AEUGST AM ALBIS

Gemeinde Aeugst am Albis

# Bau- und Zonenordnung

2015

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27.3.2014

Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. 1463/14
vom 22.10.2015

## Gliederung der Bau- und Zonenordnung

| linke Seiten | rechte Seiten |
|---|---|
| ***Wegleitung***<br>*Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.* | **Bau- und Zonenordnung**<br>Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich. |





## Inhalt

**A) ZONENORDNUNG**
1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe 5
1.1 Bauzonen 5
1.2 Weitere Zonen 5
1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen 5
2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne 7
**B) BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN**
**I Kernzonen**
3 Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B 7
4 Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B) 9
5 Dachgestaltung (Kernzonen K2A + K2B) 15
6 Fassadengestaltung (Kernzone K2A) 17
7 Umgebungsgestaltung (Kernzonen K2A + K2B) 19
8 Verfahrensvorschriften 19
**II Wohnzonen**
9 Nutzungsweise 21
10 Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen WA und WB 21
**III Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
11 Grundmasse 25
**IV Erholungszone**
12 Nutzweise 25
13 Bauvorschriften 25
**C) ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN**
13b Mindestausnützung 27
13c Ausnützungsübertragung 27
14 Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau 27
14b Alternative Energien 29
15 Aussichtsschutz 29
16 Baumschutz siehe Art. 4.8b 29
17 Terrainveränderungen 29
18 Fahrzeugabstellplätze 31
19 Spiel- und Ruheflächen 33
21 Verschiedenes 33
21a Gestaltungsplanpflichtgebiete 33
21b Bestehende Gestaltungspläne 35
**D) SCHLUSSBESTIMMUNGEN**
22 Inkrafttreten 35
23 Genehmigung 35
**ANHANG**

*Die Richtlinien/Wegleitung dienen der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und wollen die Zusammenhänge zu den Paragraphen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den zugehörigen Verordnungen aufzeigen.*

*Sie haben keine Rechtswirkung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.*

*Das PBG sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden. Diese Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (www.zhlex.zh.ch).*

***Zu Art. 1***

*Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten.*

*- Kernzonen* *§ 50 PBG*

*- Wohnzonen* *§ 52 PBG*

*- Zone für öffentliche Bauten* *§ 60 PBG*

*Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezone, der Reservezone und der Landwirtschaftszone sind im PBG geregelt.*

*- Übergeordnete Freihaltezonen* *§§ 39-44 PBG*

*- Kommunale Freihaltezone/Erholungszonen* *§§ 61/62/64 PBG*

*- Kantonale Landwirtschaftszone* *§ 36 PBG*

*Die kantonale Landwirtschaftzone und übergeordnete Freihaltezonen sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung.*

*- Reservezone* *§ 65 PBG*

*Die bewilligungspflichtigen Sachverhalte werden wie folgt geregelt:*

*- Bewilligungspflicht* *§ 36 PBG*

*- Befreiung von der Bewilligungspflicht* *§§ 1+2 BVV*

*- Ausnahmebewilligungen* *§ 220 PBG*

*Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die den Empfindlichkeitsstufen zugeordneten Belastungsgrenzwerte gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Arbeitsräume) und sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt:*

| *Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV )* | *Immissionsgrenzwert IGW, Lr in dB(A)* | | *Planungswert PLW, Lr in dB(A)* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Tag* | *Nacht* | *Tag* | *Nacht* |
| *II* | *60* | *50* | *55* | *45* |
| *III* | *65* | *55* | *60* | *50* |





Die Gemeinde Aeugst am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, revidiert 20. Mai 1984 und 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

# A ZONENORDNUNG

## 1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasst ist.

### 1.1 Bauzonen:

| | |
|---|---|
| - Kernzonen | K2A<br>K2B |
| - Wohnzonen | |
| • Wohnzone A | WA |
| • Wohnzone B | WB |
| - Zone für öffentliche Bauten | OeBa |

### 1.2 Weitere Zonen:

| | |
|---|---|
| - Freihaltezone | F |
| - Erholungszone | E |
| - Reservezone | R |

### 1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 ist im Zonenplan ersichtlich.

***Zu Art. 2***
*Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie können auf der Gemeinderatskanzlei oder per Internet auf der Gemeindehomepage (www.aeugst-albis.ch) eingesehen werden.*

*Die Wiedergabe der Pläne im Internet oder in der Beilage ist ohne Rechtsverbindlichkeit. Massgeblich sind die Angaben der amtlichen Vermessung.*

*Die Daten der amtlichen Vermessung können bei Geoterra AG, Zugerstrasse 46 8805 Richterswil 044 787 53 00, info@geoterra.ch www.geoterra.ch bezogen werden (kostenpflichtig).*

*Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan vor.*

***Zu Art. 3***
*Zur Realisierung der Grundsätze in Bezug auf das schutzwürdige Ortsbild sieht die Richtplanung das Mittel des öffentlichen Gestaltungplanes vor, wenn die Grundsätze auf andere Weise nicht erreicht werden können. Dabei soll, wenn immer möglich, mit den privaten Grundeigentümern eine Zusammenarbeit im Rahmen der Bau- und Zonenordnung angestrebt werden.*

*- Gestaltung: § 238 PBG*

*Verändernde Nutzungsansprüche und Nutzungsverbesserungen sind in erster Linie über die Erhaltung und die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.*

*Die bauliche Entwicklung strebt grundsätzlich die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und deren sinnvolle Ergänzung durch Neubauten an.*

***Zu Art. 3.4***
*Mässig stärende Betriebe sind zum Beispiel herkömmliche Handwerksbetriebe und kleine bis mittlere Gewerbebetriebe.*





**2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne**

2.1 Massgebende Pläne
a. Zonenplan im Massstab 1:5'000
b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzone K2A
c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000
(Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz)

2.2 Abgrenzung
Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

# B BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BAUZONEN

## I. KERNZONEN

**3 Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B**

3.1 Die Kernzonen sichern im Dorfkern und in den Weilern den Schutz des Ortsbildes und die Erhaltung der herkömmlichen Dorfkernstrukturen und Nutzungen. Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.

3.2 Eine sinnvolle Ausweitung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Baukubenvergrösserungen und neue Baukuben ist unter folgenden Gesichtspunkten zu realisieren:

a) Grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit.

b) Verbesserung der baulichen Einheit und Raumwirkung im bestehenden Ortskern und den angrenzenden Gebieten.

3.3 Zur Durchsetzung dieser Grundsätze kann der Gemeinderat z.B. Grenzbereinigungen einleiten, private Gestaltungspläne anregen und öffentliche Gestaltungspläne veranlassen.

3.4 Zulässig sind Wohnungen, nicht und mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen.

## *Zu Art. 4*

*Schwarze Bauten*

*Neubauten sollen auch als Neubauten erkannt werden dürfen. Eine zeitgemässe Interpretation des Gebäudecharakters ist in der Regel einer „anpässlerischen" Lösung vorzuziehen. In diesem Sinne ist bei schwarzen Gebäuden die moderne Interpretation zugelassen.*

*-> Beibehaltung der Fassadenstruktur*

*-> Beibehaltung Volumen*

*-> Keine Abweichung der Höhe möglich*

*Graue Bauten*

*Bei grauen Bauten sind darüber hinaus auch folgende Erleichterungen möglich (Vorbehalt siehe 4.4):*

*-> Veränderung der Fassadenstruktur zulässig*

*-> Abweichung der Höhe möglich*

*Die im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenbereiche sichern die Lagen der bestehenden Fassaden. Damit bleiben die räumlichen Qualitäten entlang von Strassen und Plätzen erhalten.*

*Die Beibehaltung der Hauptfirstrichtungen dient der Wahrung des bestehenden Charakters und der vertrauten Ansichten.*





## 4 Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B)

4.0 Vorbehalt:
Nachfolgende Bestimmungen gelten vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen.

4.1 Schwarze Bauten:
Die in den Kernzonenplänen schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Die ursprüngliche Materialisierung ist beizubehalten. Eine moderne Interpretation der strukturellen Merkmale der Fassaden in eine zeitgenössische Architektur ist bei besonders guter Gestaltung zulässig.

