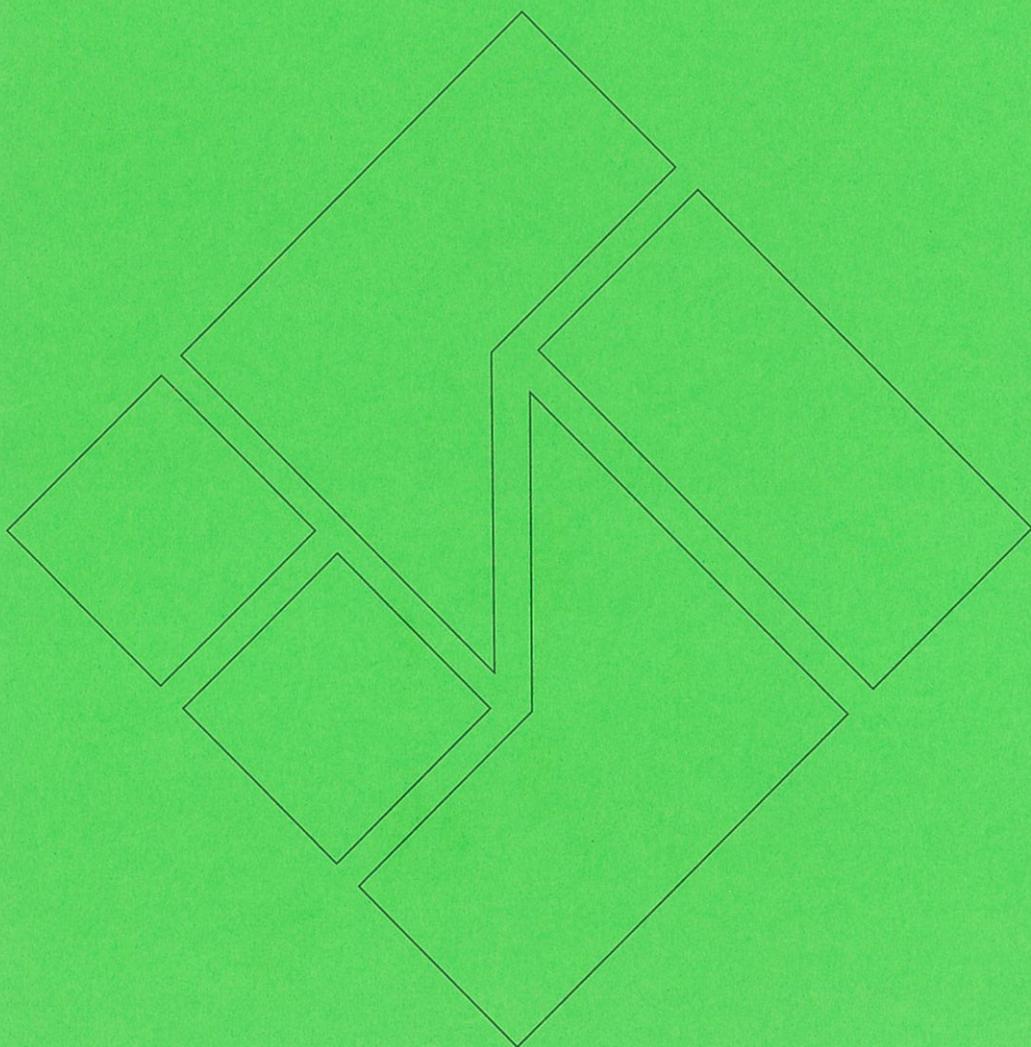


Gemeinde Küsnacht ZH

# Bau- und Zonenordnung 1994



Gemeinde Küsnacht ZH

# Bau- und Zonenordnung 1994

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.

Gegenüber der von der Gemeindeversammlung festgesetzten Fassung wurden die Artikel fortlaufend durchnummeriert.

