

Bau- und Zonenordnung

13. März 2013

I. Zonen	9
Art. 1 Zoneneinteilung	9
Art. 1a Gestaltungsplanpflicht	11
II. Zonenvorschriften	13
A) Kernzone	13
Art. 1b Einordnungsanforderungen	13
Art. 2 Allgemeine Kernzonenvorschriften	15
Art. 3 Abbruchbewilligungspflicht	15
Art. 4 Dachgestaltung	17
Art. 5 Fasadengestaltung	17
Art. 6 Umgebungsgestaltung	19
Art. 7 Aussenrenovation	19
B) Weilerkernzone	19
Art. 8 Zweck	19
Art. 8a Einordnungsanforderungen	19
Art. 9 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten	21
Art. 10 Nutzweise	23
Art. 11 Abbruchbewilligungspflicht	23
Art. 12 Dachgestaltung	23
Art. 13 Fasadengestaltung	23
Art. 14 Umgebungsgestaltung	25
Art. 15 Aussenrenovation	25
C) Zentrumszone	27
Art. 16 Allgemeines und Grundmasse	27
D) Wohnzonen	29
Art. 17 Grundmasse	29
Art. 18 Dachgestaltung	29
Art. 19 Nutzweise	31
Art. 20 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) im Besonderen	31
E) Gewerbebezonen und Industriezonen	33
Art. 21 Grundmasse und Bauweise	33
Art. 22 Nutzweise	33
F) Zone für öffentliche Bauten	35
Art. 23 Grundmasse und Bauweise	35
Art. 23a Gestaltung	35
G) Erholungszonen	35
Art. 24 Rechtswirkung	35
Art. 25 Nutzweise	37

III. Allgemeine Bauvorschriften	39
Art. 26 Gestaltung und Einordnung	39
Art. 26a Terrassenhäuser	39
Art. 27 Terrassen	39
Art. 28 Geschlossene Bauweise	39
Art. 29 Terrainveränderungen	39
Art. 30 Abstände von Strassen und Wegen	39
Art. 31 Arealüberbauungen	41
Art. 32 Besondere Gebäude	41
Art. 33 Abstellplätze	43
Art. 34 Umgebungsgestaltung	45
Art. 34a Energiesysteme	45
Art. 35 Kehrlichtbeseitigung	45
IV. Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen und Industriezonen	47
Art. 36 Geltungsbereich	47
Art. 37 Grundmasse	47
Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände	47
Art. 39 Nutzweise	47
Art. 40 Voraussetzungen	47
V. Schlussbestimmungen	51
Art. 41 Zuständigkeiten	51
Art. 42 Einführungs- und Übergangsbestimmungen sowie Inkrafttreten	51
Anhang 1	53
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	53
Anhang 2	55
Bauverfahren	55
Anhang 3	61
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	61
Anhang 4	63
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen	63
Anhang 5	65
Stichwortverzeichnis	65

Verwendete Abkürzungen

<i>Abkürzung von Rechtserlassen</i>	PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975
	ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
	BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
	BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
	BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002
	BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
	EnG	Energiegesetz vom 19. Juni 1983
	EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911
	GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
	LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
	NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
	OV BRG	Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010
	QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
	StrAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
	USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
	VBB	Verordnung über den baulichen Brandschutz vom 18. August 1993
	VSiv	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
	WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
	ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen und unter www.zh.ch/internet/de/rechtliche_grundlagen/gesetze heruntergeladen werden.

*Sonstige rechtliche Begriffs-
abkürzungen*

ES	Empfindlichkeitsstufe
PW	Planungswert
IGW	Immissionsgrenzwert
AW	Alarmwert
GA	Grundabstand
GGA	Grosser Grenzabstand
KGA	Kleiner Grenzabstand
MLZ	Mehrlängenzuschlag
MHZ	Mehrhöhenzuschlag
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
AZ	Ausnutzungsziffer
BZ	Baummassenziffer
BM	Oberirdische Baumasse
GF	Massgebliche Grundfläche
SBV	Sonderbauvorschriften
GP	Gestaltungsplan
QP	Quartierplan

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Die Bau- und Zonenordnung ist synoptisch gegliedert:

Linke Seiten	Rechte Seiten
<p><i>Wegleitung</i> <i>Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i></p>	<p>Bau- und Zonenordnung Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.</p>

Anhang

Dem Anhang kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Er dient, wie auch die Hinweise, der Erläuterung von Zusammenhängen und Abläufen. Zudem will der Anhang informieren und mit dem Stichwortverzeichnis auf Informationen und Bezüge zu übergeordneten Gesetzen und Verordnungen hinweisen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit des Anhanges erhoben.

zu Art. 1 Zoneneinteilung

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone.

Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich direkt aus der Richtplanung sowie aus §§ 62 ff PBG.

Empfindlichkeitsstufen

Den Bauzonen müssen laut der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (Art. 44 LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES I	50	40	55	45	65	60
ES II	55	45	60	50	70	65
ES III	60	50	65	55	70	65
ES IV	65	55	70	60	75	70

Planungswerte (PW) gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht grob erschlossenen Bauzonen. Immissionsgrenzwerte (IGW) gelten innerhalb bestehenden und groberschlossenen Bauzonen. Alarmwerte (AW) dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, andernfalls muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW eingehalten werden (Dringlichkeitskriterium für die Sanierung).

Die ES bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die ES sind nach dem Lärmschutzbedürfnis in den entsprechenden Zonen abgestuft. In Gebieten, in welchen die Ausübung lärmintensiver Tätigkeiten erlaubt ist, muss dementsprechend auch eine höhere Lärmintensität akzeptiert werden.

Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude mit lärmempfindlicher oder lärmverursachender Nutzung sind in SIA 181 erläutert.

Die Gemeinde Bubikon erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalen Recht, für das ganze Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):

I. Zonen

Art. 1 Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:
- | | | |
|---|-----|-------------|
| a) Kernzone | K | ES III |
| b) Weilerkernzone | WK | ES III |
| c) Zentrumszone | Z | ES III |
| d) 1-geschossige Wohnzone | W1 | ES II |
| e) 2-geschossige Wohnzone | W2 | ES II |
| f) 3-geschossige Wohnzone | W3 | ES II |
| g) 3-geschossige Wohnzone mit
Gewerbeerleichterung | WG3 | ES III |
| h) Gewerbezone 5 | G5 | ES III |
| Gewerbezone 3 | G3 | ES III |
| i) Industriezone | I | ES IV |
| - stark störende Betriebe nicht
zulässig | | ES III |
| k) Zone für öffentliche Bauten | Oe | ES II * |
| l) Erholungszone | | |
| - Erholungszone (Sportanlage) | Ea | ES III */** |
| - Erholungszone (Schiessanlage) | Eb | ES III ** |
| - Erholungszone (Strandbad) | Ec | ES III ** |
| - Erholungszone (Hundeübungs
platz) | Ed | ES III ** |
- * Abweichende ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan
- ** ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV

Waldabstandslinien

Laut § 262 PBG beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m. Die Ergänzungspläne gehen dieser subsidiären Regelung vor.

zu Art. 1a
Gestaltungsplanpflicht

Für die Gebiete Bummeren, Sennweid/Rosswies, Kämmoos-/Allmenstrasse, Zentrum Wolfhausen und Haberrain Süd werden die jeweiligen gebietsspezifischen Ziele aufgelistet. Diese Ziele liegen im öffentlichen Interesse und sind bei der Erarbeitung der jeweiligen Gestaltungspläne zwingend zu berücksichtigen.

Bei allen Gestaltungsplänen werden überdurchschnittlich hohe Anforderungen an die Gestaltung und an die Energielösung gestellt. Insbesondere sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie, der Minergie®-Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie ein Bezug zum Energieplan nachzuweisen.

Es wird offen gelassen, ob ein öffentlicher oder ein privater Gestaltungsplan festgesetzt wird. Soweit der Gestaltungsplan den Rahmen der Bau- und Zonenordnung beachtet, genügt die Zustimmung des Gemeinderates. Geht er jedoch darüber hinaus, muss er der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Art. 1a Gestaltungsplanpflicht

- 2 In der kantonalen Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 Für die Abgrenzung der kommunalen Zonen sowie die Waldgrenzen, die Gewässer- und die Waldabstandslinien sind die Festlegungen in der amtlichen Vermessung (Mehr-anforderungen gemäss § 5 KVAV) massgebend. Für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5'000 massgebend.
- 1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen.
- 2 In allen Gebieten sind Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
Zudem sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und eine ökologische Umgebungsgestaltung vorzusehen. Überbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.
Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.
- 3 Gebiet Bummeren:
 - Besondere Rücksichtnahme auf die kleinmassstäbliche Quartierstruktur
 - Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubebauung auf die Situation am Ortseingang, die Topografie und die Lärmsituation
 - Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
 - Siedlungsorientierte Freiraumbildung unter Einbezug des Gewässerraumes am Fischebächli
- 4 Gebiet Sennweid/Rosswies:
 - Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Gewässerraum Wändhüslenbach, Siedlungsrand)
 - Mischnutzungen mit hohem Wohnanteil in der Wohnzone WG3
 - Ortsbildverträglicher, baulich integrierter Lärmschutz an der Bahnlinie
 - Optimierung der Anzahl Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung der bahnhofnahen Lage

zu Art. 1b
Einordnungsanforderungen

Den Kernzonenvorschriften wird ein neuer Artikel mit den grundsätzlichen Einordnungsanforderungen vorangestellt. Damit wird den Bauwilligen und den Projektverfassern bewusst gemacht, dass eine gute architektonische und ortsbauliche Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG gefordert ist. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Abweichungsspielraum

Grundsätzlich sind die Vorschriften auf herkömmliche und traditionelle Bauformen ausgerichtet. In der Kernzone und in der Weilerkernzone besteht jedoch ein Abweichungsspielraum bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, wenn ein besonders gutes Projekt vorliegt. Voraussetzung dafür ist eine qualitätvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes, welche durch ein Fachgutachten zu erhärten ist. Da solche Abweichungen oft mit Erleichterungen verbunden sind, hat die Bauherrschaft für diesen Aufwand die Kosten zu tragen.

- 5 Gebiet Zentrum Wolfhausen:
 - Aufwertung Zentrumsbereich mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
 - Erweiterung Zentrumsgebiet mit ortsbildverträglicher Lärmschutz- und Erschliessungslösung
 - Ansprechende und fussgängerfreundliche Aussenraumgestaltung
- 6 Gebiet Kämmoos-/Allmenstrasse:
 - Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die inventarisierten Schutzobjekte
 - Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubauten auf die angrenzenden Bauten, die Topografie und die Lärmsituation
- 7 Gebiet Haberrain Süd:
 - Ortsbildverträgliche Abstimmung von Bauten und Umschwung auf die Situation am Ortseingang
 - Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen
 - Organisation der Erschliessung ab Rütistrasse

II. Zonenvorschriften

A) Kernzone

Art. 1b Einordnungsanforderungen

- 1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.
- 2 Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4-6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann der Gemeinderat einen Gutachter oder ein Fachgremium beiziehen. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

zu Art. 2

Allgemeine Kernzonen- vorschriften

Die Kernzonenvorschriften gemäss § 50 PBG bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Dorfkerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Ergänzung und Erweiterung sowie die Einordnung von Um- und Neubauten laut § 238 PBG. Insbesondere sollen durch die Stellung und kubische Gliederung der Bauten und durch die Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung der Massstab und die Gliederung des Dorfkerns gewahrt werden.