4.2 Graue Gebäude:
Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage und der Hauptvolumen nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 4.6 umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann eine Abweichung bei der Gebäudehöhe zugelassen werden.

4.3 Weitergehende Abweichungen bei schwarzen und grauen Bauten:
Weitergehende Abweichungen können unter Wahrung nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt oder Sicherheitsgründe es erfordern.
Anbauten sind zugelassen, sofern sie Art. 3.1 entsprechen. Für sie gilt sinngemäss Art. 4.9.

4.4 Beurteilungsgrundlage (siehe auch Art. 21):
Bei Abweichungen der grauen Bauten in der Höhe oder weitergehenden Abweichungen gemäss Art. 4.3 ist für die Beurteilung der guten Einordnung zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell min. 1:500 oder eine andere geeignete Visualisierung mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

4.5 Fassadenbereiche:
Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Für Aussenisolationen an bestehenden Bauten können Überschreitungen bis 0.35 m bewilligt werden, sofern nicht über die Parzellengrenze gebaut wird.

4.6 Hauptfirstrichtung:
Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

***Zu Art. 4.7***

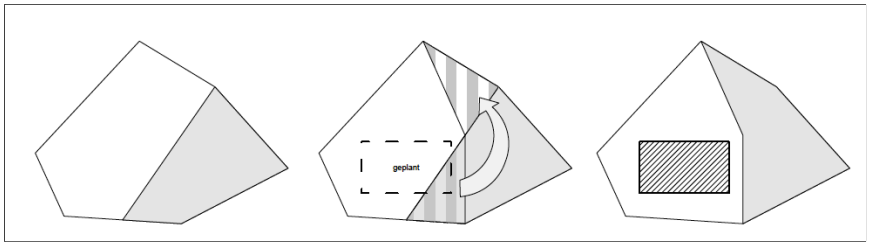
*Die Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflästerten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussert, gilt es in ihren konzeptionellen Ausprägungen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dies gilt im Übrigen auch bei Strassensanierungen.*

***Zu Art. 4.8***

*Die bezeichneten Grünräume sollen in der Regel als Gärten freigehalten werden. Eine gewisse Infrastruktur im Sinne der Gartennutzung kann zugelassen werden. Die Bestimmung legt dar, welche Nutzungen in den Grünräumen zulässig sind. Ortsfremde Anlagen wie z.B. Swimmingpools udgl. sind nicht erwünscht.*

*Die Fläche der Freiraumflächen kann abgetauscht / verschoben werden, solange ein zusammenhängender begrünter Grünraum gewährleistet bleibt. Ein solcher Abtausch ist durch den Gemeinderat bewilligen zu lassen.*

*Grünraum gemäss Plan* | *Flächengleicher Abtausch* | *neuer zusammenhängender Grünraum*








4.7 Platz- und Strassenräume:
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSiV). Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, jedoch mit einer grössten Höhe von weniger als 5.50 m bei Schrägdächern, sind auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen. Die überbaute Fläche darf höchstens 5 % der Parzellenfläche, mindestens aber 25 $m^2$, betragen.

4.8 Grünräume:
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 $m^2$ Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss Besondere Bauverordnung (BBV). Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzlich auch eine Gartenwirtschaft zulässig.
Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.
Sofern nicht anders möglich, kann pro 90 $m^2$ Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden. Dieser ist möglichst unauffällig einzupassen.
Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.

4.8b Baumschutz:
Markante Bäume oder Baumgruppen, die in den Kernzonenplänen bezeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.

4.9 Teilweise bebaute Grundstücke:
Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so gilt für die Ausnützungsberechnung die eingezonte Gesamtparzellenfläche abzüglich der Flächen dieser Gebäude und deren vorschriftsgemässen Grenzabstandsflächen.

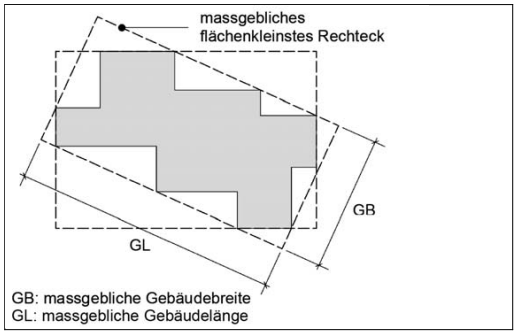
4.10 Abstandsverschärfung:
Die kantonalen Abstandsverschärfungen gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.

***Zu Art. 4.11***

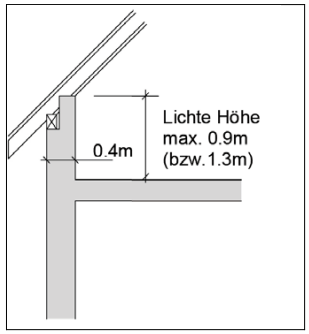
*Die Geschosse sowie deren Anrechenbarkeit sind in § 275 und 276 PBG definiert. Dachgeschosse dürfen bei Neubauten einen Kniestock von max. 0.90 m Höhe aufweisen, bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf dieses Mass 1.30 m betragen(§ 275 PBG, Anhang ABV).*

*Die Gebäudelänge und Gebäudebreite werden nach § 28 ABV gemessen.*

*Gebäudelänge:*



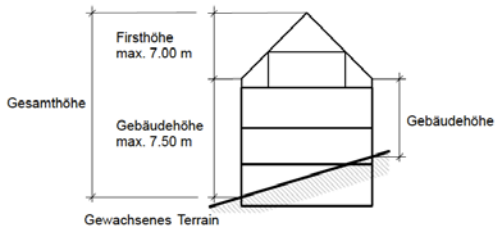

*Kniestock:*




*- Gebäudehöhe: § 280 PBG sowie § 29ABV*

*Gebäudehöhe + Firsthöhe = Gesamthöhe*

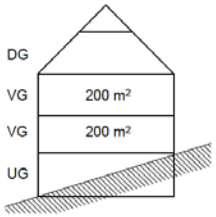
*Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 PBG)*




*- Ausnützungsziffer: (§§ 254/255, 259 PBG sowie §§ 9 + 10 ABV*

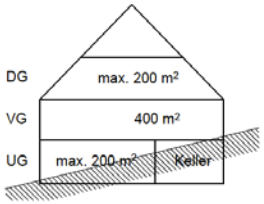
Die Ausnützungsziffer :

Beispiel AZ 40%:
2 VG
1 DG
1 UG
AZ40%
Grundfläche 1000m²




zulässig bis 400 m² anrechenbare Wohnfläche

(DG und UG nicht anrechenbar)




zulässig bis 400 m² anrechenbare Wohnfläche auf 1 VG

(je max. 200 m² in DG und UG nicht anrechenbar)

VG = Vollgeschoss
DG = Dachgeschoss
UG = Untergeschoss

*Weitere Definitionen siehe S. 21 und Anhang*





4.11 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse.