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenordnung und verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung, und sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<b>I. Zonenordnung</b>		<b>Seite</b>
Art. 1	Zoneneinteilung, Baumassenziffer, Empfindlichkeitsstufe	5
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Zonen	7
Art. 3	Massgebliche Pläne	7
Art. 4	Inventare des Natur- und Heimatschutzes	7
 <b>II. Zonenvorschriften</b>		
<b>A. Kernzonen</b>		
Art. 5	Gestaltungsanforderungen	7
Art. 6	Kernzonengebiet Dorf-Zentrum	9
Art. 7	Kernzonengebiet Dorf-Umgebung	9/11
Art. 8	Kernzonengebiet Berg	11
Art. 9	Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden	11/13
Art. 10	Grundmasse für Neubauten	13
Art. 11	Mehrlängenzuschlag	13
Art. 12	Nutzweise	13
Art. 13	Näherbauen an Strassen- und Weggrenzen	15
Art. 14	Dachgestaltung, Dachform	15
Art. 15	Fassadenrenovationen, Farbgebung	15
Art. 16	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	15
Art. 17	Umgebungsgestaltung	15/17
Art. 18	Reklamen	17
 <b>B. Wohnzonen</b>		
Art. 19	Grundmasse	17
Art. 20	Ausschluss der Verkehrsbaulinien	19
Art. 21	Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag	19
Art. 22	Dachgestaltung, Dachform	19
Art. 23	Nutzweise	19
Art. 24	Gewerbeanteil in Wohnzonen	21
 <b>C. Gewerbe- und Industriezonen</b>		
Art. 25	Grundmasse	21
Art. 26	Grenzabstand	21
Art. 27	Nutzweise	21
Art. 28	Besondere Gebäude	21
 <b>D. Zone für öffentliche Bauten</b>		
Art. 29	Grundmasse und Gestaltungsplanpflicht	23
Art. 30	Grenzabstand	23

E. Erholungszone		
Art. 31	Grundmasse	23
F. Ergänzende Vorschriften		
Art. 32	Geschlossene Überbauung	25
Art. 33	Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen	25
Art. 34	Wohnschutz	25
Art. 35	Gewerbliche Nutzung des Untergeschosses	25
Art. 36	Erscheinung des Untergeschosses	27
Art. 37	Abgrabungen	27
Art. 38	Zahl der Fahrzeugabstellplätze	27/29
Art. 39	Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	29
Art. 40	Gesamtnutzfläche	29/31
Art. 41	Begrünung von Dächern	31
Art. 42	Heizungskamine	31
Art. 43	Nutzweise nicht störend, mässig störend	31
Art. 44	Lärmschutzmassnahmen im Gebiet Rietacher-Letzi	31
III. Weitere Festlegungen		
Art. 45	Arealüberbauungen	33
Art. 46	Ausnützungsverschiebung	33
Art. 47	Aussichtsschutz	33/35
Art. 48	Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen	35
Art. 49	Abgestufte Bauten in Hanglage	35
IV. Einführungs- und Schlussbestimmungen		
Art. 50	Aufhebung Sonderbauvorschriften Berghof	35
Art. 51	Inkrafttreten	36

### Verwendete Abkürzungen:

BZO	Bau- und Zonenordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz

### Zu Artikel 1

Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten:

- Das Waldareal untersteht dem Bundesgesetz betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei
- Landwirtschaftszone § 36 PBG
- Schutzgebiete §§ 203 ff. PBG
- Kernzonen § 50 PBG
- Wohnzonen § 52 PBG
- Wohnzonen mit Gewerbeanteil § 49a PBG
- Industrie- und Gewerbezone §§ 56–59 PBG
- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG

Die Bauvorschriften der kommunalen Freihaltezone und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt:

- Kommunale Freihaltezone, Erholungszone §§ 61–64 PBG
- Reservezone §§ 39–44 PBG
- Reservezone § 65 PBG

Der Zonenzweck der kommunalen Erholungszone ist der Bau- und Zonenordnung zu entnehmen.

Die empfindlichen Baugebiete fallen weg.

Gemäss PBG existiert der Begriff der Landhauszone nicht mehr.

