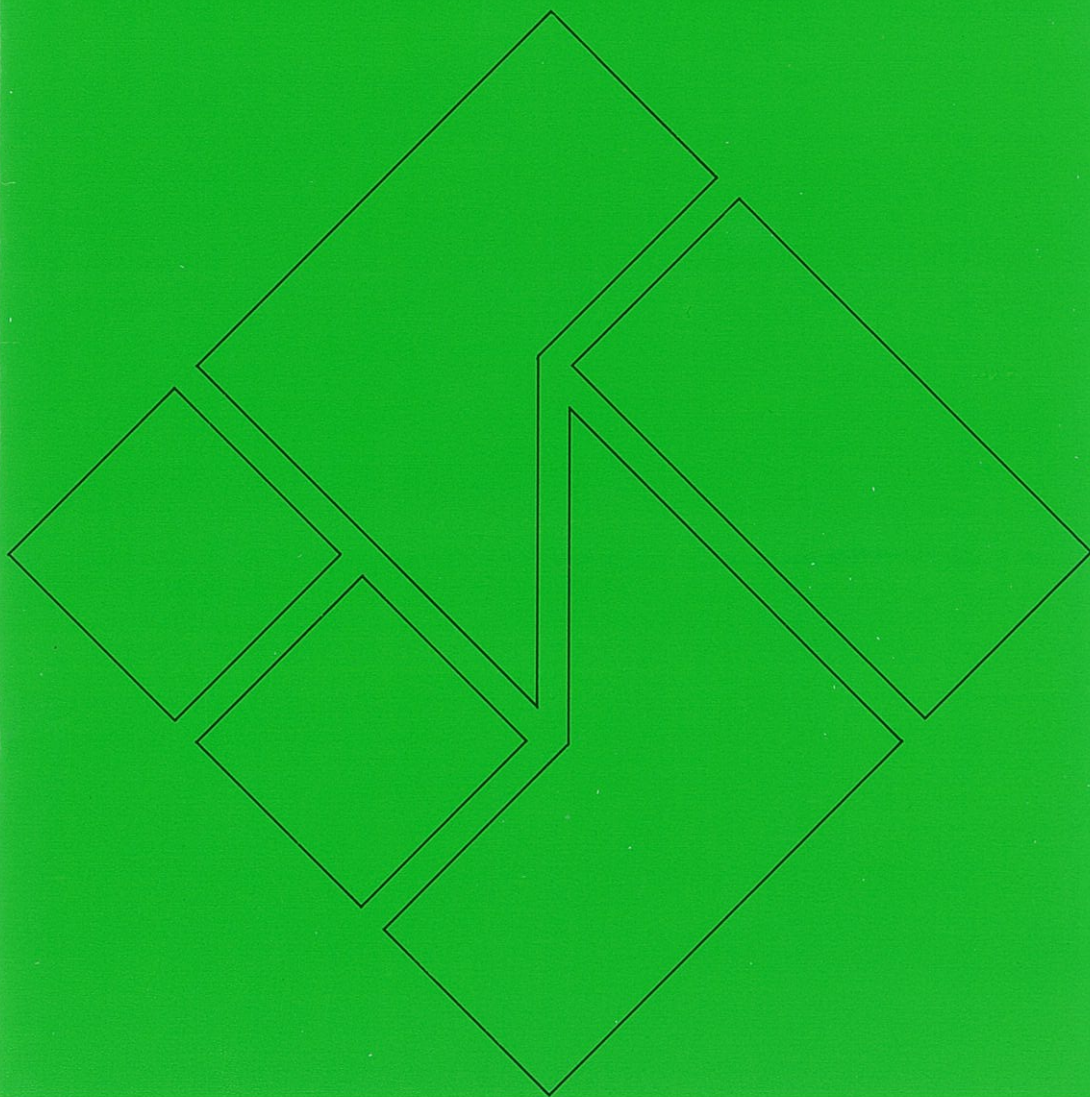


Gemeinde Küsnacht



Bau- und Zonenordnung 1984



Gemeinde Küsnacht

Bau- und Zonenordnung

1984



Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Bestimmungen, welche ergänzend zum Planungs- und Baugesetz zu erlassen sind.

Die Wegleitung verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Die Hinweise sind nicht abschliessend.