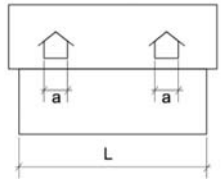
| | | K2A | K2B |
|---|---|---|---|
| - Vollgeschosse | max. | 2 | 2 |
| - Dachgeschosse | max. | 2 | 2 |
| - Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 | 1 |
| - Gebäudehöhe | max. | 7.50 m | 7.50 m |
| - Gebäudelänge | max. | 25 m | 25 m |
| mit besonderem Gebäude | max. | 30 m | 30 m |
| - Grenzabstände: | | | |
| - Grosser Grundabstand | min. | 3.50 m | 8.00 m |
| - Kleiner Grundabstand | min. | 3.50 m | 4.00 m |
| - Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge | | 20 m | 20 m |
| - beim grossen Grundabstand | | 1/3 der | 1/3 der |
| - beim kleinen Grundabstand | | Mehrlänge | Mehrlänge |
| - Ausnützungsziffer | | | |
| - Wohnen / Gewerbe Dorf | max. | 45 % | 40 % |
| GP Oberdorf | max. | 30 % | |
| Weiler | max. | 40 % | |
| - Überbauungsziffer | | | |
| - für besondere Gebäude (PBG § 273) | max. | 5 % | 5 % |
| jedoch | mind. | 25 m² | 25 m² |

***Zu Art. 5***

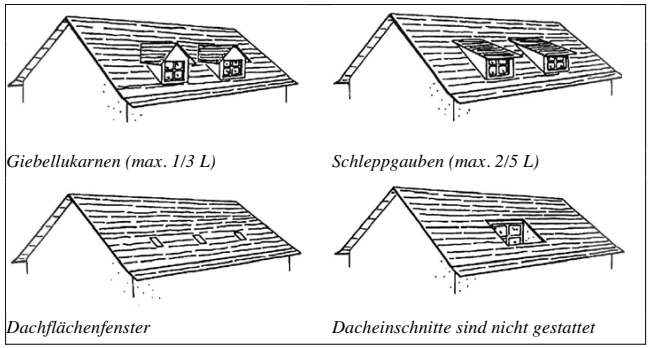
*Das Erscheinungsbild des Dorfkerns wird durch die ruhige Dachlandschaft mit den charakteristischen Dachvorsprüngen geprägt. Die Trauf- und Ortsabschlüsse sind so einfach wie möglich zu konstruieren.*

*Die meist mächtigen Dachstühle müssen ausreichend belichtet werden können. Zur Belichtung eignen sich vor allem Giebellukarnen und Schleppgauben.*

*- Dachaufbauten: § 292 PBG*



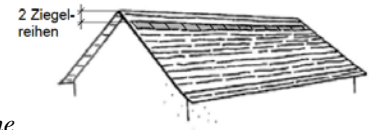

*Summe a = max 1/3 L*



*Giebellukarnen (max. 1/3 L)* *Schleppgauben (max. 2/5 L)*

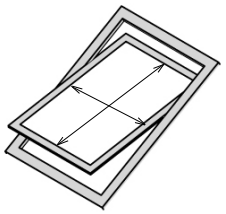
*Dachflächenfenster* *Dacheinschnitte sind nicht gestattet*

*Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündige Fensterstreifen. Sie sind schmal und liegend am First anzuordnen und können über die ganze Dachlänge oder partiell eingefügt werden, wenn sie sich gut einordnen. Es ist eine Beurteilung im Einzelfall erforderlich.*




*Dachflächen-Lichtbänder*

*Die zulässige Glaslichtfläche von 0.75 m² entspricht einem Rahmenmass von ca. 0.8 x 1.4 m. In Zusammenhang mit Solardächern können grössere Formate zugelassen werden, diese treten tagsüber nicht in Erscheinung.*



*Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenziegel zu verwenden. Die Kamine sind in herkömmlicher Art zu gestalten.*





## 5 Dachgestaltung (Kernzonen K2A + K2B)

5.1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet sind. Die in den Kernzonenplänen angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

5.2 Dächer sind in herkömmlicher Weise und mit allseitigen Vordächern auszubilden.
Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.

5.3 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie müssen sich in die Architektur des Baukörpers eingliedern.
Die Breite der Giebellukarnen darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Die Breite von Schleppgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
In Giebellukarnen oder Schleppgauben integrierte, frontal offene Terrassen sind zugelassen.

5.3b Eine Belichtung des Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren und haben mindestens zwei Ziegelreihen Abstand zum Dachfirst einzuhalten.

5.4 Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.75 m² Glaslicht, sind bei einer guten Anordnung zulässig. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen.
Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein.

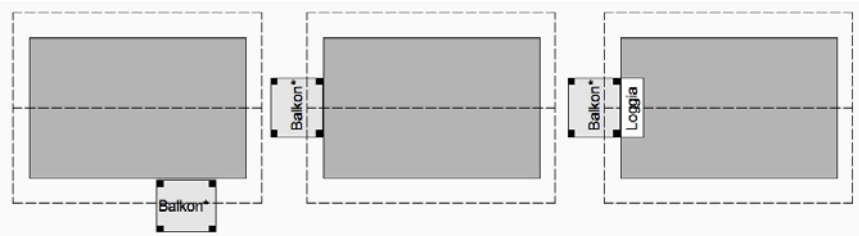
5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäss 14b zulässig.

***Zu Art. 6***

*Neben Gebäudeform und Dachlandschaft ist die Gestaltung der Fassaden für das Erscheinungsbild des Ortskernes von grosser Bedeutung. Gliederungen in der Vertikalen und in der Horizontalen sowie Fenster mit Sprossenteilung, Einfassungen und Fensterläden bilden Gestaltungselemente früherer Architektur und sind weiterhin anzuwenden oder zeitgenössisch zu interpretieren.*

*Schlagläden sind vom Ortsbild her erwünscht. Als Alternative sind diskret angebrachte, in die Fassade integrierte Rollläden möglich. Ziel ist es zu vermeiden, dass in der Kernzone Fassaden durchlöchert und nicht fein strukturiert gestaltet werden.*

*Balkone sind bei alten Bauten selten und müssen deshalb bei Um- und Neubauten in den Baukörper eingefügt werden. Bei Altbauten wird durch Balkonvorbauten in eigenständiger und zeitgenössischer Konstruktion oftmals eine bessere Lösung gefunden als mit „anpässlerischen" Varianten. Balkone sind jedoch nicht in jedem Fall möglich. Die Beurteilung der gestalterischen Einordnung ist von der Situation und der Gebäudetypologie abhängig und muss fallweise beurteilt werden.*




Balkon*: sofern zum Gebäude und an der Situation passend





5.6 Bei Anbauten am Hauptgebäude sind Pultdächer mit Neigungsverhältnissen von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig. Der obere Abschluss hat sich auf die ganze Länge an das Hauptgebäude anzulehnen.

5.7 Für eingeschossige Bauten und untergeordnete eingeschossige Anbauten an Hauptgebäude sind andere Dachformen gestattet, wenn sie sich im Ortsbild verträglich eingliedern.

5.8 Andere Dachformen können bei besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts-und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.

## 6 Fassadengestaltung (Kernzone K2A)

6.1 Die Gliederung, Aufteilung und Gestaltung der Fassade mit ihren Bestandteilen wie Fenstern, Türen usw. berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.

6.2 Fassaden mit mehr als zwei in Erscheinung tretenden Geschossen müssen in der Höhe eine Gliederung erfahren.

6.3 Materialien, ihre Oberflächenbeschaffenheit und die Farbgebung haben sich ins Ortsbild einzufügen.

6.4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und bezüglich Grösse und Proportion in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.
Als Abschlüsse sind Schlagläden und Schiebeläden zulässig. Anstelle von Läden können farblich gut abgestimmte, in die Fassade integrierte Rollläden oder Markisen vorgesehen werden. Die Abschlüsse sollen eine minimale Lichtdurchlässigkeit gewähren.

6.5 Architektonisch sorgfältig auf die Fassade abgestimmte und gut gestaltete Balkone und Terrassen sind zulässig.
Bei bestehenden Altbauten dürfen Balkone soweit diese gestalterisch zum Charakter des Gebäudes passen, auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen.
Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.

***Zu Art. 7***

*Die Umgebung der Bauten mit Hartplätzen, Obst-, Gemüse- und Blumengärten und kleinen Vorplätzen prägen das Dorfbild im wesentlichen Masse.*

*- Gemeinschaftswerke, Gemeinschaftsanlagen, Fahrzeugabstellplätze: §§ 222-225,245 PBG*

***Zu Art. 8***

*Als gesichert gilt, wenn für ein genehmigtes Projekt einer Ersatzbaute die Finanzierung gesichert ist.*

*Aussenrenovationen sind Veränderungen in Struktur, Farbe und Material.*





## 7 Umgebungsgestaltung (Kernzonen K2A + K2B)

7.1 Die herkömmliche Art der Umgebungsgestaltung mit Wiesen, Hartplätzen, Bäumen, Gemüse- und Blumengärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

7.2 Veränderungen des gewachsenen Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).

7.3 Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen und betriebseigene Reklameanlagen haben sich bezüglich Ausbildung und Anordnung den Grundsätzen des Ortsbildschutzes unterzuordnen.