## I. ZONENORDNUNG

### Artikel 1

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

Zoneneinteilung,  
Baumassenziffer (BZ),  
Empfindlichkeits-  
stufe (ES)

Bauzonen	Zone	BZ	ES
– Kernzonen			
• 2-geschossig	K2		III
• 3-geschossig	K3		III
– Wohnzonen			
• Wohnzone 2-geschossig	W2/	1.15	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
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig	WG2/	2.30	III
• Wohnzone 3-geschossig	W3/	2.40	II
• Wohnzone 3-geschossig	W3/	2.75	II
• Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig	WG3/	2.75	III
• Wohnzone 4-geschossig	W4/	3.80	II
– 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 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

\* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.

## Zu Artikel 2

- Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen	§ 52	PBG
- Besondere Nutzungsanordnungen	§§ 50, 52	PBG
	§§ 17-20	ABV
- Waldabstandslinien	§§ 66, 262	PBG
- Gewässerabstandslinien	§ 67	PBG
	§ 21	WWG
- Aussichtsschutz	§ 75	PBG
- Baumschutz	§ 76	PBG

## Zu Artikel 3

Der gedruckte Zonenplan im Massstab 1:10 000 ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

Offene, nicht abgestützte Balkone dürfen neu ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m (alt 1,50 m) in den Waldabstandsbereich hineinragen (§ 262 PBG). Gemäss Protokoll des Kantonsrates (212. Sitzung, 18.3.91, S. 13432 und 13433) dürfen solche Balkone auch am Boden abgestützt werden, sofern ihre Länge nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beträgt.

## Zu Artikel 4

- Inventare	§ 203	PBG
-------------	-------	-----

## Zu Artikel 5

- Kernzonen	§ 50	PBG
-------------	------	-----

### Artikel 2

<sup>1</sup> Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen:

Anordnungen  
innerhalb der Zonen

<sup>2</sup> Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:

- a) Zulassung von Dienstleistungen und Gewerbe in Wohnzonen
- b) Besondere Nutzungsanordnungen

<sup>3</sup> Weitere Festlegungen:

- a) Waldabstandslinien
- b) Gewässerabstandslinien
- c) Aussichtsschutz
- d) Baumschutz

### Artikel 3

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.

Massgebliche  
Pläne

<sup>2</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichts-  
schutzbereiche sind in Ergänzungsplänen 1:500 dargestellt.

<sup>3</sup> Der Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der  
Bau- und Zonenordnung und können auf dem Gemeindebauamt ein-  
gesehen 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

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren ein-  
zelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter  
des betreffenden Kernzonengebiets gewahrt bleibt und eine gute  
Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimat-  
schutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Gestaltungsanforde-  
rungen



### Artikel 6

<sup>1</sup> Das Kernzonengebiet Dorf-Zentrum umfasst das Zentrum des alten Dorfes Künsnacht, das vom Weinbau als wirtschaftlicher Grundlage, vom Warenumsatz im Schiffsverkehr sowie vom ehemals mächtigen kirchlichen Zentrum der Komturei, der späteren Kantonschule, geprägt ist.

Kernzonengebiet  
Dorf-Zentrum

<sup>2</sup> 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 Höchhus, 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

#### Zu Artikel 9

Die Kernzonenvorschriften bezwecken allgemein die Erhaltung der gewachsenen Struktur und Eigenart der bestehenden Dorfkerne sowie deren sinnvolle Erweiterung (§ 50 PBG).

Die Bestimmungen von Artikel 9 im besonderen bezwecken die Erhaltung beziehungsweise den Wiederaufbau von Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und eventuell Schönheit das Ortsbild prägen und strukturieren.

<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 Fall-Linie übereinandergestaffelte, zum See gerichtete Giebelbauten
- zweigeschossige, gemauerte Wohnhäuser und variationsreiche, holzverschaltete 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 holzverschaltete 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

<sup>1</sup> Für Um- und Ersatzbauten der im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildete 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 entspre-

Um- und Ersatzbauten von schwarz bezeichneten Gebäuden

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügung des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (§ 207 PBG).

