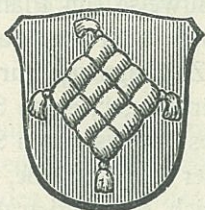


GEMEINDE KÜSNACHT

(KANTON ZÜRICH)



BAUORDNUNG

(vom 28. August 1927)

Art. 1.

Diese Bauordnung wird im Sinne von § 68, Abs. 1 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 erlassen und für das ganze Gemeindegebiet (mit Ausnahme der Staats-, Korporations- und Privatwaldungen), verbindlich erklärt.

Art. 2.

Das ganze dem Baugesetz unterstellte Gemeindegebiet wird in folgende drei Zonen eingeteilt:

1. Zone. Geschlossene Bauweise (im Plan rotbraun bezeichnet). Sie umfaßt den Dorfkern, begrenzt durch einen Streifen von 30 m Bautiefe bergwärts der Eigenstraße und bergwärts der projektierten Verbindungsstraße Alte Landstraße - Obere Heslibachstraße, einen Streifen von 30 m Bautiefe längs der Allmendstraße, den Dorfbach, die Bahnlinie, einen Streifen von 30 m Bautiefe südlich der Wiltisgasse, einen Streifen von 30 m Bautiefe westlich der Seestraße, einen Streifen von 30 m Bautiefe nördlich der projektierten Bahnhofunterfüh-

rung, das Bahnhofareal, die projektierte Bahnhofunterführung, die Zürichstraße und die Rosenstraße.

2. Zone. Offene Bauweise (im Plan rot bezeichnet). Sie umfaßt das Gebiet begrenzt durch die Zürichstraße (Goldbach), den Zugangsweg zur Haltestelle Goldbach, die projektierte Straße „e“, einen Streifen von 30 m Bautiefe bergwärts des Platzes, einen Streifen von 30 m Bautiefe bergwärts der Zürichstraße, einen Streifen von 30 m Bautiefe nördlich der Rigistraße, einen Streifen von zusammen 60 m Bautiefe längs der Alten Landstraße bis zur Gemeindegrenze Zollikon, die Schiedhaldenstraße, den Schiedhaldensteig, einen Streifen von 30 m Bautiefe bergwärts der Lindenbergstraße, einen Streifen von zusammen 60 m Bautiefe längs der Weinmangasse bis zur Höhengcote 500 m ü. M., die östliche Grenzlinie der Grundstücke Kat. No. 2204 und 2194, den Dorfbach, eine Linie von Polygonpunkt 1402 II über die Polygonpunkte 366, 367 und 368 III gegen die Alte Allmendstraße, entlang der Alten Allmendstraße, einen Streifen von 30 m Bautiefe bergwärts des Dillileeweges, den Himmerifußweg, einen Streifen von 30 m Bautiefe bergwärts der Obern Heslibachstraße, einen Streifen von zusammen 60 m Bautiefe längs der Oberen Heslibachstraße bis zur Ränkestraße, die Grenzlinie des Grundstückes Kat. No. 2861, den Wiesenfußweg, die Wiesenstraße, einen Streifen von 30 m Bautiefe südlich des Erlenweges, die Bahnlinie, die Gemeindegrenze Erlenbach, die Untere Heslibachstraße, den Heslibach und das Seegebiet.
3. Zone. Offene Bauweise (im Plan hellrot bezeichnet). Sie umfaßt das übrige dem Baugesetz unterstellte Gemeindegebiet.

Art. 3.

Der Gemeinderat kann bei Bauten oder bei anderen Vorhaben, durch deren Ausführung Straßen-, Quartier- oder Ortschaftsbilder, Denkmäler und Aussichtspunkte verunstaltet oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt würden, unter An-

rufung der kant. Heimatschutzkommission oder anderer Sachverständiger die zur Hebung der Beeinträchtigung erforderlichen Weisungen erteilen und nötigenfalls die projektierten Vorhaben untersagen.

Art. 4.

Den Grundeigentümern eines durch öffentliche Straßen oder sonst abgegrenzten Quartiers steht, wenn sie einig sind, das Recht zu, nach den Vorschriften des Baugesetzes besondere Bauvorschriften mit weitergehenden Baubeschränkungen aufzustellen.

Art. 5.

In den Zonen 2 und 3 dürfen unter Vorbehalt von Art. 8 keine geschlossenen Häuserreihen erstellt werden. Zwei einfache Wohnhäuser, die im übrigen frei stehen und insgesamt die Länge von 25 m nicht übersteigen, dürfen mit Brandmauern zusammengebaut werden. Die vorgeschriebenen Grenzabstände bzw. die Gebäudeabstände sind für Doppelhäuser, die insgesamt mehr als 16 m Länge aufweisen, auf allen Seiten um 1,0 m zu vergrößern.