## 8 Verfahrensvorschriften

8.1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone K2A ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

8.2 Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Grundsätzen der Kernzonen entsprechen.

***Zu Art. 9.2***
*Die Bestimmung schliesst in der Wohnzone Nutzungen aus, die nicht in den Wohnzonen angesiedelt werden sollen, da sie die übliche Nutzung Wohnen stören.*

***Zu Art. 10.1 (siehe auch S. 13)***
*Im PBG und in der dazugehörigen allgemeinen Bauverordnung (ABV) wird folgendes zusätzlich geregelt:*

| | |
|---|---|
| *- Geschosse und deren Anrechenbarkeit:* | *§ 275 und 276 PBG* |
| *- Erscheinung von nicht anrechenbaren Untergeschossen:* | *§ 293 PBG* |
| *- Kniestock:* | *§275 PBG sowie Anhang ABV* |
| *- Firsthöhe:* | *§ 281 PBG sowie Anhang ABV* |
| *- Gebäudehöhe, Messweise:* | *§ 280 PBG sowie § 29 ABV* |
| *- Dachaufbauten:* | *§ 292 PBG* |
| *- Gebäudelänge:* | *§ 28 ABV* |
| *- Offene / geschlossene Bauweise:* | *§ 286 PBG sowie § 31 ABV* |
| *- Definition für besondere Gebäude:* | *§ 273 PBG* |
| *- Grenz- und Gebäudeabstand, Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen:* | *§§ 260-274 PBG* |
| *- Definition und Messweise für den Grenz- und Gebäudeabstand:* | *§§ 21+22 ABV* |
| *- Fassadenlänge:* | *§ 27 ABV* |
| *- Definition und Messweise für den Mehrlängenzuschlag:* | *§§ 23-25,27 ABV* |
| *- Ausnützungsziffer:* | *§§ 254+255,259 PBG* |
| *- Messweise für die Ausnützungsziffer:* | *§§ 9 + 10 ABV* |
| *- Überbauungsziffer:* | *§ 256 PBG sowie Anhang ABV* |
| *ausserdem:* | |
| *- Gestaltung:* | *§ 238 PBG* |
| *- Abstandsfreie Gebäude:* | *§ 269P BG* |
| *- Grenzbau / Brandmauern:* | *§§ 287 / 289-291 PBG* |





# II. WOHNZONEN

## 9 Nutzungsweise

9.1 Die Wohnzonen WA und WB sind für Wohnbauten bestimmt.

9.2 In den Wohnzonen sind ausserdem 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.

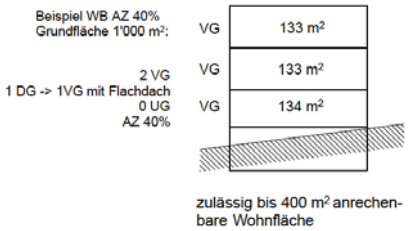
## 10 Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen WA und WB

10.1 Grundmasse:

| | | WA | WB |
|---|---|---|---|
| - Vollgeschosse | max. | 2 | 2 |
| - Dachgeschosse | max. | - | 1 DG oder |
| - Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 | 1 UG |
| - Firsthöhe | max. | 1.50 m | 4.00 m |
| - Gebäudehöhe | max. | 6.50 m | 6.50 m |
| - Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung | max. | 30 m | 30 m |
| mit besonderem Gebäude | max. | 35 m | 35 m |
| - Grenzabstände: | | | |
| - Grosser Grundabstand | min. | 9.00 m | 9.00 m |
| - Kleiner Grundabstand | min. | 5.00 m | 5.00 m |
| - Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge | | 20 m | 20 m |
| - beim grossen Grundabstand | | 1/3 der Mehrlänge | 1/3 der Mehrlänge |
| - beim kleinen Grundabstand | | max. 5 m | max. 5 m |
| - Ausnützungsziffer | max. | 40 % | 40 % |
| - Überbauungsziffer | | | |
| - für besondere Gebäude (§ 273 PBG) | max. | 7 % | 7 % |
| jedoch | min. | 35 $m^2$ | 35 $m^2$ |

***Zu Ziffer 10.4 (Höhe siehe auch Art. 17)***

*Bei Bauten nach Art. 10.4 "Flachdachbauten" ist die Ausnützung über sämtliche Geschosse zu rechnen.*








10.2 Wird die Gebäudehöhe um ein bestimmtes Mass unterschritten, so kann die Firsthöhe um dasselbe Mass vergrössert werden.

10.3 In der Wohnzone WB sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.
In der Wohnzone WA sind für Hauptgebäude keine Pult- und Flachdächer zugelassen.
In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich mit speziellen Dachvorschriften sind nur Flachdächer zugelassen.

10.4 Flachdachbauten:
In der Wohnzone WB darf anstelle des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt in diesen Fall max. 9.00 m (siehe auch Art. 17).
Flachdächer von Hauptgebäuden sind nicht begehbar zu gestalten. Es sind, ausgenommen Solaranlagen, keine Anlagen oder technische Installationen auf den Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig, welche die Dachfläche überragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.

***Zu III***

*Die Zone für öffentliche Bauten ist nur für Bauten und Anlagen bestimmt die öffentlichen Interessen dienen. Als öffentliche Aufgabe gilt zum Beispiel auch der Bau von Alterswohnungen.*

*- Zone für öffentliche Bauten:* *§ 60 PBG*

***Zu IV***

*- Freihaltezonen / Erholungzonen* *§ 61 PBG*

*Für die Erholungszone Schürmatt besteht darüber hinaus ein Gestaltungsplan.*





# III. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

## 11 Grundmasse

11.1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse.

11.2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

11.3 Gebäudehöhen / Dachgeschosse / Untergeschosse

Gebiet „Gallenbüel“

| | |
|---|---|
| - Gebäudehöhe | max. 9.00 m |
| - Vollgeschosse | max. 2 |
| - Dachgeschosse | max. 1 |
| - Untergeschosse | - |

# IV. ERHOLUNGSZONE

## 12 Nutzweise

12.1 Die Erholungszone im Weiler Wängibad bezweckt die Nutzung als Sonnenbad.

12.2 Die Erholungszone Schürmatt bezweckt die Nutzung als Reitsportanlage.

## 13 Bauvorschriften

13.1 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) inkl. befestigte Liegeflächen sind in der Erholungszone Wängibad zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.

13.2 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sind in der Erholungszone Schürmatt zugelassen.

***Zu Art. 13b***

*Der Artikel soll gewährleisten, dass haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Mit der Baueingabe ist daher darzulegen, dass zum Beispiel mit einem Anbau, einem Ergänzungsbau oder einer Aufstockung mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten.*

*- Ausnützungsziffer (siehe auch S. 13): §§ 254+255,259 PBG und §§ 9 + 10ABV*

*- Schemaskizze*

***Zu Art. 13c***

*Übertragungen über Haupt- und Sammelstrassen sind nicht zulässig.*

***Zu Art. 14***

*- Grenz- und Gebäudeabstand, Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen: §§ 260-274 PBG*

*- Definition und Messweise für den Grenz- und Gebäudeabstand: §§ 21+22 ABV*

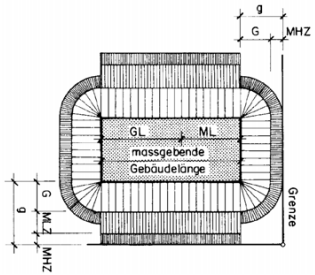
*- Fassadenlänge: § 27 ABV*

*- Abstandsfreie Gebäude: § 269 PBG*
*(Unterirdische Bauten sind abstandsfrei. Ausnahme an Staatsstrassen Art. 14.4)*

*- Grenzbau / Brandmauern: §§ 287 / 289-291 PBG*

***Abstände, Mehrlängenzuschlag***

G = Grundabstand
MLZ = Mehrlängenzuschlag
MHZ = Mehrhöhenzuschlag
g = erforderlicher Grenzabstand
GL = Grundlänge gemäss Bauordnung
ML = Mehrlänge
MH = Mehrhöhe
GH = Gebäudehöhe




*Bei Verkehrsanlagen treten in der Regel an die Stelle der Grenzabstände Baulinien, Strassen- oder Wegabstände.*

*Die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss § 265 PBG betragen für Strassen 6.00 m und für Wege 3.50 m.*





# C ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

## 13b Mindestausnützung

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

## 13c Ausnützungsübertragung

Die Ausnützungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundausnützung nicht übersteigen.