### Zu Artikel 10

- |   |                         |            |
|---|-------------------------|------------|
| – Vollgeschosse, Dachgeschosse, Untergeschosse<br>(Begriffe, Anrechenbarkeit, Zulässigkeit) | §§ 275–276              | PBG        |
| – Gebäudehöhe (Messweise)   | §§ 278–280              | PBG        |
| – Grundabstand/Grenzabstand<br>Definition und Messweise                                     | §§ 260–274<br>§§ 21, 22 | PBG<br>ABV |
| – Gebäudelänge  | § 28                    | ABV        |

Dachgeschosse sind Gebäudeabschnitte mit einer max. Kniestockhöhe von 90 cm (alt 50 cm), gemessen 40 cm hinter der Fassade (§ 275.2 PBG). Für Altbauten (vor dem 1. Juli 1978 bewilligte Bauten) gilt eine Kniestockhöhe von 1,30 m.

Grenzabstand: Durch nachbarliche Vereinbarung kann neu für Hauptgebäude und besondere Gebäude ein Näherbaurecht begründet werden.

Einzelne Vorsprünge dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge 2 m in den Grenz- bzw. Gebäudeabstandsbereich hineinragen (§ 260 PBG) und am Boden abgestützt werden (Weisung des RR vom 11.10.89, Seite 48).

### Zu Artikel 11

Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht (§ 25 ABV).

- |                                  |          |     |
|----------------------------------|----------|-----|
| – Mehrlängenzuschlag (Messweise) | §§ 23–25 | ABV |
| – Gebäudelänge (Messweise)       | § 28     | ABV |

### Zu Artikel 12

- |                  |         |     |
|------------------|---------|-----|
| – mässig störend | Art. 43 | BZO |
|------------------|---------|-----|

chen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebensogut wahrnehmen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

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

### Artikel 10

1 Zone		K2	K3	Grundmasse für Neubauten
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	
Gebäudetiefe	max.	12,0 m	12,0 m	

\* UG zulässig gemäss Artikel 35–37 BZO

<sup>2</sup> Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

<sup>3</sup> 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 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

Zu Artikel 14

Die Dachlandschaft beeinflusst und prägt den Charakter eines Dorfes in grossem Masse. Sie verdient daher besondere Beachtung.

– Dachformen § 49 PBG

Zu Artikel 15

Die Anzeigepflicht bei Renovationen soll die Beeinträchtigung der Bausubstanz durch unpassende Anstriche, ortsfremde Materialien für Dach, Fassaden, Türen usw. verhindern.

Zu Artikel 16

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild empfindlich stören. §§ 309 lit. c, 327 PBG

### 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

### Artikel 14

<sup>1</sup> Es sind nur beidseitig geneigte Schrägdächer in ortskernüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

Dachgestaltung, Dachform

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Lüftungsfläche von 0,4 m<sup>2</sup> (0,5 m<sup>2</sup> wenn feuerpolizeilich begründet) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

<sup>5</sup> Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten.

### Artikel 15

Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind anzeigepflichtig.

Fassadenrenovationen, Farbgebung

### 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.

Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

### Artikel 17

<sup>1</sup> Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst zu übernehmen oder zu verbessern.

Umgebungsgestaltung

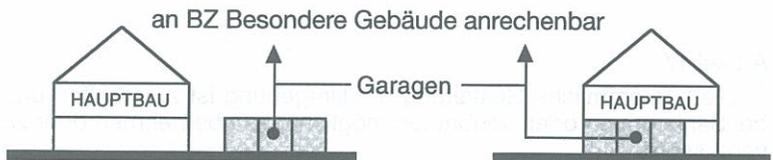
Zu Artikel 19

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

- Vollgeschosse, Dachgeschosse, Untergeschosse (Begriffe, Anrechenbarkeit, Zulässigkeit)	§§ 275–276	PBG
- Gebäudehöhe, Firsthöhe (Messweise)	§§ 278–281	PBG
	§ 29	ABV
- Messweise für die Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
- Besondere Gebäude	§§ 49, 273	PBG
- Grundabstand/Grenzabstand	§§ 260–274	PBG
Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
- Gebäudeabstand	§§ 260, 271–274	PBG
- Gebäudelänge (Messweise)	§ 28	ABV
- Zulässigkeit von Untergeschossen und Dachgeschossen	§§ 275–276	PBG
- Nicht anrechenbare Untergeschosse	§ 293	PBG