Die Wegleitung ist nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Verwendete Abkürzungen:

- PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. 9. 1975
- ABV: Allgemeine Bauverordnung vom 22. 6. 1977
- BVV: Bauverfahrenverordnung vom 19. 4. 1978
- BBV I: Besondere Bauverordnung I vom 6. 5. 1981
- BBV II: Besondere Bauverordnung II vom 26. 8. 1981
- BZO: Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht

I. Zonenordnung	Artikel
Zoneneinteilung	1
Anordnungen innerhalb der Bauzonen	2
Massgebliche Pläne	3
 II. Zonenvorschriften	
A. Kernzonen	
Grundmasse für Neubauten	4
Mehrlängenzuschlag	5
Umbau und Ersatz von schwarz eingetragenen Gebäuden	6
Gestaltung der Bauten	7
Dachgestaltung, Dachform	8
Umgebungsgestaltung	9
Reklamen	10
Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	11
Bewilligungspflicht bei Renovationen	12
B. Wohnzonen	
Grundmasse	13
Anrechenbarkeit von Untergeschossen	14
Grenzabstand	15
Dachgestaltung, Dachform	16
Nutzweise	17
Gewerbeerleichterung	18
C. Gewerbe- und Industriezonen	
Grundmasse	19
Grenzabstand	20
Nutzweise	21
D. Zone für öffentliche Bauten	
Grundmasse	22
Grenzabstand	23
E. Ergänzende Vorschriften	
Offene/geschlossene Ueberbauung	24
Näherbaurecht	25
Bauten in der Freihaltezone	26
Wohnschutz	27
Zahl der Fahrzeugabstellplätze	28
Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	29
Spiel- und Ruheflächen	30
 III. Besondere Institute	
Arealüberbauungen	31
Aussichtsschutz	32
Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen	33
 IV. Inkrafttreten	

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und will die Zusammenhänge zu den Paragraphen des PBG und den dazugehörigen Verordnungen aufzeigen. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung, und sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu Artikel 1

Dieser Artikel gibt eine Uebersicht 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—38 PBG
- Uebergeordnete Schutzgebiete §§ 203 ff. PBG

Die Bauvorschriften der kommunalen Bauzonen haben sich an den im PBG umschriebenen Rahmen zu halten.

- Kernzonen § 50 PBG
- Wohnzonen §§ 52—54 PBG
- Wohnzonen in landschaftlich empfindlichen Gebieten §§ 276 f. PBG
- Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung §§ 52—55 PBG
- Gewerbe- und Industriezonen §§ 56—59 PBG
- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG

Die Bauvorschriften der kommunalen Freihaltezonen und der Reservezonen sind im PBG abschliessend geregelt.

- Kommunale Freihaltezone §§ 61—64 PBG
- Reservezone §§ 39—44 PBG
- Reservezone § 65 PBG

Der Zonenzweck der kommunalen Freihaltezonen ist dem kommunalen Gesamtplan (allgemeine und besondere Erholungsgebiete) zu entnehmen.

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

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

Bauzonen

- Kernzonen
 - 2geschossig K2
 - 3geschossig K3
- Wohnzonen
 - Landhauszone in empfindlichem Gebiet, 2geschossig LE2/20
 - Landhauszone 2geschossig L2/25
 - Wohnzone in empfindlichem Gebiet, 2geschossig WE2/30
 - Wohnzone 2geschossig W2/30
 - Wohnzone 2geschossig W2/35
 - Wohnzone 2geschossig W2/40
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2geschossig WG2/50
 - Wohnzone 3geschossig W3/60
 - Wohnzone 3geschossig W3/70
 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 3geschossig WG3/70
 - Wohnzone 4geschossig W4/100
- Gewerbezone G
- Industriezonen I₁ und I₂
- Zone für öffentliche Bauten OeB
- Freihaltezone F
- Reservezone R

Wegleitung

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, 263	PBG
— Arealüberbauung	§§ 69 ff.	PBG
— Aussichtsschutz	§ 75	PBG
— Baumschutz	§ 76	PBG
— Aussenantennen	§ 78	PBG

Aussenantennenverbot gemäss Antennenverordnung Küssnacht

Zu Artikel 3

Die gedruckten Zonenpläne im Massstab 1:10 000 sind ohne Rechtsverbindlichkeit.