Art. 6.

In der 1. Zone ist die Erstellung eines einfachen Wohnhauses an der Seitengrenze erlaubt, wenn der Nachbar gleichzeitig anbaut oder sich und seine Rechtsnachfolger durch Eintrag ins Grundbuch verpflichtet, einen Neubau auf seinem Grundstück an das zuerst gebaute Haus anzulehnen und ihm in architektonischer Hinsicht anzupassen. Falls der Nachbar nicht gleichzeitig anbaut, so ist die Brandmauer mit einer architektonischen Gliederung, einem ästhetisch einwandfrei abgetönten Verputz oder einer Bepflanzung zu versehen. In der 2. und 3. Zone dürfen Wohnhäuser nur zusammengebaut werden, wenn sie gleichzeitig erstellt werden.

Art. 7.

Auch in der 2. und 3. Zone sind ausnahmsweise Gruppenbauten zulässig. Die Bauerlaubnis zu Gruppen von

mehr als zwei Gebäuden wird nur erteilt, wenn die Planvorlage gleichzeitig für die ganze Gruppe gemacht wird und wenn die beteiligten Grundeigentümer sich und ihre Rechtsnachfolger durch einen Eintrag ins Grundbuch verpflichten, ihre Grundstücke nach dem vorgelegten Gesamtplan zu überbauen. Die Gruppen müssen eine ästhetisch befriedigende Lösung zeigen. Eine Gruppe darf nicht mehr als 6 Wohnhäuser enthalten und insgesamt nicht mehr als 50 m Länge aufweisen. Der Gemeinderat ist berechtigt, außer den Plänen ein Modell zu verlangen, das auch die Niveauänderungen darstellen soll. Bei Gruppenbauten sind sowohl die seitlichen als auch die rückwärtigen Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände entsprechend zu vergrößern. Durch die Gruppenbauten darf eine normale Wohndichtigkeit des betreffenden Quartiers nicht überschritten werden.

Art. 8.

In den verschiedenen Zonen dürfen Gebäude mit nachstehenden maximalen Gebäudehöhen und mit minimalen Gebäudeabständen errichtet werden:

1. Zone. Vier Stockwerke (inbegriffen Erdgeschoß und ausgebauter Dachstock), Gebäudeabstand nach Baugesetz.
2. Zone. Drei Stockwerke (inbegriffen Erdgeschoß und ausgebauter Dachstock). Gebäudeabstand 10 m.
3. Zone. Drei Stockwerke (inbegriffen Erdgeschoß und ausgebauter Dachstock). Gebäudeabstand 14 m.

In jedem Stockwerk darf nicht mehr als eine Wohnung eingerichtet werden.

Art. 9.

Wenn das Untergeschoß die äußeren Merkmale eines Hauptgeschoßes aufweist, oder wenn in demselben Wohn- oder Schlafräume, Kaufläden oder Arbeitsräume für gewerbliche Betriebe eingerichtet werden, die mehr als einen Drittel der Grundfläche des Hauses einnehmen, so wird es bei der Zählung der erlaubten Stockwerke mitgezählt. Falls das Dach-

geschoß keine Wohnung enthält, kann der Gemeinderat je nach den Verhältnissen den teilweisen Ausbau des Untergeschoßes bewilligen. In diesem Falle darf die Höhe des Hauses in den Zonen 2 und 3, von der mittleren Terrainhöhe bis Oberkant Kehlgebälk gemessen, 11,0 m nicht übersteigen.

Art. 10.

Der Abstand eines einfachen Gebäudes von der nachbarlichen Grenze soll betragen:

- a) in der 1. Zone: Nach Baugesetz;
- b) in der 2. Zone: 5,0 m;
- c) in der 3. Zone: 7,0 m.

Der Grenzabstand für Einzelhäuser kann in der 2. und 3. Zone bei Innehaltung der Gebäudeabstände und mit Zustimmung des Nachbars auf 3,5 m herabgesetzt werden. In der 3. Zone kann der Grenzabstand auf der Nord- und Ostseite des Grundstückes auf je 6,0 m herabgesetzt werden, sofern auf den beiden andern Seiten die Grenzabstände mehr als 8,0 m betragen.

Art. 11.