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit dem Bausekretariat Kontakt aufzunehmen, damit ohne Mehraufwand Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist als Gegenstück zur Gebäudelänge die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks des Gebäudes gemäss § 286 PBG und § 28 ABV (s. Seite 28).

Strassen- und Wegabstand

Der Strassen- und Wegabstand von minimal 3.5 m ersetzt bei Staats- und Gemeindestrassen den kantonalrechtlichen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen bzw. 3.5 m gegenüber Wegen (§ 265 PBG). Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude nach § 269 PBG.

Unterschutzstellung

Eine formelle Unterschutzstellung erfolgt durch den Gemeinderat mit einer Verordnung, einer Verfügung oder einem verwaltungsrechtlichen Vertrag.

Mässig störende Betriebe

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt. Die zulässigen Immissionen sind in §§ 226 + 227 PBG geregelt.

zu Art. 3

Abbruchbewilligungspflicht

Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst zu vermeiden. Eine Abbruchbewilligungspflicht besteht gemäss § 309 PBG für alle Gebäude in der Kernzone, nicht aber für andere Bauten und Anlagen nach § 1 ABV.

**Art. 2
Allgemeine Kernzonen-
vorschriften**

- 1 Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung und Erscheinungsbild ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonrechtlichen Masse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen sind gestattet, wenn die Qualität der Baute und das Ortsbild dadurch nicht geschmälert werden, von der Lage und vom Gebäudeprofil aber nur, wenn sie geringfügig sind und schutzwürdige nachbarliche Interessen nicht verletzen.
- 2 Wo die Ersatzbauweise gemäss Absatz 1 nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse * zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet	max. 1 *
Gebäudehöhe	max. 9 m
Firsthöhe	max. 6 m
Gebäuelänge (Länge der Hauptfassaden)	max. 25 m
Gebäudebreite (ab den Hauptfassaden gemessen)	max. 14 m
Grundabstand klein	min. 4 m
Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 3)	min. 8 m
Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrsicherheit)	min. 3.5 m

- 3 Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.
- 4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- 5 Mässig störende Betriebe sind unter den gleichen Voraussetzungen wie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig.

**Art. 3
Abbruchbewilligungspflicht**

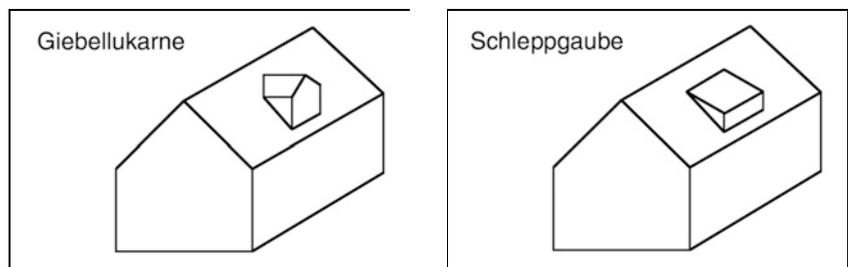
Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

zu Art. 4 Dachgestaltung

In der Kernzone gilt eine Schrägdachpflicht. Quergiebel sind auf einer Seite des Daches zugelassen, müssen sich jedoch dem Hauptgebäude in Höhe und Breite unterordnen. Fehlende oder zu schmale Dachvorsprünge, Dacheinschnitte und grössere liegende Dachflächenfenster wirken in einer intakten Dachlandschaft störend.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig. Auf fixe Frontflächenvorgaben wird zugunsten eines zeitgemässen Gestaltungsspielraumes verzichtet. Der Akzent wird auf eine gut auf das Gebäude und die bauliche Umgebung abgestimmte Anordnung und Gestaltung der Dachaufbauten gesetzt.



Belichtung

Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen, damit eine übermässige optische Belastung der Dachflächen vermieden wird. Wo keine Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist, sind unter dem Dachfirst schmale Lichtbänder in unauffälliger Form denkbar.

zu Art. 5 Fassadengestaltung

Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung für eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 Abs. 2 PBG von grosser Bedeutung. Zu beachten sind insbesondere die typischen Strukturelemente, z. B. das Verteilungsmuster der Öffnungen, der symmetrische Aufbau oder der Gebäudesockel. Nicht herkömmliche Proportionen und Fenstergrössen können an Bauten im Dorfkern ebenso störend in Erscheinung treten wie sprossenlose Fenster.

Zahlreiche traditionelle Bauten weisen zwei oder drei Gebäudeteile auf (Wohnteil/Tenn/Stall), die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Verputz, Holzverschalung). Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter des Gebäudes bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten. Dies gilt auch in der Weilerkernzone.

Art. 4 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen. Sie dürfen nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.
- 2 Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.
- 3 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge sein. Auf Gebäudeseiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.
- 4 Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.
- 5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ochsenaugen bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.3 m² und Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² sind zulässig. Schmale Lichtbänder unter dem Dachfirst sind gestattet, wenn sie sich unauffällig einordnen. Dachflächenfenster und Lichtbänder sind dachflächenbündig vorzusehen.
- 6 Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet (vgl. Art. 34a).

Art. 5 Fassadengestaltung

- 1 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.
- 2 Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie- teil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- 3 Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen.

Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

Bei der Fenstergestaltung wird unterschieden, ob es sich um den Umbau eines bestehenden traditionellen Wohnteils handelt oder nicht. Die restriktiven Regelungen werden auf diese Fälle beschränkt, während bei Neubauten oder Umnutzungen von Ökonomiebauten ein grösserer Gestaltungsspielraum besteht. Diese auch aus denkmalpflegerischer Sicht zu begrüssende Unterscheidung gilt sinngemäss auch bei Balkonen.

Türen aus Metall oder mit zu viel Glas sowie ortsfremde Fassadenverkleidungen wirken oft störend und sollten vermieden werden. Die Farben müssen auf die Umgebung abgestimmt werden.

zu Art. 6
Umgebungsgestaltung

Ein wichtiges Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc.

Abgrabungen des gewachsenen Bodens zur Freilegung von Untergeschossen oder Garagenabfahrten sind unerwünscht. Die Parkierung soll die Umgebung mit der herkömmlichen Atmosphäre möglichst wenig beeinträchtigen. Daher sind Rampen zu Tiefgaragen zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Sichtweiten).

zu Art. 7
Aussenrenovation

Aus ortsbaulicher Sicht bezweckt die Bewilligungspflicht gemäss §§ 1 + 2 BVV bei Renovationen, eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Gebäude z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. zu verhindern.

zu Art. 8 und 8a
Zweck und Einordnungsanforderungen

Mit den Einordnungsanforderungen und den Weilerkernzonenplänen werden für den ländlichen Siedlungsraum der Gemeinde sinngemäss dieselben Ziele angestrebt wie für die Kernzone.

- 4 Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- 5 Balkone dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 6 Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Neu- und Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

**Art. 6
Umgebungsgestaltung**

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.
- 2 Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen.
- 3 Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken, wenn dies aus ortsbaulichen Gründen angezeigt erscheint. Vorbehalten bleibt die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

**Art. 7
Aussenrenovation**

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

B) Weilerkernzone

**Art. 8
Zweck**

Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Aussenwachten Brach, Bürg, Geissberg, Lanzacher/Sennschür, Tafleten, Wändhüslen und Widenswil. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einzuordnen.

**Art. 8a
Einordnungsanforderungen**

- 1 In den Weilerkernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Abweichungsspielraum

Grundsätzlich sind die Vorschriften auf herkömmliche und traditionelle Bauformen ausgerichtet. Wie in der Kernzone besteht jedoch bei besonders guten Projekten ein Abweichungsspielraum in der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung. Voraussetzung dafür ist eine qualitätvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes, die durch ein Fachgutachten zu erhärten ist. Da solche Abweichungen oft mit Erleichterungen verbunden sind, hat die Bauherrschaft für diesen Aufwand die Kosten zu tragen.

zu Art. 9

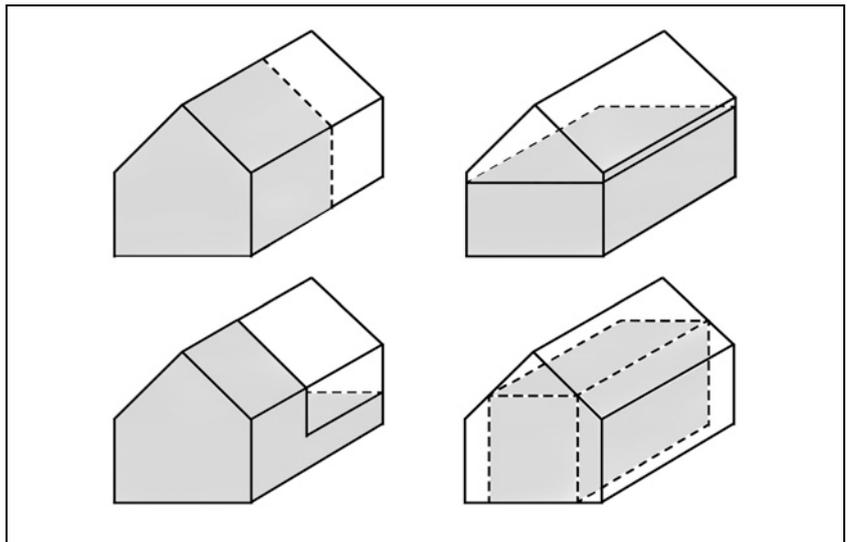
Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

Wesentlich ist die Unterscheidung bestehender Hauptgebäude in den Weilerkernzonenplänen:

Bestehende Hauptgebäude, die in den Weilerkernzonenplänen bezeichnet sind, können umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden. Das Ausmass des Altbaus darf, vorbehältlich der Interessen des Ortsbildschutzes und der nachbarlichen Interessen, einmalig um 20 % erweitert werden (Art. 9 Abs. 2).

Die in den Weilerkernzonenplänen ebenfalls speziell bezeichneten Oekonomiebauten können ebenfalls umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden, wobei höchstens $\frac{2}{3}$ des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauvolumens für Wohn- und/oder Gewerbebezüge beansprucht werden können. Davon ausgenommen sind Oekonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche; diese können vollständig umgenutzt werden (Art. 9 Abs. 3).

Diese Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten können nicht am selben Gebäude kumuliert werden. Die Anordnung des zu zwei Dritteln umnutzbaren Bauvolumens innerhalb des Gebäudes ist frei.