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sowie bei der Berechnung der Gebäudelänge ausser Betracht (§ 25 ABV, § 28 ABV).

Skizze zu Art. 19 Abs. 4:



2 Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen.

Artikel 18

Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf die Umgebung und den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

Reklamen

B. WOHNZONEN

Artikel 19

1 Zone BZ	W2 1.15	W2 1.30	W2 1.40	W2 1.50	W2 1.75	WG2 2.30	W3 2.40	W3 2.75	WG3 2.75	W4 3.80
Vollgeschosszahl (max.)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4
Dachgeschosszahl anr.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Untergeschosszahl anr.	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*
Baumassenziffer Hauptbauten	1.15	1.30	1.40	1.50	1.75	2.30	2.40	2.75	2.75	3.80
Baumassenziffer Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Grundgrenzabstand (mind.) (m)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0	5,0
Gebäudelänge (m)	25	25	25	25	25	25	40	40	40	40
Gebäudehöhe (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	10,5	10,5	10,5	13,5
Firsthöhe (m)	4,5	4,5	5	5	5	5	6	6	6	6

Grundmasse

\* UG zulässig gemäss Artikel 35-37 BZO

2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten 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.

### Zu Artikel 21

- Definition des Grenzabstandes	§ 260	PBG
- Zusammensetzung des Grenzabstandes (Grenzabstand = Grundabstand + Mehr- längenzuschlag + Mehrhöhenzuschlag)	§§ 21–26	ABV
- Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
- Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG

### Zu Artikel 22

Die Dachlandschaft beeinflusst und prägt das Ortsbild in grossem Masse.

- Dachformen	§ 49	PBG
- Dachaufbauten	§ 292	PBG

Über Flachdachbauten ist 1 Dachgeschoss zulässig (§ 49 a. 2 PBG).  
Bei Schrägdächern ist die Belichtung des 2. Dachgeschosses nur über die Giebelfassaden zulässig.

### Zu Artikel 23

- Schutz gegen Einwirkungen	§§ 226, 227	PBG
- nicht störend / mässig störend	Art. 43	BZO

### Artikel 20

Die Verkehrsbaulinien werden für die Bestimmung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Ausschluss der Verkehrsbaulinien

### Artikel 21

<sup>1</sup> In den Zonen W2/1.15, 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, Mehrflächenzuschlag

<sup>2</sup> Misst in den Zonen W3/2.40, W3/2.75 und W4/3.80 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.

### Artikel 22

<sup>1</sup> 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.

Dachgestaltung, Dachform

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Einzelne Dachflächenfenster sind in allen Wohnzonen bis zu einer Lüftungsfläche von 0,4 m<sup>2</sup> (0,5 m<sup>2</sup> wenn feuerpolizeilich begründet) erlaubt, sofern sie sich in die Dachlandschaft einordnen.

### Artikel 23

<sup>1</sup> In den im Zonenplan nicht besonders gekennzeichneten Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

<sup>2</sup> In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Wohnzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup> In den Zonen WG2/2.30 und WG3/2.75 sind mässig störende Betriebe zulässig.

### Zu Artikel 25

- Messweise für die Baumassenziffer	§ 258	PBG
	§ 12	ABV
- Messweise für die Freiflächenziffer	§ 257	PBG
- Gebäudehöhe	§ 58 Abs. 2	PBG
- Grundabstand	§ 22	ABV
- Grenzabstand	§§ 260, 270	PBG
- Gebäudeabstand	§§ 260, 271–274	PBG

### Zu Artikel 27

- Zulässigkeit von Wohnungen	§ 56	PBG
- Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	§ 56	PBG
- mässig störend	Art. 43	BZO

### Zu Artikel 28

- Besondere Gebäude	§ 273	PBG
---------------------	-------	-----

## Bau- und Zonenordnung

---

### Artikel 24

<sup>1</sup> 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.

