. Für dieses Areal bleibt die geltende Bauordnung vom 28. August 1927 vorläufig weiterhin in Kraft.»

Das vorgenannte Gebiet des «Rotenstein» ist auf dem abgedruckten Situationsplan ersichtlich.