Art. 9 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

- 2 Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12-14 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.
- 1 In der Weilerkernzone dürfen nur diejenigen Hauptgebäude umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden, welche in den Kernzonenplänen als solche bezeichnet sind. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Hauptgebäude muss in seinen strukturellen Merkmalen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudeprofil) erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle des Altbaues erstellt werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch geringfügige Abweichungen zulässig. Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden, sofern die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.
- 2 Bei Umbauten oder Ersatzbauten darf das Ausmass des Altbaues ohne Beachtung der bauordnungsgemässen oder kantonrechtlichen Masse einmalig um maximal 20 % erweitert werden, sofern nicht die Interessen des Ortsbildschutzes oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Das Ausmass des Altbaues wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt.
- 3 Bei den in den Kernzonenplänen als Hauptgebäude mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit bezeichneten Oekonomiegebäuden darf höchstens $\frac{2}{3}$ des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ausmasses des Altbaus für Wohn- und/oder Gewerbezwecke genutzt werden. Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen u. dgl. verwendbar. Oekonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche können vollständig umgenutzt werden. Erweiterungen sind nur im Rahmen von Abs. 2 zulässig.
- 4 Ausser einzelnen besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zulässig.
- 5 Bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.
- 6 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

zu Art. 10
Nutzweise

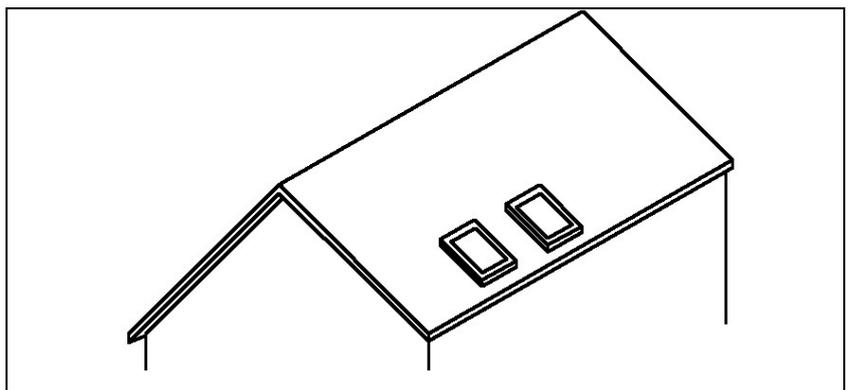
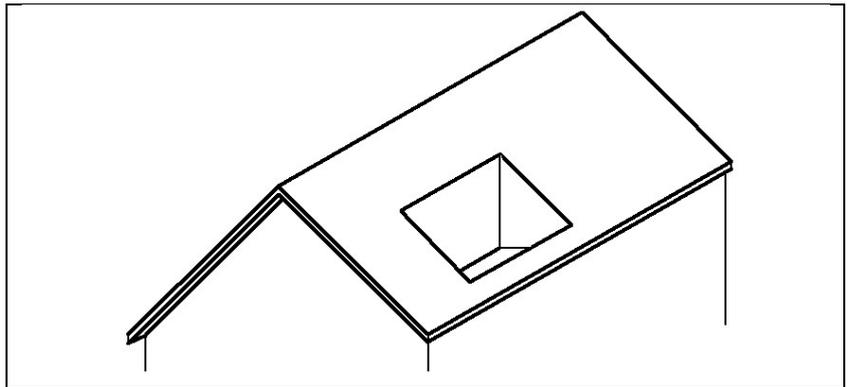
Die Nutzungsart muss im Interesse des Ortsbildes der Nutzungsstruktur und dem Charakter des jeweiligen Weilers entsprechen. Der Anteil der Wohn- und/oder Gewerbenutzung kann innerhalb der Vorgaben von Art. 9 Abs. 2 und 3 BZO frei gewählt werden.

zu Art. 12
Dachgestaltung

In der Weilerkernzone gelten weitgehend dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Kernzone. Dachaufbauten sind jedoch ausdrücklich nicht erlaubt, um das im Landschaftsbild typische Wesen der grossflächigen, ruhigen Dächer zu wahren.

Dacheinschnitte treten in intakten alten Siedlungsstrukturen ausserordentlich störend in Erscheinung. Sie sind deshalb wie in der Kernzone nicht gestattet.

Dachflächenfenster sollen im Interesse einer ruhigen Dachlandschaft zurückhaltend eingesetzt werden, weshalb ihre zulässige Glasfläche pro Element auf max. 0.45 m² beschränkt ist und ein dachflächenbündiger Einbau gefordert wird.



zu Art. 13
Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung gelten dieselben Bestimmungen wie in der Kernzone. Wie in der Kernzone dürfen Ofen- und Kaminrohre bei Neu- und Ersatzbauten nicht an der Aussenfassade geführt werden, weil dies das Erscheinungsbild ungünstig beeinträchtigt. Die Kamine sind direkt von innen durch das Dach zu führen.

Art. 10 Nutzweise

- 1 Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe u. dgl.
- 2 Die gesetzlich vorgeschriebenen Fensterflächen von lärmempfindlichen Wohnräumen dürfen nur ausserhalb lärmexponierter Fassaden angeordnet werden. Solche lärmexponierte Fassaden sind im Weilerkernzonenplan Brach bezeichnet.

Art. 11 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung aufzuweisen. Quergiebel sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen und sich gut in die nähere bauliche Umgebung einfügen. Quergiebel sind nur auf einer Seite des Hauptgebäudes zugelassen, dürfen nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.
- 2 Neue Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² sind zulässig. Sie sind dachflächenbündig vorzusehen.
- 4 Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Alternative Energiesysteme sind gestattet (vgl. Art. 34a).

Art. 13 Fassadengestaltung

- 1 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und auffällige Kunststoffe sind unzulässig.
- 2 Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomie- teil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

zu Art. 14
Umgebungsgestaltung

Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden können im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten, weshalb ihre Ausdehnung begrenzt wird und ein Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft bestehen muss.

- 3 Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit aussenliegenden Sprossen, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen. Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- 4 Balkone dürfen giebel- und traufseitig nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- 5 Ofen- und Kaminrohre dürfen bei Ersatzbauten nicht sichtbar an der Aussenfassade geführt werden.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.
- 2 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen max. 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen müssen mit der gewerblichen Nutzung der betreffenden Liegenschaft in Verbindung stehen.
- 3 Am gewachsenen Terrain sind grundsätzlich keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind unzulässig.
- 4 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen; sie sind, wo die Verhältnisse es zulassen, in Gebäuden anzuordnen. Hausgärten sind zu erhalten wo die Verhältnisse es zulassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken.
- 5 Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Aussenrenovation

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

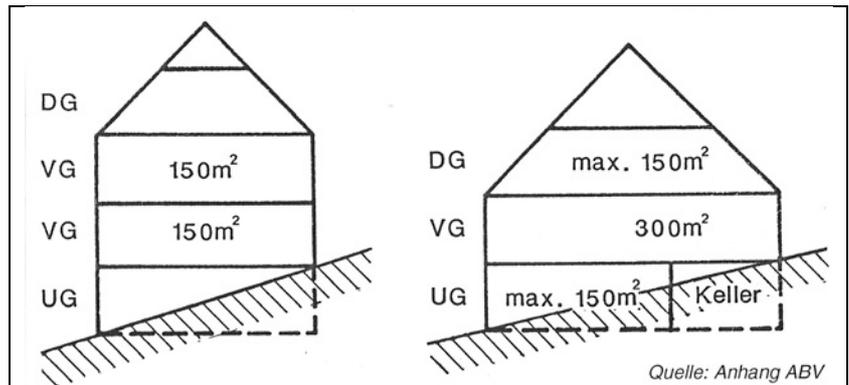
zu Art. 16

Nutzweise Zentrumzone

Zentrumszonen dienen der Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren und sind bestimmt für dichte Überbauungen (vgl. § 51 PBG).

Geschosse und anrechenbare Geschossfläche

Nach § 254 PBG sind für die Ausnützungsziffer alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonstigen dauernden Aufenthalt dienenden oder verwendbaren Räume in Vollgeschossen samt Erschliessungsflächen, Sanitärräumen und inneren Trennwänden anrechenbar.



Gebäudehöhe

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist. Damit entsteht ein grösserer Spielraum für die Grundriss- und Volumengestaltung, wobei auf eine flächenneutrale Umlagerung zu achten ist.



Attikageschoss gemäss PBG



Attikageschoss gemäss BZO

Mindestausnützung

Die Mindestausnützung gemäss § 49 Abs. 2 PBG fördert die bauliche Verdichtung. Bei Neubauten sind mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Von dieser Vorgabe kann nur abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

**Art. 16
Allgemeines und Grundmasse**

C) Zentrumszone

1 Die Zentrumszone lässt eine dichtere Überbauung zur Entwicklung des Orts- und Quartierzentrums Wolfhausen zu. Die Zentrumszone dient dort ausser dem Wohnen insbesondere der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

2 Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse * zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Firsthöhe gestattet	max. 1 *
Anrechenbare Untergeschosse	max. 1
Firsthöhe	max. 5 m
Ausnutzungsziffer	max. 80 %
Gebäudehöhe	max. 11.4 m
Grundabstand klein	min. 4 m
Grundabstand gross (gemäss Art. 17 Abs. 2)	min. 8 m
Abstand von oberirdischen Gebäuden zu Staatsstrassen, Gemeindestrassen und Wegen (unter Vorbehalt der Verkehrsicherheit)	min. 5 m

3 Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.

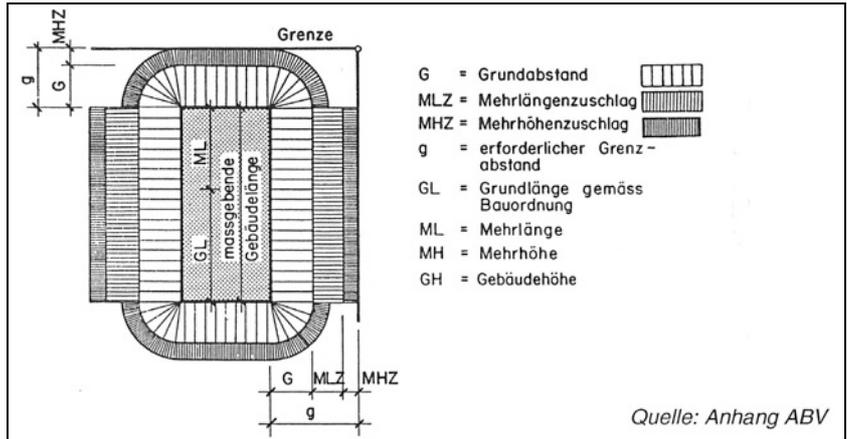
4 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnutzung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnutzung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

zu Art. 17
Grundmasse

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise, von welcher nur bei Arealüberbauungen, Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abgewichen werden kann.

Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen (§ 21 - 26 ABV).