Gewerbeanteil in  
Wohnzonen

<sup>2</sup> 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		unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	

### Artikel 26

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

Grenzabstand

### Artikel 27

<sup>1</sup> Neben mässig störenden Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Nutzweise

<sup>2</sup> Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr hervorrufen, sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig.

### Artikel 28

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

Besondere Gebäude

Zu Artikel 29

- Zone für öffentliche Bauten

§ 60

PBG

## D. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

### Artikel 29

<sup>1</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

<sup>2</sup> Grundstücke in privatem Besitz unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht.

Grundmasse und  
Gestaltungsplanpflicht

### Artikel 30

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

Grenzabstand

## E. ERHOLUNGSZONE

### Artikel 31

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

Grundmasse

E <sub>1-3</sub> «Familiengärten»:	ÜZ:	2%
	Höchste Höhe:	max. 3,00 m
E <sub>4</sub> «Anlage vor Bethesda»:	ÜZ:	2%
	Höchste Höhe:	max. 3,00 m
E <sub>5</sub> «Pfadfinderhütten / Mattistlen»:	ÜZ:	6%
	Höchste Höhe:	max. 6,00 m
E <sub>6</sub> «Pfadfinderhütte Geissbühl»:	ÜZ:	10%
	Höchste Höhe:	max. 6,00 m
E <sub>7</sub> «Spiel- und Sportplatz Eichelacker»:	ÜZ:	5%
	Gebäudehöhe:	max. 3,00 m
E <sub>8</sub> «Garten Restaurant Sonne»:	ÜZ:	5%
	Höchste Höhe:	max. 3,00 m
E <sub>9</sub> «Garten Restaurant Ermitage»:	ÜZ:	10%
	Höchste Höhe:	max. 3,00 m

Zu Artikel 32

- Offene und geschlossene Überbauungen §§ 286–291 PBG

Offene Überbauung liegt vor, wenn ein Gebäude nach allen Seiten frei steht und nicht an eine Grenze gestellt wird. Bauweisen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, gelten als geschlossen.

Zu Artikel 34

- Nutzweise für Wohnzwecke §§ 49–52 PBG  
§§ 17–20 ABV
- Gesamtnutzfläche (GNF) Art. 40 BZO

## F. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

### Artikel 32

<sup>1</sup> In allen Kern- und Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zu einer Gesamtlänge von 40 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.

Geschlossene Überbauung

<sup>2</sup> 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 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen.

Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen

### Artikel 34

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

Wohnschutz

<sup>2</sup> 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

Zu Artikel 37

- |  |         |     |
|--|---------|-----|
| - Abgrabungen  | § 293.4 | PBG |
| Geringfügig = 1 m und weniger als 150 m <sup>2</sup> |         |     |

Zu Artikel 38

- |   |         |     |
|---|---------|-----|
| - Erstellungspflicht für Abstellplätze  | § 243   | PBG |
| - Zahl der Abstellplätze                | § 242   | PBG |
| - Lage und Gestaltung der Abstellplätze | § 244   | PBG |
| - Ersatzabgabe                          | § 246   | PBG |
| <br>                                    |         |     |
| - Gesamtnutzfläche (GNF)                | Art. 40 | BZO |

Artikel 36

An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.

Erscheinung des Untergeschosses

Artikel 37

Geringfügige Abgrabungen sind bei Hauptbauten und besonderen Gebäuden zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen.