Da, wo nach den Vorschriften von Art. 12 ein selbständiges Grundstück, das vor dem 1. Januar 1912 (für die 2. Zone) und vor dem ^{28. Aug.}~~30. Mar.~~ 1927 ~~(?)~~ (für die 3. Zone) bereits abgegrenzt war, überhaupt nicht mehr überbaubar wäre oder durch eine Grenzregulierung nicht mehr überbaubar gemacht werden könnte, so ist für ein einfaches Wohnhaus ein Grenzabstand von 3,5 m in der 2. Zone und von 5,0 m in der 3. Zone zulässig. Wo vor Inkrafttreten dieser Bauverordnung ein nachbarliches Gebäude näher als 5 resp. 7 m von der Grenze bewilligt worden ist, kann der Gebäudeabstand unter Innehaltung des Grenzabstandes in der 2. Zone auf 8,5 m und in der 3. Zone auf 10,5 m herabgesetzt werden.

Art. 12.

Bei Gebäuden in der 2. und 3. Zone dürfen Dachsimse und Dächer nicht über eine Linie hinausragen, die

unter 70° neuer Teilung rückwärts gezogen wird, ausgehend von einem Punkt, der 1,0 m über dem Dachstockfußboden in der Gebäudeflucht liegt. Für Gebäude in der 1. Zone gilt inbezug auf die Dachgestaltung das Baugesetz.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der 1. Zone 15 m, in der 2. Zone 13 m und in der 3. Zone 11 m. Als Gebäudehöhe wird das Maß von O. K. Dachgesimse bis zur mittleren Terrainhöhe angenommen. Ist der Dachstock ausgebaut, so gilt als obere Grenze O. K. Kehlgebälk. Die Breite der Dachaufbauten darf bei Bauten in der 2. Zone höchstens die Hälfte und in der 3. Zone höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen.

Art. 13.

Für Hintergebäude, Gartenhäuser etc. kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Bestimmungen über die Abstände gestatten.

Art. 14.

Sofern die Verkehrsverhältnisse es erlauben, können Vorbauten bewilligt werden, die über die Baulinie hinausragen. An die Bewilligung muß, sofern keine Vorbautenlinien gezogen und vom Regierungsrat genehmigt sind, der im Grundbuch anzumerkende Vorbehalt geknüpft werden, daß solche Bauten bei einer allfälligen Verbreiterung der Straßen unentgeltlich zu entfernen sind. Vor der Bewilligung von solchen Vorbauten an Staatsstraßen I. und II. Klasse ist die Zustimmung der kantonalen Baudirektion einzuholen.

Solche Vorbauten dürfen keine Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten.

Art. 15.

Mit Zustimmung des Nachbars darf eine Vorbaute in einem geringern als dem in Art. 10 vorgeschriebenen Abstände von der Seitengrenze erstellt oder unmittelbar an

die Grenze gesetzt werden. Vorbauten dürfen an das Hauptgebäude angebaut werden. Werden sie frei erstellt, so muß ihr Abstand vom Hauptgebäude mindestens so viel als ihre Firsthöhe betragen. Unter sich müssen sie einen Abstand von wenigstens 7,0 m haben.

Art. 16.

Keine Vorbaute darf mehr als 6,5 m breit und 7,0 m tief sein. Der Höhenabstand des Dachgesimses einer Vorbaute, in der Mitte der Vorbaute gemessen, darf nicht mehr als 3,5 m vom anschließenden Terrain aus betragen. In gleicher Meßweise soll die Höhe des Dachfirstes 6 m nicht übersteigen.

Art. 17.

Terrainauffüllungen und Erhöhungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörden und sind zu verweigern, wenn dadurch die Umgebung verunstaltet, oder für dieselbe sich sonst wesentliche Nachteile einstellen würden.

Art. 18.

Der Gemeinderat ist berechtigt, falls dadurch dem Quartier kein Eintrag geschieht, für öffentliche Gebäude oder gemeinnützige Anstalten, ebenso für private Gebäude, Ausnahmen zu bewilligen, wenn die Ausnahme durch die besondere Art des Bauwerkes, der Architektur oder des Geländes gerechtfertigt wird.

Ebenso ist der Gemeinderat berechtigt, für die landwirtschaftlichen Siedelungen so weit immer möglich Ausnahmen zu bewilligen

Art. 19.

Gegen Beschlüsse des Gemeinderates betr. Auslegung und Anwendung dieser Bauordnung kann Rekurs an den Bezirksrat Meilen und in letzter Instanz an den Regierungsrat erhoben werden.

Art. 20.

Uebertretungen dieser Bauordnung werden gemäß den Strafbestimmungen des Baugesetzes bestraft.

Art. 21.

Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und es werden dadurch alle früheren Bauordnungen aufgehoben.

Küsnacht, den 28. August 1927.

Der Gemeinderat.

Vorstehende Bauordnung ist am 17. Dezember 1927 vom Regierungsrat genehmigt worden.