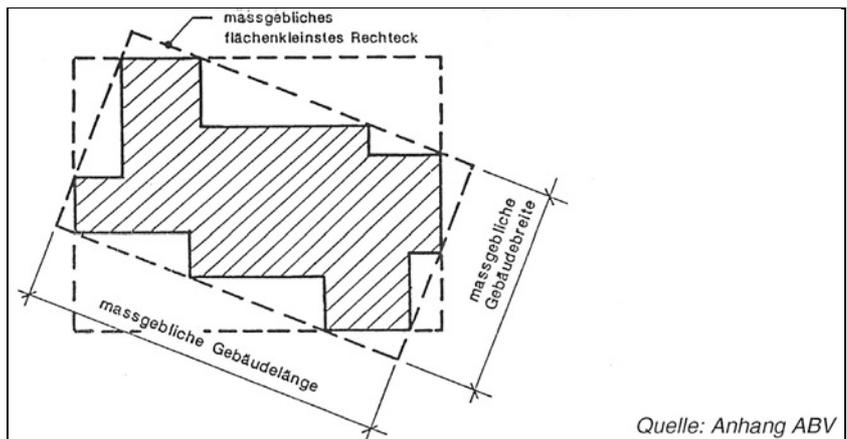


Abstandsfreie Gebäude

Unterirdische Gebäude (vgl. § 269 PBG) sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um höchstens 0.5 m überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Gebäudelänge und -breite

Gemäss § 49 PBG kann die Gemeinde die Gebäudelänge und die Gebäudebreite beschränken. Sie wird nach § 28 ABV gemessen:



zu Art. 18
Dachgestaltung

In Teilen der WG3, die an Gewerbe-, Industrie- und Zentrumszonen grenzen, sind Flachdächer zulässig. Im Zonenplan sind die entsprechenden Gebiete bezeichnet. In der W1, W2 und W3 gilt wie in den Kern- und Weilerkernzonen eine Schrägdachpflicht.

D) Wohnzonen

Art. 17 Grundmasse

1 Grundmasse

		W1	W2	W3	WG3
Vollgeschosse	max.	1	2	3	3
Dachgeschosse * zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Kon- struktionen sind innerhalb der zu- lässigen Firsthöhe gestattet	max.	1 *	1 *	1 *	1 *
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	45 %	60 %	60 %
Grundabstand klein	min.	5 m	5 m	5 m	5 m
Grundabstand gross	min.	9 m	9 m	10 m	10 m
Gebäudelänge	max.	20 m	24 m	40 m	45 m
Gebäudehöhe	max.	5.5 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	5 m

- 2 Wo Flachdächer zulässig sind, darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.
- 3 Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Gebäudeseite, im Zweifelsfalle für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.
- 4 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m (kürzere Gebäudeseiten) bzw. 20 m (längere Gebäudeseiten) die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge zu erweitern.

Art. 18 Dachgestaltung

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone WG3 dürfen Flachdächer erstellt werden. In allen übrigen Wohnzonen gilt die Schrägdachpflicht, wobei spezielle Dachformen wie Mansard-, Pyramiden- und Tonnendächer ausgeschlossen sind.

zu Art. 19
Nutzweise

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grössere Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

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

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - Zulässigkeit | § 56 PBG |
| - Schutz gegen Einwirkungen | § 57 PBG |
| - Zulässige Immissionen | §§ 226 + 227 PBG |
| - Empfindlichkeitsstufen | Art. 43 LSV |
| - Industrie- und Gewerbelärm | LSV Anhang 6 |

zu Art. 20
Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung (WG3) im
Besonderen

Der Gewerbebonus für dauernd gewerblich genutzte Räume wurde von der Gemeindeversammlung am 13.3.2013 aufgehoben.

- 2 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie untergeordnete Anbauten sind Flachdächer auch in Gebieten mit Schrägdachpflicht zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.
- 3 Schrägdächer dürfen keine Neigung von unter 10° und über 45° oder Teilung aufweisen.
- 4 Quergiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig. Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aus der Fassadenebene hervorstehen.
- 5 Dachaufbauten haben hinsichtlich Stellung, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Auf Gebäude-seiten mit einem Quergiebel sind Dachaufbauten nicht gestattet.
- 6 Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.6 m² zulässig.

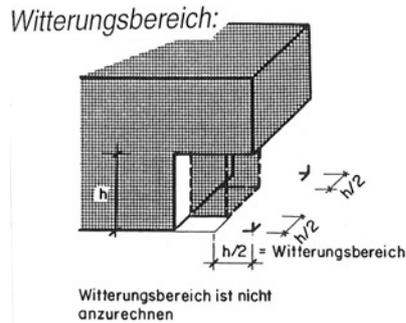
Art. 19 Nutzweise

- 1 In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.
- 2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Art. 20 Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung (WG3) im Besonderen

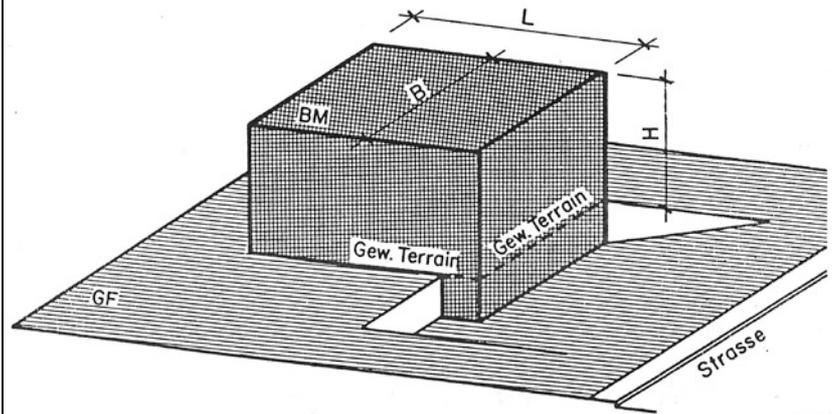
aufgehoben

zu Art. 21
Baumassenziffer



Die Baumassenziffer ist in §§ 254 und 258 PBG sowie in § 12 ABV definiert:

$$\text{Baumassenziffer (BZ)} = \frac{\text{oberirdische Baumasse (BM)}}{\text{massgebliche Grundfläche (GF)}} \text{ in m}^3/\text{m}^2$$

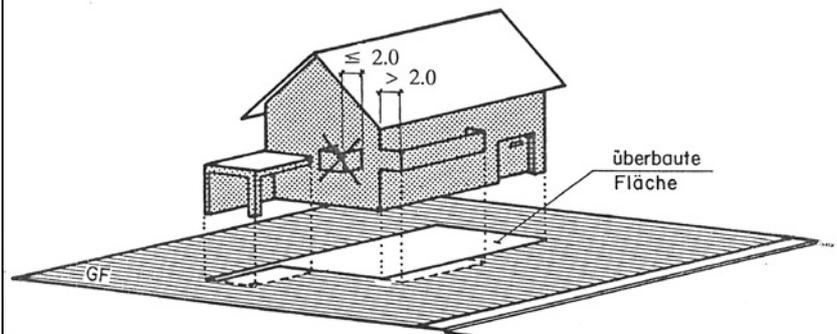


Quelle: Anhang ABV

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist in §§ 254 und 256 PBG definiert:

$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{massgebliche Grundfläche (GF)}} \text{ in \%}$$



Quelle: Anhang ABV

Verkaufsflächen

Die Beschränkung der Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften vermeidet stark verkehrserzeugende Nutzungen und erfolgt im Interesse der Lufthygiene. Betriebe, welche die in den Dorfkerne angesiedelten Läden nicht konkurrenzieren, sind von der Beschränkung der Verkaufsfläche ausgenommen. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte des Grosshandels (z.B. Fachmärkte für Grossverbraucher) sowie solche mit sperrigem Warenangebot (z.B. Möbel).

E) Gewerbebezonen und Industriezonen

Art. 21 Grundmasse und Bauweise

1 Grundmasse

		G3	G5	I7
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
Überbauungsziffer	max.	40 %	60 %	60 %
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	9.5 m	13.5 m
Gebäuelänge	max.	40 m	50 m	frei

- 2 In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti ist die Gebäuelänge nicht beschränkt.
- 3 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, hat der minimale Grenzabstand mindestens 10 m zu betragen.
- 4 Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind gestattet.

Art. 22 Nutzweise

- 1 Neben Gewerbe- und Industriebauten sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. Als solche gelten insbesondere Betriebe, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und in der Regel die üblichen Arbeitszeiten beachten.
- 3 In der im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gewerbezone Lochrüti dürfen auch Industriebetriebe mit Schichtarbeit betrieben werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen Umweltrechts, so insbesondere hinsichtlich Verkehrslärm sowie Geruchs- oder Lichteinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Wohnzonen.
- 4 In der Industriezone I sind ausser in den im Zonenplan kariert gerasterten Bereichen stark störende Betriebe zulässig. In den kariert gerasterten Bereichen der Industriezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.
- 5 Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche insgesamt 2'000 m² nicht überschreitet. Soweit sich das Warenangebot hauptsächlich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränkt, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche total 300 m².

zu Art. 23
Nutzweise Zone für öffentliche Bauten

Zonen für öffentliche Bauten dienen der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. Darunter fällt auch der Bau von Alterswohnungen (vgl. § 60 PBG).

Kantonalrechtliche Vorschriften

Ausser den in der Bauordnung festgelegten Grundwerten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften:

- Nutzweise § 60 PBG
- Mehrhöhenzuschlag §§ 260 PBG; 26 ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 - 267 PBG
- Grenzabstände §§ 269, 270 PBG
- Geschosse §§ 275, 276 PBG
- Gebäudehöhe §§ 278 - 280 PBG; 29 ABV
- Firsthöhe § 281 PBG; Anhang ABV
- Erscheinung Untergeschosse § 293 PBG

zu Art. 23a
Gestaltung

Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen. Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten liegen regelmässig im öffentlichen Interesse, wozu auch das Bemühen um eine ansprechende Siedlungsgestaltung gehört. Ausserdem werden Bauträger der öffentlichen Hand dazu veranlasst, eine Vorbildfunktion wahrzunehmen, z.B. indem sie zur Erlangung überdurchschnittlich guter Lösungen Konkurrenzverfahren veranstalten.

zu Art. 24
Rechtswirkung

Ausser den in der Bauordnung festgelegten Grundwerten gelten in der Erholungszone die kantonalrechtlichen Vorschriften:

- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG
- Grenzabstand § 270 PBG
- Gebäudeabstand § 271 PBG
- Geschosse §§ 275, 276 PBG
- Firsthöhe § 281 PBG; Anhang ABV
- Erscheinung Untergeschosse § 293 PBG

- 6 Folgende Verkaufsgeschäfte sind unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig:
 - Verkaufsgeschäfte des Grosshandels, welche ihr Sortiment vornehmlich nicht an Privathaushalte absetzen
 - Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot im Sinne der Besonderen Bauverordnung II (z. B. Automobile, Werkzeugmaschinen, Möbel)
- 7 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

F) Zone für öffentliche Bauten

Art. 23
Grundmasse und Bauweise

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten sind 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und eine Gebäudehöhe von 13.5 m gestattet; im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.
- 2 Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG.
- 3 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 23a
Gestaltung

Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich Ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

G) Erholungszonen

Art. 24
Rechtswirkung

- 1 Es sind folgende Gesamthöhen (Gebäude- und Firsthöhe) zulässig:

- in der Erholungszone Ea	max. 7 m
- in der Erholungszone Eb	max. 9 m
- in der Erholungszone Ec	max. 5 m
- in der Erholungszone Ed	max. 5 m für Schrägdächer max. 4 m für Flachdächer

zu Art. 25
Nutzweise Erholungszone

In der Erholungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die in der Richtplanung vorgesehen sind (vgl. §§ 61 + 62 PBG).