A. Kernzonen

Zu Artikel 4

— Vollgeschosse, Dachgeschosse, Untergeschosse (Begriffe, Anrechenbarkeit, Zulässigkeit)	§§ 275—277	PBG
— Gebäudehöhe (Messweise)	§§ 278—280	PBG
— Grundabstand/Grenzabstand	§§ 260—274	PBG
Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
— Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II

Zu Artikel 5

— Mehrlängenzuschlag (Messweise)	§§ 23—25	ABV
— Gebäudelänge (Messweise)	§ 28	ABV

Artikel 2

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

Anordnungen innerhalb der Bauzonen

² Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:

- a) Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
- b) Besondere Nutzungsanordnungen

³ Besondere Institute:

- a) Waldabstandslinien
- b) Gewässerabstandslinien
- c) Arealüberbauung
- d) Aussichtsschutz
- e) Baumschutz
- f) Aussenantennen

Artikel 3

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

Massgebliche 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.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

Artikel 4

¹ Zone		K2	K3
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	9,0 m
Grundgrenzabstand	min.	3,5 m	3,5 m
Gebäuelänge	max.	25,0 m	25,0 m
Gebäudebreite (Bautiefe)	max.	12,0 m	12,0 m

Grundmasse für Neubauten

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

Artikel 5

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

Zu den Artikeln 6 und 7

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

Die Bestimmungen von Artikel 6 im besonderen bezwecken die Erhaltung beziehungsweise den Wiederaufbau von Bauten mit baurechtlichen Verstössen (schwarz bezeichnet), die wegen ihrer Stellung, Form und eventuell Schönheit das Ortsbild prägen und strukturieren.

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 (§ 206 PBG).

Zu Artikel 8

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

Unter dem Begriff Dachflächenfenster sind auch Glasziegel zu verstehen.

— Dachformen

§ 49

PBG

Artikel 6

¹ Für Um- und Ersatzbauten der im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude gelten unter Vorbehalt von verkehrspolizeilichen oder wohnhygienischen Anordnungen die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse; Standort, Stellung, Form und Volumen solcher Gebäude sind zu wahren oder zu übernehmen. Von dieser Regelung abweichende Ersatzbauten können zugelassen werden, sofern sie der Zonenordnung entsprechen und die Funktion des Altbaus im Ortsbild ebensogut wahrnehmen. Vorbehalten bleiben Unter- schutzstellungen.

Umbau und Ersatz
von schwarz
eingetragenen
Gebäuden

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

Artikel 7

¹ Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.

Gestaltung der Bauten

² Beispielgebend für die Gestaltung der Neu-, Ersatz- und Umbauten sind die im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung.

³ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

⁴ Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wo dies dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht.

Artikel 8

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

Dachgestaltung,
Dachform

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 Dachflächenfenster sind nur soweit technisch notwendig zulässig.

⁵ Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten.

⁶ Die Kamine sind auf den Stil der Gebäude abzustimmen.

Artikel 9

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

Umgebungs-
gestaltung

Zu Artikel 11

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild empfindlich stören.

§§ 309 lit. c, 327 PBG

Zu Artikel 12

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

B. Wohnzonen

Zu Artikel 13

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

- Vollgeschosse, Dachgeschosse, Untergeschosse (Begriffe, Anrechenbarkeit, Zulässigkeit) §§ 275—277 PBG
- Gebäudehöhe (Messweise) §§ 278—280 PBG
- Messweise für die Ausnützungsziffer § 29 ABV
- Besondere Gebäude sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt §§ 254, 255, 259 PBG
- Grundabstand/Grenzabstand §§ 273, 288 PBG
- Definition und Messweise §§ 260—274 PBG
- Mehrlängenzuschlag (Messweise) §§ 21, 22 ABV
- Gebäudeabstand Art. 15 BZO
- Gebäudelänge (Messweise) §§ 23—25 ABV
- Dachaufbauten §§ 260, 271—274 PBG
- Erscheinung der Untergeschosse § 28 ABV
- Zulässigkeit von Untergeschossen und Dachgeschossen § 292 PBG
- Erscheinung der Untergeschosse Art. 16 BZO
- Zulässigkeit von Untergeschossen und Dachgeschossen § 277 PBG
- Erscheinung der Untergeschosse § 293 PBG

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

Artikel 10

Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf den Charakter der Baute Rücksicht nehmen. Reklamen

Artikel 11

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

² Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt.