## 14 Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau

14.1 Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Fassade.

14.2 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein nachbarliches bestehendes Gebäude angebaut oder der Grenzbau durch nachbarliche Vereinbarung dem später Bauenden zwingend vorgeschrieben wird.
Gesamthaft dürfen die zusammengebauten Gebäude die zugelassene Gebäudelänge nicht überschreiten.

14.3 Gegenüber Hauptstrassen, Sammelstrassen, Plätzen und Wegen gilt ein Strassenabstand gemäss §§ 265, 267 PBG.
Bei allen anderen Strassen sowie bei Haupt- und Sammelstrassen in der Kernzone K2A ist ein Strassenabstand von min. 3.50 m einzuhalten.
Allfällige Baulinien oder Regelungen in den Kernzonenplänen gehen dem Strassenabstand vor.

14.4 Unterirdische Bauten haben gegenüber Staatsstrassen ohne Baulinien einen Abstand von min. 3.00 m einzuhalten.

14.5 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sind mitzurechnen.

***Zu Art. 14b***

*Der Artikel nimmt Bezug zum Wortlaut von Art. 18a RPG, der eine sorgfältige Integration verlangt.*

*Bei Neubauten sind vollflächige Solardächer anzustreben. Bei Umbauten sollen die Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden. Abs. 3 gilt wo Flachdächer zulässig sind.*

***Zu Art. 15***

*- Aussichtsschutz: § 75 PBG*

*Der Aussichtsschutz ist im Detail jeweils bei den Baubewilligungsverfahren festzulegen, sofern kein entsprechender Ergänzungsplan vorliegt.*

***Zu Art. 17***

*Das gewachsene Terrain ist möglichst zu übernehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher gering zu halten.*

*Bei Flachdachbauten gemäss Art. 10.4 ist die sichtbare Fassadenhöhe ab gestaltetem Terrain zu messen. So kann die sichtbare Höhe der Bauten im Mass gehalten werden.*





**14b Alternative Energien**

14b.1 Besondere Gestaltungen der Dächer, Fassaden und Umgebung zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.
Es sind nach Möglichkeit zusammenhängende Flächen oder Bänder auszubilden.

14b.2 Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.

14b.3 Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 0.80 m über der Dachfläche in Erscheinung treten.

**15 Aussichtsschutz**

15.1 Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren.

15.2 Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

**16 Baumschutz**

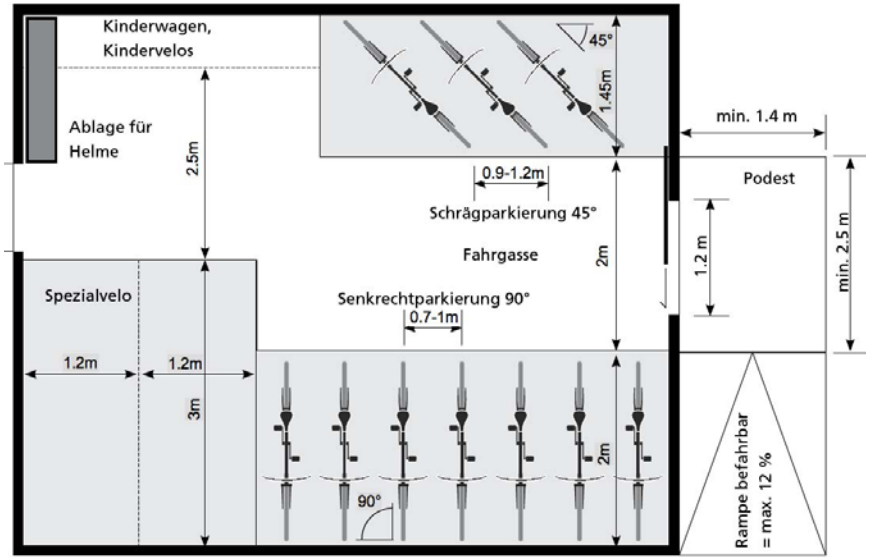
siehe Art. 4.8b

**17 Terrainveränderungen**

Gegenüber dem gewachsenen Boden sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. In der Wohnzone WB sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dass die sichtbare Fassade 9.00 m nicht übersteigt.
Von den Regelungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.

***Zu Art. 18***
*Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.*
*- Erstellungspflicht, Anforderungen (Zahl, Lage, Gestaltung): §§ 242-245 PBG*
*Andere Nutzweisen sind insbesondere industrielle und gewerbliche Betriebe sowie öffentliche Bauten.*

***Zu Art. 18.2***
*Prinzipskizze Platzbedarf gemäss Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7, Veloparkierung, Handbuch, ASTRA, VkS 2008:*




*Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus. Zur weiteren Verbesserung der Qualität der Abstellplätze empfiehlt es sich, die Abstellplätze für Velos und für Kinderwagen räumlich zu trennen.*

***Zu Art. 18.5***
*- Ersatzabgabe bei Nichtbeteiligung*
*an einer Gemeinschaftslage: §§ 246-247 PBG*





## 18 Fahrzeugabstellplätze

18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 $m^2$ mGF (mGF= massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz, jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen.
Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen.
Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 640 281) und Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest.
In Sammelgaragen sind gut zugängliche Elektroanschlüsse (min. 230 Volt, 13 Ampère) für Elektrofahrzeuge anzuordnen.

18.2 Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten mit Publikumsverkehr sind in der Nähe der Zugänge genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

18.3 Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.

18.4 Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

18.5 Ersatzabgaben:
Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 18.1 dieser Ordnung auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246, Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

***Zu Art. 19***
*- Spiel- und Ruheflächen, Gärten:* *§ 248 PBG*

***Zu Art. 20***
*Der Artikel zur Kompostierung war veraltet und wurde daher gestrichen.*

***Zu Art. 21a***
*Es wird eine ortsbaulich überzeugende Überbauung gefordert, welche auf die beiden bestehenden Altbauten angemessen reagiert, den bestehenden Baumbestand nach Möglichkeit schont und eine nachhaltige Energieversorgung umfasst. Als Gegenleistung für die Qualität wird eine um 5% erhöhte Ausnützung zugelassen (d.h. K2A GP: 50%, W2 GP 45%).*

*Die Qualität der Bebauung soll sich nach den Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG richten:*

| | |
|---|---|
| *1* | *Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.* |
| *2* | *Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.* |
| *3* | *Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.* |





**19 Spiel- und Ruheflächen**

19.1 Bei der Erstellung von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

19.2 Die Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck entsprechend dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

**20 Kompostierung**

-

**21 Verschiedenes**

Bei Baugesuchen kann der Gemeinderat auf Kosten des/der Gesuchstellers/ Gesuchstellerin einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen.

**21a Gestaltungsplanpflichtgebiete**

21a.1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

21a.2 Mit dem Gestaltungsplan im Gebiet Büel sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:
- Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden, dichten Überbauung mit guter ortsbaulicher Integration, welche die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt
- rationelle Erschliessung
- Sicherstellung einer energiesparenden Bauweise mit erneuerbaren Energien und umweltfreundlichen Materialien
- Angemessene Rücksichtnahme auf die bestehenden Altbauten
- Alte Hochstammbäume sind nach Möglichkeit zu schonen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren
- Bei Einhaltung der genannten Aspekte kann die Ausnützungsziffer um 5 %-Punkte erhöht werden.