- 2 In der Erholungszone Ed dürfen sämtliche Besondere Gebäude zusammen eine maximale Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.
- 3 Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Masse.
- 4 Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

Art. 25 Nutzweise

- 1 In der Erholungszone Ea sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Sportanlage dienen. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen den Wasserhaushalt des angrenzenden Flachmoors Hüsliriet von nationaler Bedeutung nicht beeinträchtigen und es darf durch die Bodennutzung kein Nährstoffeintrag erfolgen.
- 2 In der Erholungszone Eb sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt der Schiessanlage Betzholz dienen.
- 3 In der Erholungszone Ec sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Strandbades dienen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der überkommunalen Schutzverordnung.
- 4 In der Erholungszone Ed sind nur Besondere Gebäude zulässig, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Hundeeübungsplatzes dienen.

zu Art. 26

Gestaltung und Einordnung

Im empfindlichen Übergangsbereich zwischen den Kernzonen und den angrenzenden Bauzonen sowie im Nahbereich inventarisierter Schutzobjekte ist eine schonungsvolle Einordnung der Bauten und Anlagen geboten. Dies bezieht sich nicht nur auf die Gestaltung der Bauten selbst, sondern auch auf die massstäbliche Einordnung in das Siedlungsgefüge mit entsprechender Beachtung der räumlichen Wirkungen. Faktisch bedeutet dies, dass in diesen Bereichen je nach Situation verstärkt die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu erfüllen sind.

zu Art. 26a

Terrassenhäuser

Terrassenhäuser und terrassenähnliche Überbauungen sind in Bubikon nicht zulässig, weil sich diese Bauform kaum in der gebotenen Weise in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedern lässt.

zu Art. 28

Geschlossene Bauweise

Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist. In § 31 ABV sind die offene und die geschlossene Bauweise definiert.

zu Art. 29

Terrainveränderungen

Zur Gewährleistung einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild dürfen Stützmauern maximal 2.5 m hoch in Erscheinung treten. Sind grössere Höhen erforderlich, müssen mehrere hintereinander angeordnete Stützmauern im Abstand von mindestens einem Meter vorgesehen werden. Mit den entstehenden kaskadenartigen Abstufungen kann der Geländeverlauf aufgenommen werden.

zu Art. 30

Abstände von Strassen und Wegen

Die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss § 265 PBG betragen für Strassen 6.0 m und für Wege 3.5 m. Unter dem Begriff der Strasse ist gemäss § 267 das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoirs und Schutzstreifen gemeint. Unterirdische Gebäude sind gemäss § 269 PBG abstandsfrei.

Fusswege, Radwege sowie Zufahrtswege gemäss den Zugangsnormalien gelten als Wege. Als Strassen sind demgegenüber alle Zugänge von mehr als 3.5 m Breite zu verstehen.

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 26
Gestaltung und Einordnung

Wo Baugrundstücke an Kernzonen oder an inventarisierte Schutzobjekte grenzen, sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 26a
Terrassenhäuser

Terrassenhäuser und terrassenähnliche Überbauungen sind nicht zulässig.

Art. 27
Terrassen

In allen Zonen mit Ausnahme der Kernzone sind begehbare Terrassen gestattet, in Gebieten mit Flachdachverbot aber nur, wenn das Gebäude trotzdem den Charakter einer Schrägdachbaute wahrt.

Art. 28
Geschlossene Bauweise

In allen Zonen ist, soweit für diese nichts Besonderes bestimmt wird, im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge die geschlossene Bauweise gestattet, wenn entweder an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.

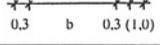
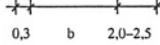
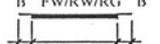
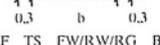
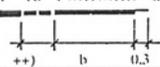
Art. 29
Terrainveränderungen

- 1 Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Sie dürfen max. 1.5 m betragen. Nicht erlaubt sind Abgrabungen zur blossen Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen.
- 2 Stützmauern sind in der Höhe und Länge zu minimieren und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abstufung nicht grösser sein als 2.5 m. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstapelungen mit mindestens 1 m tiefen Bermen zu gliedern.
- 3 Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.5 m, ist diese zu begrünen.

Art. 30
Abstände von Strassen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude, soweit die Bauordnung für einzelne Zonen nichts Besonderes vorschreibt, die kantonalrechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2 m.

Die technischen Anforderungen sind im Anhang der Zugangsnormalien für jede Zugangsart definiert.

	Zugangsarten	Anwendungsbereiche (vgl. § 6)				Ausbaugrößen			Ausbaugrößen
		Nutzung WE	R min. m'	LH min. m'	Breite m'	Querschnitt			
Zugänge (§ 237 PGB) Quartierstrassen §§ 123ff. PGB	Zufahrtsweg	bis 10 (30*)	5,00 (10,00 +)	4,50	3,00-3,50	B F B (FGS) 			
	Zufahrtsstrasse	bis 30 (60*)	10,00	4,50	4,00-4,75	0,3 b 0,3 (1,0) 			
		bis 150 (300*)	10,00	4,50	4,50-5,00	B F T 			
	Erschliessungsstrasse	bis 300 (600*)	15,00	4,50	4,50-5,50	0,3 b 2,0-2,5 			
	nutzungsorient. Sammelstrasse	bis 600 (1000*)	20,00	4,50	5,00-6,00	0,3 b 2,0-2,5 			
	verkehrsorient. Sammelstrasse				größer als 5,50				
* in dichter Bebauung, sofern mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen									
Ergänzende Anlagen	Fussweg			2,50	2,00-2,50	B FW/RW/RG B 			
	Radweg		10,00	2,50	2,50-3,00	0,3 b 0,3 			
	Rad- und Gehweg		10,00	2,50	3,00-4,00	F TS FW/RW/RG B 			

zu Art. 31 Arealüberbauungen

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

- Zulässigkeit § 69 PGB
- Begriff und Arealfläche §§ 8 ff ABV
- Anforderungen § 71 PGB
- Sicherungen § 73 PGB
- min. Grenzabstand 3.5 m § 270 PGB
- min. Gebäudeabstand 7.0 m § 271 PGB

zu Art. 32 Besondere Gebäude

Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, dürfen in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden (vgl. § 273 PGB).

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PGB haben einen Grenzabstand von minimal 3.5 m einzuhalten.

Art. 31
Arealüberbauungen

- 1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W2, W3 und WG3 sowie in der Zentrumszone bei einer Arealfläche von mindestens 4'000 m² gestattet.
- 2 Die maximale Ausnützungsziffer erhöht sich um einen Zehntel des Grundmasses.
- 3 Arealintern können die Abstände gegenüber Grenzen und Gebäuden sowie allgemein diejenigen gegenüber Wegen und vorwiegend der Arealerschliessung dienenden Strassen unter die kommunal- sowie kantonrechtlichen Mindestmasse verringert werden; vorbehalten bleiben die wohngygienischen, feuerpolizeilichen und verkehrspolizeilichen Mindestanforderungen sowie die Interessen von Werken und Anstalten an der Verlegung unterirdischer Leitungen und Kanäle im öffentlichen Interesse.
- 4 Es werden keine Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl gewährt.
- 5 Arealüberbauungen haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Die Arealüberbauung muss einen Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten.

Art. 32
Besondere Gebäude

- 1 Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlänge fallen angebaute Besondere Gebäude bis 6 m Länge ausser Ansatz. Die darüber liegende Länge ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.
- 2 Für Besondere Gebäude, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gelten gegenüber Nachbargrundstücken und Gebäuden die kantonrechtlichen Mindestabstände von je 3.5 m.
- 3 Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m², grösste Fassadenlänge 6 m und grösste Höhe 3 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 0.5 m verringert werden.

zu Art. 33 Abstellplätze

Die kantonale Baudirektion hat eine Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes herausgegeben (Oktober 1997). Demzufolge wird die erforderliche Abstellplatzzahl für andere Fälle von Grundstücksnutzungen gemäss der nachfolgenden Tabelle berechnet:

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		1 PP/ 80 m ² mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 30 m ² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m ² mGF	1 PP/ 70 m ² mGF (2)
Gastbetriebe			
Restaurant, Café		1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli		-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel		1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 750 m ² mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m ² mGF	- (2)
Spezialnutzungen			
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.		1 PP/ 250 m ² mGF	1 PP/ 60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)

Gestaltung und Bewilligung

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen ist die VSS-Norm SN 640 291a zu beachten. Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG). Allfällige Ersatzabgaben oder die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren fallweise zu behandeln.

- Zahl und Erstellungspflicht §§ 242, 243 PBG
- Lage, Gestaltung
 - Besucherparkplätze § 244 PBG
- Gemeinschaftsanlagen § 245 PBG
- Ersatzabgabe/Parkraumplanung § 246 PBG

Art. 33
Abstellplätze

- 1 Bei Einfamilien- oder Reihenhäusern sind 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich.
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche gelten. Zusätzlich ist pro 5 Wohnungen ein bezeichneter Abstellplatz für Besucher zu erstellen.
- 2 Für Gewerbebauten richtet sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze primär nach dem ermittelten Bedarfsanfall, gemäss einschlägigen Normen. Liegen keine besonderen Richtwerte vor, ist von einem Bedarf von einem Abstell- oder Einstellplatz pro 50 m² anrechenbarer Geschossfläche auszugehen. Letztlich ermittelt sich die Zahl der Parkplätze bei Gewerbebauten nach dem effektiven Benützungsanfall.
- 3 Für Bauten mit besonderem Publikumsandrang (Hotels, Gasthäuser u.a.m.) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach einschlägigen Richtlinien und Normen gemäss Benützungsanfall.
- 4 Besteht ein überwiegend öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, kann von den Werten gemäss Abs. 2 und 3 abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.
- 5 Auf begründetes Gesuch hin können zusätzliche oder weniger Fahrzeugabstellplätze bewilligt werden, sofern die Werte gemäss Abs. 2 und 3 zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würden und kein Widerspruch zu den öffentlichen Interessen gemäss Abs. 4 entsteht.
- 6 Abweichungen nach Abs. 4 und 5 sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Der Gesuchsteller muss den Nachweis für die Abweichung nachvollziehbar dokumentieren.
- 7 Der Gemeinderat bestimmt, wann die Abstellplätze unter Beachtung von § 100 Abs. 3 PBG innerhalb oder ausserhalb des Baulinienbereiches liegen dürfen.
- 8 Für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zu kennzeichnen und sicherzustellen.
- 9 Bei Verkaufsgeschäften, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten ist ein Zweiradabstellplatz pro Pflicht-Autoabstellplatz zu erstellen. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind die Zweiradabstellplätze gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

zu Art. 34

Umgebungsgestaltung

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung im Grundbuch registriert werden (§ 321 PBG). Beim Begriff der „gestalteten Kinderspielflächen“ ist zu beachten, dass diese allgemein zugänglich sein müssen und keine privaten Sitzplätze und Gärten einschliessen dürfen.