Artikel 12

Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungspflicht bei Renovationen

B. Wohnzonen

Artikel 13

¹ Zone	LE2 20	L2 25	WE2 30	W2 30	W2 35	W2 40	WG2 50	W3 60	W3 70	WG3 70	W4 100	Grundmasse
Vollgeschosszahl (max.)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	
Ausnützungsziffer (%)	20	25	30	30	35	40	50	60	70	70	100	
Ausnützungsziffer für besondere Gebäude (%)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	
Grundgrenzabstand (min.) (m)	7,0	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	25	40	40	40	40	

Zu Artikel 14

- Anrechenbarkeit von Untergeschossen § 276 PBG

Zu Artikel 15

- Definition des Grenzabstandes § 260 PBG
- Zusammensetzung des Grenzabstandes
(Grenzabstand = Grundabstand + Mehrlängenzuschlag + Mehrhöhenzuschlag) § 21 ABV
- Grundabstand = Grundgrenzabstand § 22 ABV
- Messweise des Mehrlängenzuschlages Art. 13 BZO
- Messweise der Fassadenlänge §§ 23—25 ABV
- Mehrhöhenzuschlag § 27 ABV
- Abstandsfreie Gebäude § 260 PBG
- § 26 ABV
- § 269 PBG

Zu Artikel 16

Die Dachlandschaft beeinflusst und prägt das Ortsbild in grossem Masse.

- Dachformen § 49 PBG
- Dachaufbauten § 292 PBG

Unter dem Begriff Dachflächenfenster sind auch Glasziegel zu verstehen.

Zu Artikel 17

- Schutz gegen Einwirkungen §§ 226 f. PBG

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt keine Ausnützungsziffer.

³ Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3,5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Artikel 14

In den Zonen LE2/20 und WE2/30 gelten sichtbare Untergeschosse als Vollgeschosse.

Anrechenbarkeit von Untergeschossen

Artikel 15

¹ In den Zonen LE2/20, L2/25, WE2/30, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/50 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

² Misst in den Zonen W3/60, W3/70, WG3/70, W4/100 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 16

¹ In den Zonen WG3/70 und W4/100 sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht gestattet. Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

Dachgestaltung, Dachform

² In den übrigen Wohnzonen und in der Zone WG2/50 sind Dachaufbauten gestattet. Dacheinschnitte sind gestattet, wenn sie nur geringfügig in Erscheinung treten und wenn die Wohnqualität dadurch entscheidend verbessert wird. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

³ Einzelne Dachflächenfenster sind in allen Wohnzonen bis zu einer Lüftungsfläche von je 0,40 m² erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Artikel 17

¹ In den im Zonenplan nicht besonders gekennzeichneten Wohnzonen sind neben Wohnbauten nicht störende Betriebe zulässig, sofern dadurch der Quartiercharakter nicht beeinträchtigt wird.

Nutzweise

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

Wegleitung

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, welche im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Zu Artikel 18

- Erleichterungen bezüglich Ausnützung und Abstandsvorschriften für Gewerbebetriebe § 55 PBG

C. Gewerbe- und Industriezonen

Zu den Artikeln 19 und 20

Das zulässige Bauvolumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt.

- Vollgeschosse, Dachgeschosse, Untergeschosse (Begriffe, Anrechenbarkeit, Zulässigkeit) §§ 275—277 PBG
- Messweise für die Baumassenziffer § 258 PBG
 - § 12 ABV
- Messweise für die Freiflächenziffer § 257 Abs. 2 PBG
- Gebäudehöhe § 58 Abs. 2 PBG
- Grundabstand § 22 ABV
- Grenzabstand §§ 260, 269 PBG
 - §§ 21—26 ABV
- Gebäudeabstand §§ 260, 271—274 PBG
- Gebäudelänge § 28 ABV

Zu Artikel 21

- Zulässigkeit von Wohnungen § 56 PBG
- Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben § 56 PBG
- Definition von mässig störenden Betrieben vgl. Wegleitung zu Art. 17 BZO
- Schutz der umliegenden Wohnzonen gegen Einwirkungen § 57 PBG

³ In den Zonen WG2/50 und WG3/70 sind mässig störende Betriebe zulässig.