***Zu Art. 21b***

*Die Formulierung stellt sicher, dass für die bestehenden Gestaltungspläne 1 bis 8 (Nr. 1: Dorfzone Stümel, Nr. 2: Stiftung für Behinderte, Nr. 3: Stümel, Nr. 4: Fabrik, Nr. 5: Unterdorf Nord, Nr. 6: Unterdorf Süd, Nr. 7: Oberdorf, Nr. 8: Hinterdorf und Greberen) wo diese keine Festlegung treffen, ergänzend die Bauordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4.12.1998 gilt.*





**21b Bestehende Gestaltungspläne**

In den Gebieten mit den bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen 1 - 8 (Dorfzone Stümel, Stiftung für Behinderte, Stümel, Fabrik, Unterdorf Nord, Unterdorf Süd, Oberdorf, Hinterdorf und Greberen) gelten ergänzend weiterhin die bisherigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1998.

## D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**22 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:

- Die Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1998, soweit davon nicht die bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungspläne 1 - 8 betroffen sind.

**23 Genehmigung**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

# ANHANG

**Wichtigste verwendete Abkürzungen und Hinweise auf übergeordnetes Recht (Auszug)**

Die Gesetze und Verordnungen wurden jeweils seit deren Inkrafttreten revidiert und ergänzt. Der neueste Stand ist jeweils bei den Bezugsorten nachzufragen.

- Bundes Recht (RPG, RPV, WaG, USG, etc.): www.admin.ch
- kantonales Recht (Planungs- und Baugesetz, Verordnungen etc.): www.zhlex.zh.ch

| | |
|---|---|
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 |
| RPV | Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 |
| WaG | Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) vom 4. Okt. 1991 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Okt. 1983 |
| lSV | Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dez. 1986 |
| EG - ZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 |
| PBG | Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. Sept. 1975 |
| ABV | Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977 inkl. Anhang |
| BBV I | Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) vom 6. Mai 1981 |
| BBV II | Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauen und Anlagen (Besondere Bauverordnung 11) vom 26. Aug. 1981 |
| BVV | Bauverfahrensverordnung vom 3. Dez. 1997 |
| QPV | Verordnung über den Quartierplan (Quartierplan-Verordnung) vom 18. Jan. 1978 |
| VSiV | Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung) vom 15. Juni 1983 |
| SAV | Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung) vom 19. April 1978 |
| ZN | Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dez. 1987 |

AEUGST AM ALBIS

# Gemeinde Aeugst am Albis

# GESTALTUNGSPLAN NR. 3 "STÜMEL" VORSCHRIFTEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. Januar 1987
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2000 vom 29. Juni 1988 genehmigt

Änderungen der Vorschriften:

Anhörung und öffentliche Auflage vom 10. März 1997 bis 9. Mai 1997
Genehmigt vom Gemeinderat am 16. September 1997
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 1997

Namens der Gemeindeversammlung

| | |
|---|---|
| Der Präsident: | Der Gemeindeschreiber: |
| Sig. R. Bieri | Sig. H.R. Meier |

Die Gemeinde Aeugst am Albis erlässt, gestützt auf die §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, revidiert 20. Mai 1984 und 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehender eidgenössischen und kantonalen Rechts, den öffentlichen Gestaltungsplan 'Stümel' gemäss den Plänen Nr. 1 und 188-15 und den nachstehenden Bestimmungen.

## Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan Nr. 1, Mst.1:500, bezeichneten Perimeter.
Soweit der Gestaltungsplan nicht besonderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1997.

## Art. 2 Höhenbegrenzung

Die folgenden Höhenbegrenzungen gelten für alle Gebäude und Gebäudeteile inklusive Dach, First, Erdüberdeckungen, Terrassenaufbauten und Flachdachbepflanzungen. Ausgenommen sind technische Aufbauten wie Kamine, Oblichter und Lüftungsanlagen, sowie Flachdachbepflanzungen auf überdeckten Untergeschossen.

| | | |
|---|---|---|
| Baubereich | A | 6.0 m |
| | B | 4.0 m |
| | C | 3.0 m |
| | D | 3.5 m |

gemessen ab dem massgeblichen Terrain.

Auf den Parzellen Kat. Nr. 281 und 284 müssen zusätzlich die im Plan bezeichneten maximalen Höhenkoten eingehalten werden.

## Art. 3 Grenzabstände

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereichsgrenzen ersetzen die Grenzabstände.
Innerhalb der Baubereiche und für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 gelten die Abstandsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung mit folgenden Abweichungen:

a) Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gilt ein kleiner Grundabstand von 3.50 m.

b) Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 gilt ein Grenzabstand von 3.00 m;

## Art. 4 Flachdächer

Begrünte Flachdächer sind erlaubt.

**Art. 5 Nutzweise und Ausnützung / Überbauungsziffer**

Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

Baubereich C: Erlaubt sind Bauten mit Flachdach, die mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen.

Baubereich D: Die Ausnützungsziffer beträgt 10 %, bezogen auf die Grundstücksflächen (Hallenbad, Hobbyräume und dergleichen).

Ausserhalb der Baubereiche: Erlaubt sind besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273.

Im ganzen Gestaltungsplangebiet findet die Überbauungsziffer keine Anwendung.

**Art. 6 Strassen und Wegabstände**

Sofern keine Baulinien vorhanden sind, gilt:

a) Die Baubereichsgrenze.

b) Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 ein minimaler Abstand von 3.50 m.

c) Für Garagen im Bereich der Ausfahrt ein minimaler Abstand von 6.00 m.

**Art. 7 Massgebliches Terrain**

Als massgebliches Terrain gilt das gewachsene Terrain vom 3. Juli 1975 (Erlass der Teilbauordnung "Stümel").
Siehe Beilage "Massgebliches Terrain", Plan Nr. 188-15, Quartierplan "Stümel", datiert vom 2. Juni 1978.

**Art. 8 Aussichtsschutz**

In den dargestellten Aussichtsschutzbereichen sind Bauten und Anlagen, Bäume und Sträucher so anzuordnen, in der Höhe zu beschränken bzw. unter Schnitt zu halten, dass die Durch- und Aussicht vom öffentlichen Fussweg entlang dem Waldrand gewährleistet ist. Insbesondere sind Bäume und Sträucher nur punktuell erlaubt und Neupflanzungen bewilligungspflichtig.





**Art. 9 Bepflanzung**

Bäume sind punktuell anzuordnen und so unter Schnitt zu halten, dass die Aussicht gewährleistet ist. Die im Plan bezeichnete Baumgruppe und Hecke sind zu erhalten.

**Art. 10 Schlussbestimmungen**

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Er ersetzt den Gestaltungsplan vom 24. Juni 1987.

Gemeinde

Aeugst am Albis

# BAU- UND ZONENORDNUNG

1998

Kanton Zürich

---

Gemeinde Aeugst a.A.

# BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. Juni 1987
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2000 vom 29. Juni 1988 genehmigt

Änderungen:

Anhörung und öffentliche Auflage vom 10.3.1997 bis 9.5.1997
Genehmigt vom Gemeinderat am 16.9.1997
Von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1997

Namens der Gemeindeversammlung

| | |
|---|---|
| Der Präsident: | Der Gemeindeschreiber: |
| Sig. R. Bieri | Sig. H.R. Meier |

Von der Baudirektion genehmigt am 7. Sept. 1998 BDV Nr. 1054/1998

| | | |
|---|---|---|
| **A)** | | **ZONENORDNUNG** |
| Art. 1 | | Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufen |
| | 1.1 | Bauzonen |
| | 1.2 | Weitere Zonen |
| | 1.3 | Lärmempfindlichkeitsstufen |
| Art. 2 | | Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne |
| **B)** | | **BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BAUZONEN** |
| **I** | | **KERNZONEN** |
| Art. 3 | | Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B |
| Art. 4 | | Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B) |
| Art. 5 | | Dachgestaltung (Kernzonen K2A + K2B) |
| Art. 6 | | Fassadengestaltung (Kernzone K2A) |
| Art. 7 | | Umgebungsgestaltung (Kernzonen K2A + K2B) |
| Art. 8 | | Verfahrensvorschriften |
| **II** | | **WOHNZOHNEN** |
| Art. 9 | | Nutzungsweisen |
| Art. 10 | | Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen W1 und W2 |







| | |
|---|---|
| **III** | **ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN** |
| Art. 11 | Grundmasse |
| **IV** | **ERHOLUNGSZONE** |
| Art. 12 | Nutzungsweise |
| Art. 13 | Bauvorschriften |
| **C)** | **ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN** |
| Art. 14 | Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau |
| Art. 15 | Aussichtsschutz |
| Art. 16 | Baumschutz |
| Art. 17 | Terrainveränderungen |
| Art. 18 | Fahrzeugabstellplätze |
| Art. 19 | Spiel- und Ruheflächen (PBG § 248) |
| Art. 20 | Kompostierung |
| Art. 21 | Verschiedenes |
| **D)** | **SCHLUSSBESTIMMUNGEN** |
| Art. 22 | Aufhebung bisherige Bau- und Zonenordnung |
| Art. 23 | Inkrafttretung |
| ANHANG | Hinweis auf einige übergeordnete Rechtsinstrumente |