Darüber hinaus wird auf Richtlinien hingewiesen, die bei der Umgebungsgestaltung zu beachten sind (Invasive Neophyten, siedlungsverträgliche Lärmschutzwände).

zu Art. 34a

Energiesysteme

In allen Bauzonen sind alternative Energiesysteme gestattet, wenn sie gestalterisch sorgfältig integriert sind und keine Kultur- und Naturdenkmäler beeinträchtigen. Rechtsgrundlagen sind Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG, wonach Solaranlagen zu bewilligen sind, wenn eine sorgfältige Integration in die Dach- und Fassadenflächen gewährleistet ist.

Die ergänzenden Bestimmungen für Solaranlagen auf Schrägdächern und Flachdächern präzisieren die Dachgestaltung im Sinne von § 49 Abs. 2 PBG.

zu Art. 35

Kehrichtbeseitigung

Gemäss § 249 PBG und § 38 BBV I müssen die Voraussetzungen für die Kehrichtbeseitigung und die Kompostierung geschaffen werden.

Die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien sowie Beispiele über die Anlage von Kompostierplätzen können beim Bausekretariat bezogen werden.

Art. 34 Umgebungsgestaltung

- 10 Oberirdische Parkieranlagen sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu gestalten, dies gilt zwingend ab zehn Parkplätzen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das unverschmutzte Meteorwasser direkt versickert.
- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund, abseits vom Verkehr, gut besonnte, windgeschützte und gestaltete Kinderspielplätze in Kombination mit Grünflächen anzulegen bzw. einzuplanen.
- 2 Die Grösse der allgemein zugänglichen Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen. Dabei sind die BfU-Anforderungen zu beachten.
- 3 Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist das Merkblatt der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten.
- 4 Für die Gestaltung von Lärmschutzmassnahmen ist die Richtlinie „Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände“ der Baudirektion des Kantons Zürich zu beachten.

Art. 34a Energiesysteme

- 1 Alternative Energiesysteme sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.
- 2 Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.
- 3 Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 1.5 m über dem Dachrand in Erscheinung treten.

Art. 35 Kehrichtbeseitigung

Überbauungen mit mehr als 5 Wohneinheiten sind mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung auszustatten. Der Gemeinderat erlässt hierüber Richtlinien.

zu Art. 36
Geltungsbereich

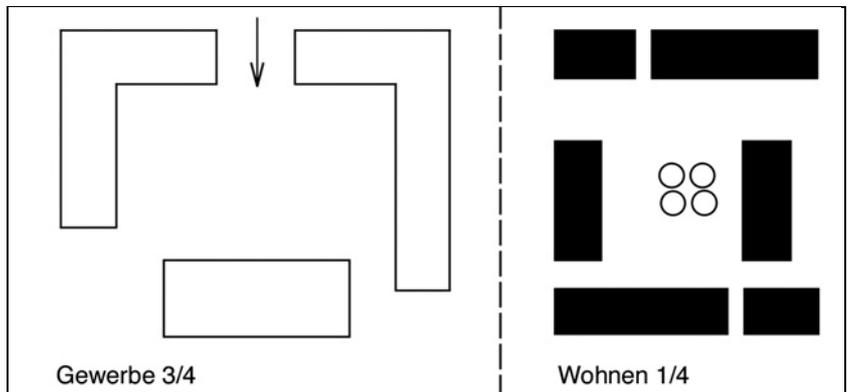
Weil Wohnnutzungen mit Ausnahme von standortgebundenen Betriebswohnungen in Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig sind, wurden im Gebiet Sennweid Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt, nach denen alternativ zu den Bestimmungen der betreffenden Zonen auch nicht standortgebundene Wohnungen gebaut werden können. Mit den SBV sind z. B. Dachwohnungen in Fabrikgebäuden, Anbauten an Fabrik- und Gewerbegebäude oder auch Neubauten möglich.

zu Art. 39
Wohnanteil

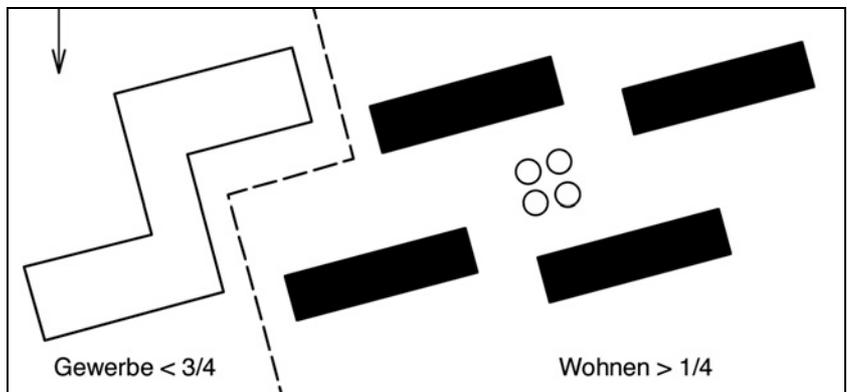
Der Wohnanteil von einem Viertel der Baumasse entspricht ungefähr 35 % der Gesamtnutzfläche, weil Wohnnutzungen geringere Geschosshöhen aufweisen als Gewerbenutzungen.

Hauptzweck der Gewerbe- und Industriezonen bleiben die Arbeitsnutzungen. Reine Wohnnutzungen ohne Sicherstellung der Gewerbenutzung widersprechen dem Zonenzweck. Der Wohnanteil mit Wohnbauten ohne Gewerbenutzungen kann beansprucht werden, sofern sichergestellt ist, dass der Gewerbeanteil von drei Vierteln der Baumasse später immer noch realisierbar bleibt. Zu beachten ist, dass sich der erlaubte Wohnanteil von einem Viertel nicht auf die zulässige, sondern auf die tatsächliche, von einem Baugesuch erfasste Nutzung bezieht.

Zulässige Konzeption bei alleiniger Beanspruchung der Wohnnutzung, der Gewerbeanteil bleibt realisierbar.



Unzulässige Konzeption bei alleiniger Beanspruchung der Wohnnutzung, weil der Gewerbeanteil nicht mehr sinnvoll sichergestellt ist.



IV. Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen und Industriezonen

Art. 36
Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und der Industriezone, in welchen stark störende Betriebe nicht zulässig sind (ES III), können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 37
Grundmasse

Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

Art. 38
**Grenz- und Gebäude-
abstände**

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 einzuhalten.

Art. 39
Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf unter Einschluss der standortgebundenen Betriebswohnungen maximal einen Viertel der realisierten Nutzung betragen.

Art. 40
Voraussetzungen

- 1 Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 5'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
 - e) Wohn- und Büroräume haben bezüglich Energieverbrauch mindestens den Minergie®-Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen. Im Gestaltungsplan muss ein Vorschlag zur Energieversorgung gemäss kommunalem Energieplan enthalten sein.

Bezugsvoraussetzung

Der Gewerbeanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren und muss von der Baubehörde abgenommen worden sein, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf. Diese Bestimmung soll verhindern, dass der Gewerbeanteil im Rohbau bleibt und nur der Wohnanteil fertig gestellt wird.

- 2 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.
- 3 Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.
- 4 Der Gewerbeanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren und muss von der Baubehörde abgenommen worden sein, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

zu Art. 42

*Einführungs- und Übergangs-
bestimmungen sowie Inkraft-
treten*

*Der Artikel über die Zuständigkeiten wurde von der Gemeinde-
versammlung am 13.3.2013 aufgehoben.*

*vgl. Einführungs- und
Schlussbestimmungen*

§§ 242 - 361 PBG

V. Schlussbestimmungen

Art. 41
Zuständigkeiten

aufgehoben

Art. 42
Einführungs- und Übergangs-
bestimmungen sowie Inkraft-
treten

- 1 Vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 26. März 1986 mit Änderungen vom 26. September 1990, 9. Juni 1993 und 26. März 1997.
- 2 Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung nachzusuchen und Abänderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 1998

Von der Baudirektion genehmigt am 30. Juni 2000 mit
BDV Nr. 820 / 2000

Mit Änderungen vom 25. September 2002, 11. Juni 2003,
7. Juni 2006, 12. Dezember 2007 und 13. März 2013

Teilrevision vom 13. März 2013 von der Baudirektion
genehmigt am 16. Oktober 2013 mit BDV-Nr. ARE / 128 / 2013

Anhang 1

Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

- Natur- und Heimatschutz §§ 203 - 217 PBG
- Ausnahmegewilligungen § 220 PBG
- Gemeinschaftswerke §§ 222 - 225 PBG
- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung §§ 226, 227 PBG
- Unterhalt und Parzellierung § 228 PBG
- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen §§ 233 - 249 PBG
- Baureife §§ 233 - 235 PBG
- Erschliessung §§ 236, 237 PBG
- Gestaltung § 238 PBG
- Beschaffenheit § 239 PBG
- Verkehrssicherheit §§ 240, 241 PBG
- Kehrrichtbeseitigung § 249 PBG
- Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern, von durch Baulinien gesicherten Anlagen §§ 261 - 268 PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume §§ 295 - 306 PBG
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude § 307 PBG
- Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz §§ 309 - 339 PBG
- Strafen und Zwangsanwendung §§ 340, 341 PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen §§ 342 - 361 PBG
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen §§ 357, 358 PBG

Anhang

<i>Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)</i>	- Allgemeine Begriffe	§§ 1 - 5 ABV	
	- Besondere Begriffe	§§ 30 - 33 ABV	
<i>Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)</i>	- Hygiene	§§ 8 - 12 BBV I	
	- Lärm	§§ 13, 13a, 14 BBV I	
	- Wärmedämmung	§§ 15 - 18 BBV I	
	- Luftreinhaltung	§ 19 BBV I	
	- Abschrankungen	§ 20 BBV I, SIA-Norm 358	
	- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§ 28 BBV I	
	- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§ 29, 30, 45 BBV I	
	- Beförderungsanlagen	§§ 31 - 33 BBV I	
	- Behinderte und Gebrechliche	§§ 34 BBV I	
	- Besondere Bestimmungen	§§ 36 - 41 BBV I	
	- Energierechtliche Bestimmungen	§§ 42 - 49 BBV I	
	<i>Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)</i>	- Begriffe	§§ 2 - 8 BBV II
		- Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	§§ 9 - 20 BBV II

Anhang 2

Bauverfahren

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau, Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 1.5 m Höhe und 2 m² Fläche aufweisen; bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. in Kernzonen (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern durch Metallrahmenfenster, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe);
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.;
- c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren in Kern- und Weilerkernzonen usw.;
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;
- f) wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- h) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschafts- und Freihaltezone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

Keiner baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der ABV wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (weniger als 1.5 m Höhe und 2 m² Fläche);
- b) beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen zwischen solchen Räumen;
- c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;
- d) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder eine Höhe von 1.0 m noch eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- e) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedigungen;
- f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb;
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;
- h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Fläche belegen;
- i) Empfangsantennen ausserhalb von Kern- und Weilerkernzonen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten;
- j) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 0.2 m überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kern- und Weilerkernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV grundsätzlich folgende Unterlagen:

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben, mit eingezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und Schnitte 1:100 mit Höhenangaben (m ü. M.)
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100
- Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)
- Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise

Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:

- Ausnützungsberechnung
- Angaben über Materialien und Farben
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Näherbau)
- Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist
- Alle für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d. h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren gemäss § 13 ff BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet nach § 14 BVV namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung:

- a) Vordächer;
- b) Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge;
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten;
- d) Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen, Weilerkernzonen und Quartierhaltungszonen;
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise;
- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (vgl. § 1 lit. i BVV);
- k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig (vgl. § 1 lit. k BVV);
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II;
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (vgl. § 1 lit. f BVV), ausser in Kernzonen und Weilerkernzonen;
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1.5 m ab gewachsenem Boden;
- p) Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG;
- q) kleine Änderungen vor oder in der Bauausführung stehender Projekte.

Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig

Voraussetzungen: keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Nach § 338a PBG ist/sind rekursberechtigt:

- wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)
- gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen.

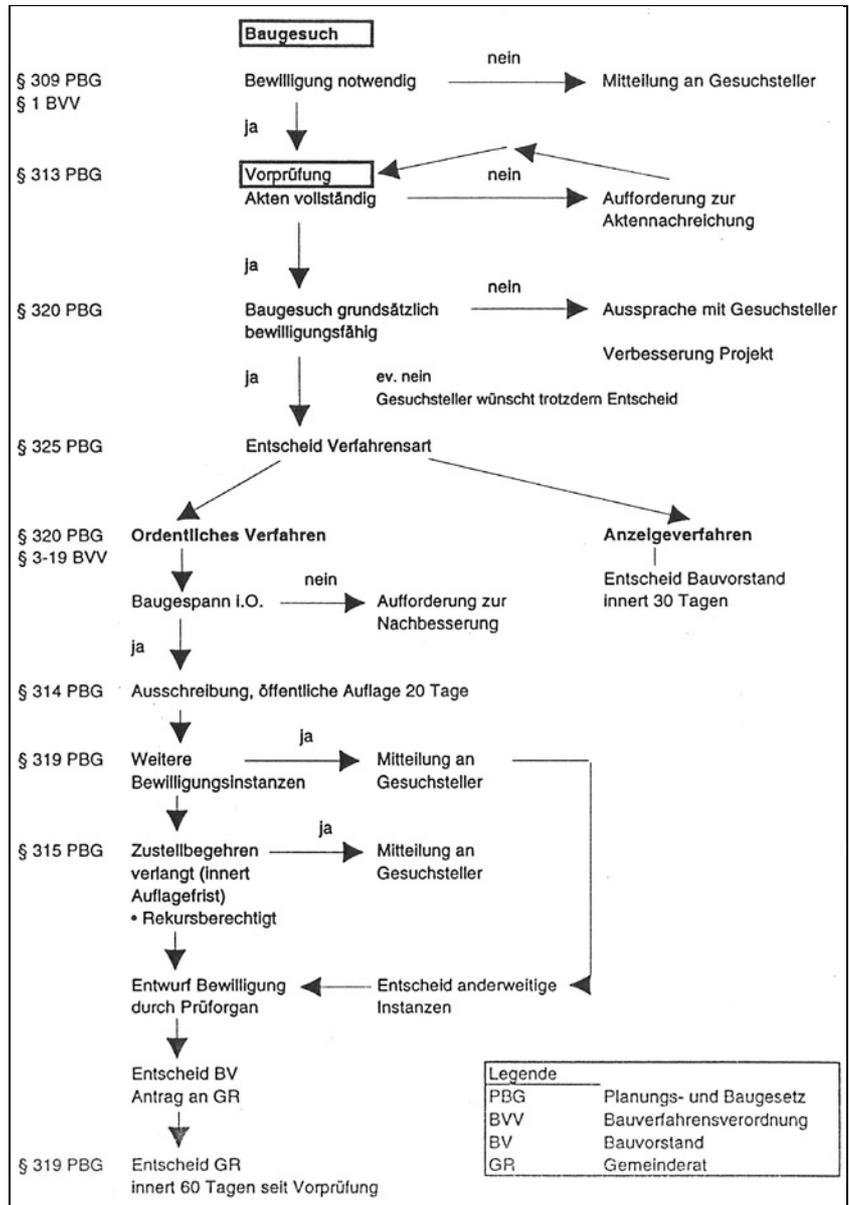
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert folgende Zwischenstände:

- Schnurgerüst
- Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern
- Rohbau
- Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)
- Schlussabnahme

Ablaufschema Baubewilligungsverfahren



Anhang 3

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

Strassenabstandsverordnung

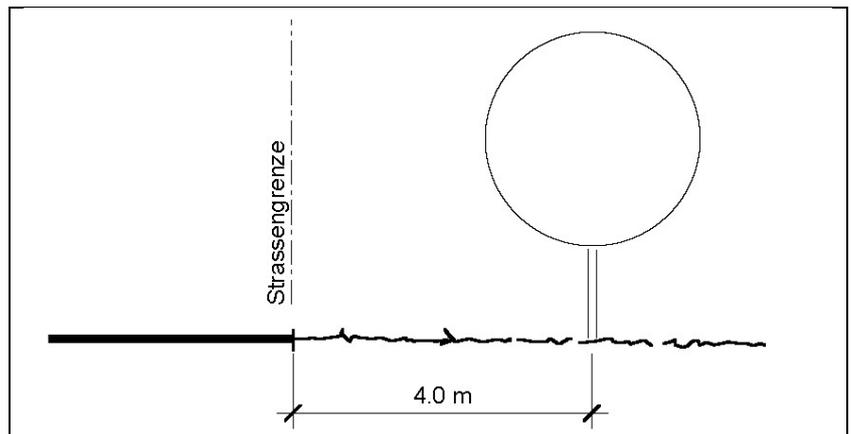
Die einzuhaltenden Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen sind der Strassenabstandsverordnung (StrAV) definiert.

Messweisen

§ 14 StrAV: Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 StrAV einzuhalten.

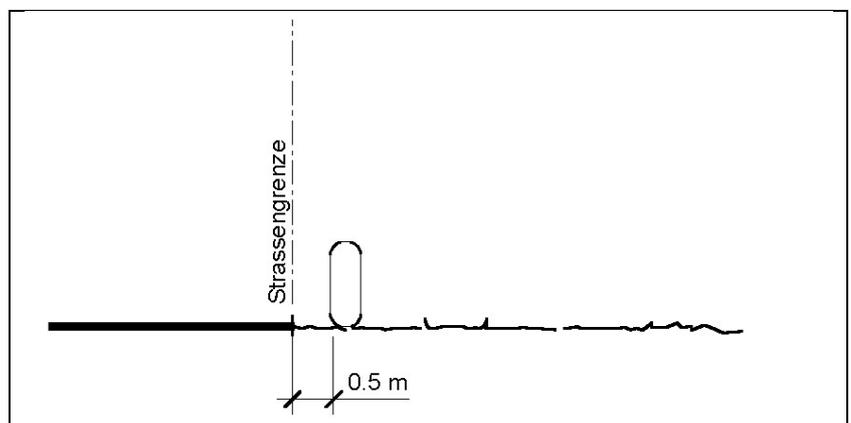
Grundsatz für Bäume

Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm.



Grundsatz für andere Pflanzen

Andere Pflanzen: Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.



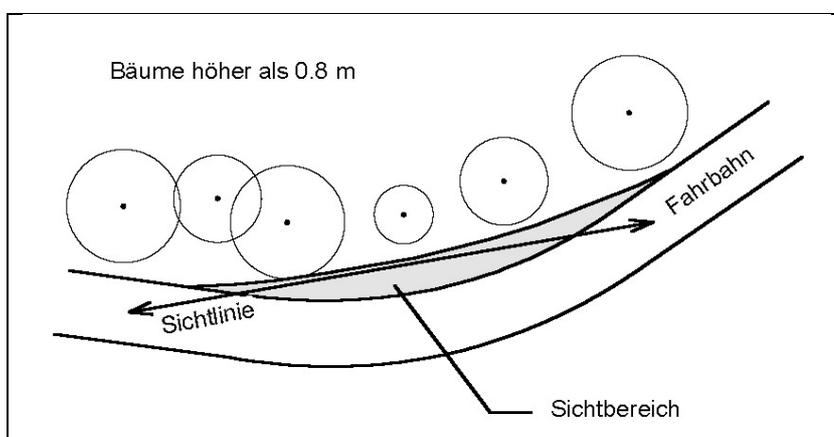
Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Innenseiten von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten

§ 16 StrAV:

Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der StrAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten, bis 3.0 m Höhe dürfen zudem auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

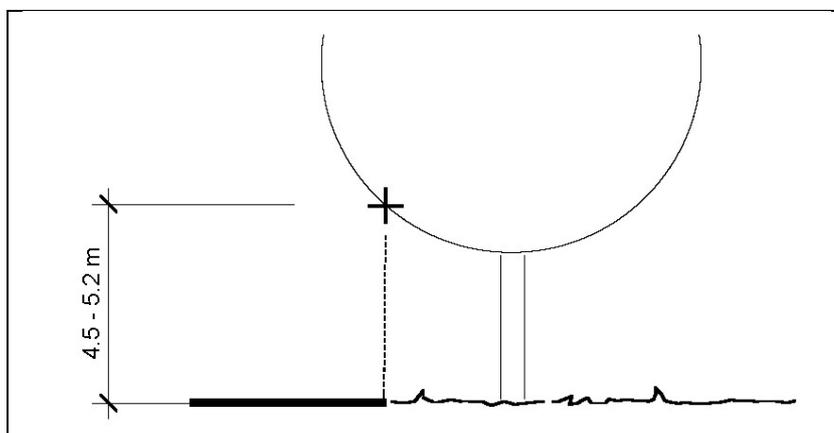


Lichtraumprofil

§ 17 StrAV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrounten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 m bzw. 5.2 m zu vergrössern.

Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



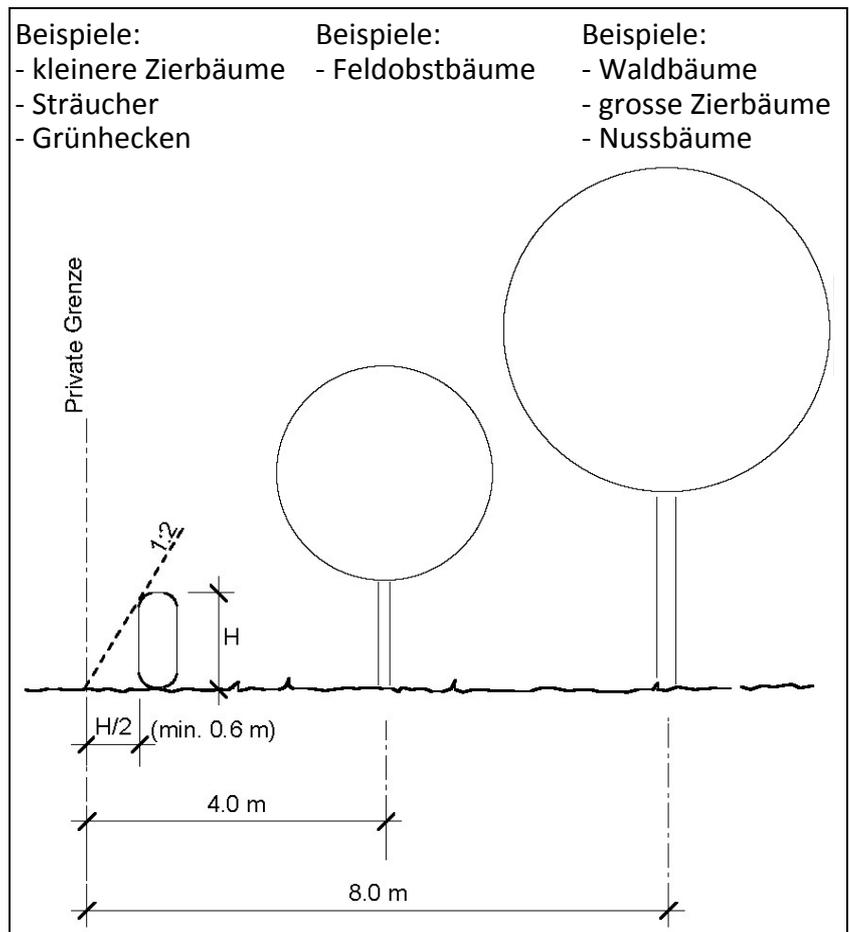
Anhang 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen

Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch

Die einzuhaltenden Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen sind in § 169 ff des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) definiert.

Bäume



Weitere spezielle Abstände

- | | |
|--|------------|
| - Baumschulpflanzen | min. 1.0 m |
| - Bäume und Sträucher gegenüber Wald | min. 0.5 m |
| - Wald an Wald | min. 0.5 m |
| - Waldneupflanzung resp. Nachzucht | min. 1.0 m |
| - Wald gegen Flurweg | min. 1.0 m |
| - Wald (Nachzucht) gegen Kulturland | min. 2.0 m |
| - Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. 8.0 m |

Anhang 5

Stichwortverzeichnis

Das folgende Stichwortverzeichnis verweist auf die zugehörigen Bestimmungen in den jeweiligen Rechtsgrundlagen der Bau- und Zonenordnung, des Planungs- und Baugesetzes sowie anderer Erlasse.

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ PBG</i>	<i>Andere</i>
Abstände			
- Gebäudeabstand	31, 38	49 f, 260, 269 f, 273	21 f ABV
- Gewässerabstand	1	67, 72	21 WWG
- Grenzabstand	21, 23, 24, 31, 32	49 f, 260, 269 f	21 f ABV
- Grundabstand	2, 16, 17, 21, 24, 32	-	-
- Mehrlängenzuschlag	17	49	23 ABV
- Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
- Pflanzen	Anhang 3+4	-	169 f EG ZGB
- übrige Abstände	Anhang 3	271 f	-
- Verkehrsanlagen	2, 16, 30, 31, Anhang 3	265, 267, 269	14 f StrAV
- Waldabstand	1	66, 72, 262	-
Abstandsfreie Gebäude			
→ siehe unterirdische Bauten und Anlagen			
Abstellplätze für Fahrzeuge	33	24, 242 f, 309	3 ABV
Abweichungen	1b, 2, 8a	220	-
Arealüberbauungen	31	69 f, 71 f, 270, 271,	8 f ABV
Ausfahrten	-	240 f, 266	5 - 9 VSiv
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausnutzungsziffer	16, 17, 31	49, 50, 251, 254, 255, 259	-
Ausrüstungen	1a	-	4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen	-	78, 309	1 ABV
Aussenrenovationen	7, 15	-	-
Ausstattungen	1a	80, 83, 222	3 ABV, BBV I

Anhang

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Balkone	5, 13	100, 256, 260, 262	-
Bäume	14, 33	76	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 2	309 f	-
Baulinien	-	50 f, 96 f, 106	-
- und Quartierpläne	-	125	2 QPV
- und Bauweise	-	97, 252, 286 f	-
Baumassenziffer	21	254, 258	12 ABV
Baureife	-	233 f	-
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	21, 28	49 f, 97, 252, 286 f	31 ABV
Bauzonen	1f	48 f, 62 f	-
Behinderten- und betagten-gerechtes Bauen	-	239a-d	34 BBV I
Besondere Gebäude	18, 24, 25, 32	273	25 ABV, 18 BBV II
Bestehende Gebäude	2, 3, 11	357 f	33a ABV
Bewilligungspflicht	3, 11, Anhang 2	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz			
- Anforderungen	-	239, 300	-
- beim Grenzbau	-	290	-
- Abstandsunterschreitung	2, 9	-	14 BVV II
- Fluchtwege	-	-	VBB
Container			
→ siehe Kehrlichtbeseitigung			
Dachaufbauten, Dachein-schnitte, Dachflächenfenster	4, 12, 18	292	Anhang ABV
Dachformen	4, 12, 18, 24	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss			
→ siehe Geschosse			
Empfindlichkeitsstufen	1, 36	226, 227, 56, 57	43 f, Anhang LSV
Einordnungsanforderungen			
→ Gestaltung			
Energie	1a, 31, 34a, 40	49	42f BBV I, 10a EnG

Anhang

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
<i>Enteignungsrecht</i>	-	102, 110, 116, 291	-
<i>Erholungszone</i>	1, 24 f	61, 62, 270, 271, 275, 276, 281, 293	Anhang ABV
<i>Erschliessung</i>			
- von Grundstücken	-	234, 236 f, 240	ZGN
- Groberschliessung	-	90 f, 128, 166 f	-
Fahrzeugabstellplätze			
→ siehe Abstellplätze			
<i>Firsthöhe</i>	2, 16, 17	49, 50, 58, 281	-
<i>Freilegen Untergeschosse</i>	29	275, 276, 293	5 ABV
Gebäudeabstand			
→ siehe Abstände			
<i>Gebäudebreite</i>	2	49	28 ABV
<i>Gebäudehöhe</i>	2, 16, 17, 21, 23, 32	49, 50, 58, 278 f	29 ABV
<i>Gebäuelänge</i>	2, 17, 21, 32	49	28 ABV
<i>Gemeinschaftsanlage</i>			
- allgemein	-	222 f	-
- beim Quartierplan	-	166 f	-
<i>Gemeinschaftsunterkünfte</i>	22	56	-
<i>Gesamthöhe</i>	24	-	-
<i>Geschlossene Bauweise</i>			
→ siehe Bauweise			
<i>Geschosse</i>	2, 16, 17, 23, 31	49, 275 f, 293	-
<i>Geschosshöhe</i>	-	279	29 ABV
<i>Gestaltung</i>			
- Gesamtwirkung, Allgemein	1a, 1b, 8a, 23a, 26, 31	238, 71, 73	-
- Dachgestaltung	4, 12, 18	281	Anhang ABV
- Fassadengestaltung	5, 13	-	24 ABV
- Umgebungsgestaltung	6, 14, 34	-	10 f StrAV
<i>Gestaltungsplan</i>	1a, 40	83 f	
<i>Gewässerraum</i>	-	-	Art. 41 GSchV
<i>Gewerbe- und Industriezone</i>	1, 21 f	-	-
<i>Grenzabstand</i>			
→ siehe Abstände			
<i>Grenzbau</i>	21, 28	287 f	-
<i>Grundmasse</i>	2, 16, 17, 21, 23, 37	-	-

Anhang

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Hygiene	-	239, 300 f	8 f BBV I
Immissionsschutz	-	49, 57	-
Kamine	19	292	19 BBV II
Kehrichtbeseitigung	35	249	38 BBV I
Kernzone	1, 1b f	48 f, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kinderspiel- und Ruheflächen	34	248	3 ABV
Lärmschutz	1, 1a, 10, 34, 40	226, 227	LSV
Massgebliche Grundfläche	40	259	-
Mehrhöhenzuschlag und Mehrlängenzuschlag → siehe Abstände			
Mindestausnützung	16	49	-
Nutzweise	2, 10, 19, 22, 25, 39	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Öffentliche Bauten → siehe Zone für öffentliche Bauten			
Öffentliches Interesse	-	22 f, 40, 186, 204	-
Parkierung → siehe Abstellplätze			
Räume			
- Anrechnung zur Ausnützung	-	255 f	10 ABV
- Anforderung	-	295 f, 299 f	-
Rechtsmittel	-	329 f	-
Rechtsschutz	-	309 - 339	OV BRG
Reklamen	-	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329 f	-
Renovationen → siehe Aussenrenovationen			
Reservezone	1	65	-

Anhang

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Sanitäre Einrichtungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	-	30 ABV
Schlafräume	-	299 f	-
Schrägdach, Satteldach → siehe Dachformen			
Schutzgebiet	25	23, 203	Schutzverordnung
Sonderbauvorschriften	36 - 40	79 ff	-
Solaranlagen → siehe Energie			
Strassenabstand, Stellung → siehe Abstände			
Stützmauern	29	-	-
Terrassen	27	-	-
Terrassenhäuser	26a	77	-
Türen und Tore	-	305	-
Überbauung → siehe Bauweise			
Umgebungsgestaltung → siehe Gestaltung			
Umnutzung	9	-	RPG
Untergeschosse → Geschosse			
Unterirdische Bauten und Anlagen	25	269	-
Unterschutzstellung	2, 9	23, 203, 357	-
Verglaste Vorbauten u. dgl.	-	-	13 ABV
Verkaufsgeschäfte	22, 33	-	3 BBV II
Verkehrsbaulinie	-	50, 51, 96 ff	-
Vollgeschosse → Geschosse			
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	Anhang 2	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	-

Anhang

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ PBG</i>	<i>Andere</i>
Waldabstand			
→ <i>Abstände</i>			
<i>Weilerkernzone</i>	<i>1, 8 f</i>	<i>48 f, 50</i>	<i>Planungsbericht</i>
<i>Werkplan</i>	-	<i>114 f</i>	-
<i>Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden</i>	-	<i>307</i>	-
<i>Wohnanteil</i>	<i>39</i>	<i>49a</i>	-
<i>Wohnzonen</i>	<i>1, 17 f</i>	<i>48, 52</i>	-
Zentrumszone			
<i>Zoneneinteilung</i>			
→ <i>siehe Bauzonen</i>			
<i>Zone für öffentliche Bauten</i>	<i>1, 23 f</i>	<i>60, 260, 264 ff, 269, 270, 275, 276, 278, 280, 293</i>	<i>26, 29 ABV, Anhang ABV</i>
<i>Zonenplan</i>	<i>1, 1a, 18</i>	-	-
<i>Zugänge</i>	-	-	<i>ZGN</i>
<i>Zweck</i>			
→ <i>siehe Nutzweise</i>			