⁴ In den Zonen L2/25 und LE2/20 dürfen auch Zweifamilienhäuser erstellt werden, sofern dadurch der Landhauscharakter des Quartiers nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 18

¹ In den Zonen WG2/50 und WG3/70 darf die Ausnützungsziffer um einen Fünftel erhöht werden, sofern die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird. Gewerbeerleichterung

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 19

Zone		G	I ₁	I ₂	Grundmasse
Vollgeschosszahl	(max.)	3	3	4	
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 20

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

Artikel 21

Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

D. Zone für öffentliche Bauten

Zu den Artikeln 22 und 23

- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG

E. Ergänzende Vorschriften

Zu Artikel 24

- Offene und geschlossene Ueberbauung §§ 286—291 PBG

Offene Ueberbauung 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 25

- Gebäudeabstand § 271 PBG
— Erleichterung für besondere Gebäude
sowie gegenüber bestehenden
Gebäuden §§ 273 f. PBG

D. Zone für öffentliche Bauten

Artikel 22

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Grundmasse

Artikel 23

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

Grenzabstand

E. Ergänzende Vorschriften

Artikel 24

¹ In den Kernzonen ist die geschlossene Ueberbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden. Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.

Offene/geschlossene
Ueberbauung

² In den Landhauszonen L2/25 und LE2/20 ist nur die offene Ueberbauung zulässig.

³ In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Ueberbauung bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

⁴ In den Gewerbe- und Industriezonen ist die geschlossene Ueberbauung uneingeschränkt zulässig.

Artikel 25

¹ Der Grenzabstand von Hauptgebäuden darf mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn herabgesetzt werden, wenn der zonengemässe Gebäudeabstand eingehalten wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Näherbaurecht

² Das Näherbaurecht ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 26

Die in der Freihaltezone liegenden Bauten geniessen Bestandesgarantie. Um- und Ersatzbauten werden nach § 357 PBG beurteilt.

Bauten in der
Freihaltezone

Wegleitung

Zu Artikel 27

— Nutzweise für Wohnzwecke	§§ 50 Abs. 4, 52 §§ 17—20	PBG ABV
----------------------------	------------------------------	------------

Zu Artikel 28

— Erstellungspflicht für Abstellplätze	§ 242	PBG
— Zahl der Abstellplätze	§ 243	PBG
— Lage der Abstellplätze	§ 244	PBG
— Gestaltung der Abstellplätze	§ 245	PBG

Zu Artikel 30

— Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern	§ 248	PBG
---	-------	-----

Artikel 27

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 Zonen K2 und W2/40 muss mindestens ein Vollgeschoss dem Wohnen dienen.
- b) In den Zonen K3, W3/60, W3/70 und W4/100 müssen mindestens zwei Vollgeschosse dem Wohnen dienen.

Artikel 28

¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der massgeblichen Bruttogeschossflächen der betreffenden Bauten. Zahl der Fahrzeug-abstellplätze

² Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Nutzungsart		Abstellplatz	davon reserviert für Besucher
Wohnen	pro 80 m ² BGF	1	25 %
Büros	pro 30 m ² BGF	1	25 %
Praxen	pro 50 m ² BGF	1	25 %
Industrie/Gewerbe	pro 110 m ² BGF	1	15 %
Läden	pro 40 m ² BGF	1	75 %
Gaststätten	pro 6 Plätze	1	75 %

Für spezielle Nutzungen wird die Anzahl von Fall zu Fall festgelegt.

³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze kann im Interesse des Ortsbildes herabgesetzt werden.

Artikel 29

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

Artikel 30

¹ Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Häusern mit vier und mehr Wohnungen. Spiel- und Ruheflächen

² Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10 %, bei Arealüberbauungen mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche betragen.

³ Die Spielflächen sind an besonnter Lage anzulegen.

⁴ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch zu sichern.

Wegleitung

Zu Artikel 33

— Baumschutz § 76 PBG

Massnahmen zur Energieeinsparung § 239 PBG
§§ 15—17 BBV I

— Abstandsunterschreitungen
zufolge Nachisolation § 19 Energiegesetz

Für ein Baugesuch sind folgende baurechtliche Bestimmungen von Bedeutung:

— Das baurechtliche Verfahren §§ 309—328 PBG
— Bauverfahrensverordnung (BVV) vom 19. April 1978
— Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen § 220 PBG

Artikel 33

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

Bewilligungspflicht
für das Fällen
von Bäumen

IV. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Mai 1984.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:



6. FEB. 1984

Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. **455** genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



Datum der öffentlichen Bekanntmachung: 15. März 1985