## RICHTLINIEN / WEGLEITUNG

Die Richtlinien/Wegleitung dienen der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und wollen die Zusammenhänge zu den Paragraphen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den zugehörigen Verordnungen aufzeigen. Sie haben keine Rechtswirkung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Zu Art. 1

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten.

| | | |
|---|---|---|
| - Kernzonen | § 50 | PBG |
| - Wohnzonen | § 52 | PBG |
| - Zone für öffentliche Bauten | § 60 | PBG |

Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezone, der Reservezone und der Landwirtschaftszone sind im PBG geregelt.

| | | |
|---|---|---|
| - Uebergeordnete Freihaltezonen | §§ 39-44 | PBG |
| - Kommunale Freihaltezone/Erholungszonen | §§ 61/62/64 | PBG |
| - Kommunale Landwirtschaftzone | § 36 | PBG |
| - Kantonale Landwirtschaftszone | § 36 | PBG |

Die kantonale Landwirtschaftzone und übergeordnete Freihaltezonen sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

| | | |
|---|---|---|
| - Reservezone | § 65 | PBG |

Die bewilligungspflichtigen Sachverhalte werden wie folgt geregelt:

| | | |
|---|---|---|
| - Bewilligungspflicht | § 309 | PBG |
| - Befreiung von der Bewilligungspflicht | §§ 1+2 | BVV |
| - Ausnahmebewilligungen | § 220 | PBG |



## BAU- UND ZONENORDNUNG

Die Gemeinde Aeugst a.A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, revidiert 20. Mai 1984 und 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

### A) ZONENORDNUNG

**Art. 1 Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe**

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasst ist.

1.1 Bauzonen

| | |
|---|---|
| - Kernzonen | K2A<br>K2B |
| - Wohnzonen | |
| ° eingeschossige Wohnzone | W1 |
| ° zweigeschossige Wohnzone | W2 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBa |

1.2 Weitere Zonen

| | |
|---|---|
| - Freihaltezone | F |
| - Erholungszone | E |
| - Reservezone | R |
| - Kommunale Landwirtschaftszone | L |

| | | |
|---|---|---|
| - Abbrüche in Kernzonen | Art. 8.1 | BZO |
| - Aussenrenovationen in Kernzonen | Art. 8.2 | BZO |

Die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgte im Rahmen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Diese regelt auch deren Anwendung.

**Zu Art. 2**

Die massgebenden Pläne wie der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne können auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. Die Wiedergabe der Pläne im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.
Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

**Zu Art. 3**

Zur Realisierung der Grundsätze in bezug auf das schutzwürdige Ortsbild sieht die Richtplanung das Mittel des öffentlichen Gestaltungplanes vor, wenn die Grundsätze auf andere Weise nicht erreicht werden können. Dabei soll, wenn immer möglich, mit den privaten Grundeigentümern eine Zusammenarbeit im Rahmen der Bau- und Zonenordnung angestrebt werden.

| | | |
|---|---|---|
| - Gestaltung | § 238 | PBG |





1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 ist im Zonenplan ersichtlich.

**Art. 2** **Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne**

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

2.2 Für die Kernzonen K2A gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1000.

2.3 Für die Wald- und Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.

**B** **BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BAUZONEN**

**I** **KERNZONEN**

**Art. 3** **Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B**

3.1 Die Kernzonen sichern im Dorfkern und in den Weilern den Schutz des Ortsbildes und die Erhaltung der herkömmlichen Dorfkernstrukturen und Nutzungen.
Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.

Verändernde Nutzungsansprüche und Nutzungsverbesserungen sind in erster Linie über die Erhaltung und die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.
Die bauliche Entwicklung strebt grundsätzlich die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und deren sinnvolle Ergänzung durch Neubauten an.

**Zu Art. 4**

In den Kernzonen gelten folgende zusätzliche Vorschriften des PBG und der dazugehörigen allgemeinen Bauverordnung (ABV):

| | | |
|---|---|---|
| - Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit) | §§ 275+276 | PBG |
| - Ausnützungsziffer | §§ 254+255,259 | PBG |
| - Messweise für die Ausnützungsziffer | §§ 9 + 10 | ABV |
| - Ueberbauungsziffer | § 256 | PBG |
| | Anhang | ABV |
| - Offene/geschlossene Bauweise | § 286 | PBG |
| | § 31 | ABV |
| - Grenz- und Gebäudeabstand, Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen | §§ 260-274 | PBG |





3.2 Eine sinnvolle Ausweitung der bestehenden Ueberbauung durch gestalterisch gut eingefügte Baukubenvergrösserungen und neue Baukuben ist unter folgenden Gesichtspunkten zu realisieren:

a) Grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit.

b) Erhöhung der baulichen Einheit und Raumwirkung im bestehenden Ortskern und den angrenzenden Gebieten.

3.3 Zur Durchsetzung dieser Grundsätze kann der Gemeiderat z.B. Grenzbereinigungen einleiten, private Gestaltungspläne anregen und öffentliche Gestaltungspläne veranlassen.

3.4 Zulässig sind Wohnungen, nicht und mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen.

**Art. 4** **Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B)**

4.1 Die in den Kernzonen schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Vorbehalten bleibt die Unterschutzstellung.

Abweichungen können unter Wahrung nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt oder Sicherheitsgründe es erfordern.

| | | |
|---|---|---|
| - Definition und Messweise für den Grenz- und Gebäudeabstand | §§ 21+22 | ABV |
| - Abstandsfreie Gebäude | § 269 | PBG |
| - Definition für besondere Gebäude | § 273 | PBG |
| - Grenzbau/Brandmauern | §§ 287/289-291 | PBG |
| - Gebäudelänge/Gebäudebreite | § 28 | ABV |
| - Fassadenlänge | § 27 | ABV |
| - Definition und Messweise für den Mehrlängenzuschlag | §§ 23-25,27 | ABV |
| - Gebäudehöhe, Messweise | § 280 | PBG |
| | § 29 | ABV |
| - Firsthöhe | § 281 | PBG |
| | Anhang | ABV |
| - Messweise Kniestock | § 275 | PBG |
| | Anhang | ABV |





4.2 Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage und kubische Erscheinung nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Abweichungen können unter Wahrung nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt oder Sicherheitsgründe es erfordern.
Anbauten sind zugelassen, sofern sie Art. 3.1 entsprechen. Für sie gilt sinngemäss Art. 4.5.

4.3 Neubauten sind hinter die in den Kernzonenplänen eingetragenen Baubegrenzungslinien zu platzieren. Bei den speziell bezeichneten Baubegrenzungslinien muss eine Neubaute diese Linie berühren. Besondere Gebäude gemäss PBG § 273, jedoch mit einer grössten Höhe von weniger als 5.5 m bei Schrägdächern, dürfen auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden. Die überbaute Fläche darf höchstens 5 % der Parzellenfläche, mindestens aber 25 m², betragen.

4.4 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so gilt für die Ausnützungsberechnung die eingezonte Gesamtparzellenfläche abzüglich der Flächen dieser Gebäude und deren vorschriftsgemässen Grenzabstandsflächen.