Abgrabungen

Artikel 38

<sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung der Mindestanzahl der Fahrzeugabstellplätze massgebend:

Zahl der Fahrzeugabstellplätze

Nutzungsart	Fahrzeug-Abstellplätze	davon reserviert für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 80 m <sup>2</sup> GNF 1 PP	25%
Gaststätten	pro 6 Sitzplätze 1 PP	75%
Dienstleistungen und Gewerbe:		
publikumsintensiv (1) z. B. Lebensmittelladen, Papeterie, Postschalter öff. Verwaltung etc.	pro 40 m <sup>2</sup> GNF 1 PP	75%
publikumsorientiert z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüros, Kleingewerbe	pro 50 m <sup>2</sup> GNF 1 PP	25%
nicht publikumsorientiert reine Bürobetriebe etc.	pro 30 m <sup>2</sup> GNF 1 PP	25%
Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe	pro 110 m <sup>2</sup> GNF 1 PP	15%

GNF = Gesamtnutzfläche (ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient

PP = Fahrzeug-Abstellplatz (Parkplatz)

(1) = Viel Personal, viele Kunden mit kurzer Verweildauer



<sup>2</sup> Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 weitestmöglichen 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, Fahrräder und Mofas

### Artikel 40

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür ver-

Gesamtnutzfläche

Zu Artikel 41  
– Begrünung

§ 76

PBG

wendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

### Artikel 41

Die baurechtliche Bewilligung kann die Begrünung von gut einsehba- ren oder grossflächigen Flachdächern vorschreiben, soweit diese nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden.

Begrünung von  
Dächern

### Artikel 42

Heizungskamine haben den First um mindestens 50 cm zu überra- gen.

Heizungskamine

### Artikel 43

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten insbesondere Betriebe und ihnen ver- gleichbare Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohn- quartieres 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 Verkehrsauf- kommen nicht schmälern.

Nutzweise  
nicht störend, mässig  
störend

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten insbesondere herkömmliche Gewerbe- betriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und – ausgenommen in Industriezonen – hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkom- men mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

### Artikel 44

Im neuen Wohngebiet Rietacher-Letzi in der Wohnzone W2/1.30 sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.

Lärmschutzmass-  
nahmen im Gebiet  
Rietacher-Letzi

### Zu Artikel 45

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber:

- Arealüberbauungen, Zulässigkeit	§ 69	PBG
- Anforderungen an Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung	§ 71	PBG
- Besondere Bauvorschriften	§ 72	PBG
- Sicherungen	§ 73	PBG

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W2/1.15 und W2/1.30 nicht zulässig.

### Zu Artikel 46

- massgebliche Grundfläche	§ 259	PBG
----------------------------	-------	-----

Die Möglichkeit solcher Ausnützungsverschiebungen ist wesentlich für den Einbezug von Altbauten und ihrem Umschwung in Arealüberbauungen.

### Zu Artikel 47

- Aussichtsschutz	§ 75	PBG
-------------------	------	-----

### III. WEITERE FESTLEGUNGEN

#### Artikel 45

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Kernzonen sowie in den Zonen W2/1.40, W2/1.50, W2/1.75, W3/2.40, W3/2.75 und W4/3.80 zulässig.

Arealüberbauungen

<sup>2</sup> Die Mindestarealfläche beträgt 4000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Der Nutzungszuschlag beträgt 10% der zonengemässen Baumassenziffer.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Werden die bauordnungsgemässen Regelmasse der Gebäude- und Firsthöhen eingehalten, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.

<sup>6</sup> 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.

Ausnützungs-  
verschiebung

#### Artikel 47

<sup>1</sup> 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

Zu Artikel 48

- Baumschutz

§ 76, 309.n

PBG

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 Firshöhen 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

In dem im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiet ist das Fällen von Bäumen bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn bauliche Massnahmen, wohngyienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern und angemessener Ersatz sichergestellt ist.

Bewilligungspflicht für  
das Fällen von Bäumen

### Artikel 49

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

Abgestufte Bauten in  
Hanglage

<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 Länge beträgt 35 m.

## IV. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Artikel 50

Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen der Sonderbauvorschriften Berghof werden aufgehoben.

Aufhebung Sonderbau-  
vorschriften Berghof

Inkrafttreten

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.

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