4.5 Die kantonalen Abstandsverschärfungen gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.

4.6 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse.

| | K2A | K2B |
|---|---|---|
| - Vollgeschosse | max. 2 | max. 2 |
| - Dachgeschosse | max. 2 | max. 2 |
| - Anrechenbare Untergeschosse | max. 1 | max. 1 |
| - Gebäudehöhe | max. 7.5 m | max. 7.5 m |
| - Gebäudelänge | max. 20 m | max. 25 m |
| mit besonderem Gebäude | max. 25 m | max. 30 m |
| - Grundlänge bei offener und geschlossener Ueberbauung | | |
| ° auf der längeren Gebäudeseite | 20 m | 20 m |
| ° auf der kürzeren Gebäudeseite | 12 m | 12 m |
| - Grenzabstände | | |
| ° Grosser Grundabstand | 3.5 m | 8.0 m |
| ° Kleiner Grundabstand | 3.5 m | 4.0 m |
| - Mehrlängenzuschläge ab Grundlänge | | |
| ° beim grossen Grundabstand | ) - | 1/3 der |
| ° beim kleinen Grundabstand | ) - | Mehrlänge |
| - Ausnützungsziffer | | |
| Wohnen/Gewerbe Dorf | max. 35 % | max. 40 % |
| GP Oberdorf | max. 30 % | |
| Weiler | max. 40 % | - |
| Zusätzlich für Gewerbenutzung im Erdgeschoss | | |
| Dorf | max. 5 % | - |
| Weiler | max. 5 % | - |
| - Ueberbauungsziffer Dorf | max. 24 % | max. 24 % |
| Weiler | max. 27 % | - |
| ° zusätzlich für besondere Gebäude (PBG § 273) | max. 5 % | max. 5 % |
| jedoch | mind.25m² | mind.25m² |
| ° zusätzlich für eingeschossige Gewerbenutzung (inkl. besondere Gebäude) | max. 15 % | - |

**Zu Art. 5**

Das Erscheinungsbild des Dorfkerns wird durch die ruhige Dachlandschaft mit den charakteristischen Dachvorsprüngen geprägt. Zur Belichtung der grossvolumigen Dachräume eignen sich, sofern notwendig, Giebellukarnen und Schleppgauben. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenziegel zu verwenden. Die Trauf- und Ortsabschlüsse sind so einfach wie möglich zu konstruieren.
Die Kamine sind in herkömmlicher Art zu gestalten.

| | | |
|---|---|---|
| - Dachaufbauten | § 292 | PBG |





**Art. 5** **Dachgestaltung (Kernzonen K2A+K2B)**

5.1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher, auf die Nachbarbauten abgestimmter Neigung von mindestens 37 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet sind. Die in den Kernzonenplänen angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

5.2 Dächer sind in herkömmlicher Weise und mit allseitigen Vordächern auszubilden. Dachvorsprünge haben im Minimum an der Traufe 12 % und am Ort 7 % der in Erscheinung tretenden höchsten Gebäudehöhe zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

5.3 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, sofern die Belichtung nicht über die Giebelfassade möglich ist, sie sich in die Architektur des Baukörpers eingliedern und in der Dachlandschaft nicht störend in Erscheinung treten. Ihre Breite darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
In Giebellukarnen oder Schleppgauben integrierte, frontal offene Terrassen sind zugelassen.

5.4 Einzelne notwendige, in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.75 m² Glaslicht, sind bei einer guten Anordnung zulässig.

5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Oekonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung haben sich in der Dachfläche zu integrieren.

**Zu Art. 6**

Neben Gebäudeform und Dachlandschaft ist die Gestaltung der Fassaden für das Erscheinungsbild des Ortskernes von grosser Bedeutung. Gliederungen in der Vertikalen und in der Horizontalen sowie Fenster mit Sprossenteilung, Einfassungen und Fensterläden bilden Gestaltungselemente früherer Architektur und sind weiterhin anzuwenden. Balkone sind bei alten Bauten selten und müssen deshalb bei Um- und Neubauten in den Baukörper eingefügt werden.





5.6 Bei Anbauten am Hauptgebäude sind Pultdächer mit Neigungsverhältnissen von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig. Der obere Abschluss hat sich auf die ganze Länge an das Hauptgebäude anzulehnen.

5.7 Für eingeschossige Gewerbebauten sind besondere Dachformen, Flachdächer ausgenommen, gestattet, wenn sie sich im Ortsbild verträglich eingliedern.

5.8 Andere Dachformen können bei besonderen Gebäuden (PBG § 273) gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.

**Art. 6** **Fassadengestaltung (Kernzone K2A)**

6.1 Die Gliederung, Aufteilung und Gestaltung der Fassade mit ihren Bestandteilen wie Fenstern, Türen usw. berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.

6.2 Fassaden mit mehr als zwei in Erscheinung tretenden Geschossen müssen in der Höhe eine Gliederung erfahren.

6.3 Materialien, ihre Oberflächenbeschaffenheit und die Farbgebung haben sich ins Ortsbild einzufügen.

6.4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und bezüglich Grösse und Proportion in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Als äussere Abschlüsse sind bei Fassaden nur Schlagläden zulässig.

6.5 Balkone und Terrassen sind, ausser in den Dachgeschossen, nur auf der Traufseite zugelassen. Sie müssen als Nischen ausgebildet sein oder Laubenform aufzuweisen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade herausragen.

**Zu Art. 7**

Die Umgebung der Bauten mit Hartplätzen, Obst-, Gemüse- und Blumengärten und kleinen Vorplätzen prägen das Dorfbild im wesentlichen Masse.

| | | |
|---|---|---|
| - Gemeinschaftswerke, Gemeinschaftsanlagen, Fahrzeugabstellplätze | §§ 222-225,245 | PBG |

**Zu Art. 8**

Als gesichert gilt, wenn für ein genehmigtes Projekt einer Ersatzbaute die Finanzierung gesichert ist.

Aussenrenovationen sind Veränderungen in Struktur, Farbe und Material.





**Art. 7** **Umgebungsgestaltung (Kernzonen K2A + K2B)**

7.1 Die herkömmliche Art der Umgebungsgestaltung mit Wiesen, Hartplätzen, Bäumen, Gemüse- und Blumengärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

7.2 Veränderungen des gewachsenen Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).

7.3 Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen und betriebseigene Reklameanlagen haben sich bezüglich Ausbildung und Anordnung den Grundsätzen des Ortsbildschutzes unterzuordnen.

**Art. 8** **Verfahrensvorschriften**

8.1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone K2A ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

8.2 Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Grundsätzen der Kernzonen entsprechen.

## II WOHNZONEN

**Art. 9** **Nutzungsweise**

9.1 Die Wohnzonen W1 und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

**Zu Art. 10**

Im PBG und in der dazugehörigen allgemeinen Bauverordnung (ABV) wird folgendes zusätzlich geregelt:

| | | |
|---|---|---|
| - Gestaltung | § 238 | PBG |
| - Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit) | §§ 275+276 | PBG |
| - Ausnützungsziffer | §§ 254+255,259 | PBG |
| - Messweise für die Ausnützungsziffer | §§ 9+10 | ABV |
| - Ueberbauungsziffer | § 256 | PBG |
| | Anhang | ABV |
| - Offene/geschlossene Bauweise | § 286 | PBG |
| | § 31 | ABV |
| - Grenz- und Gebäudeabstände, Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässer und von durch Baulinien sicherten Anlagen | §§ 260-274 | PBG |
| - Definition und Messweise für die Grenz- und Gebäudeabstände | §§ 21+22 | ABV |
| - Abstandsfreie Gebäude | § 269 | PBG |
| - Definition für besondere Gebäude | § 273 | PBG |
| - Grenzbau / Brandmauern | §§ 287/289-291 | PBG |
| - Fassadenlänge | § 27 | ABV |
| - Definition und Messweise für den Mehrlängenzuschlag | §§ 23-25,27 | ABV |
| - Gebäudehöhe, Messweise | § 280 | PBG |
| | § 29 | ABV |
| - Firsthöhe | § 281 | PBG |
| | Anhang | ABV |
| - Dachaufbauten | § 292 | PBG |
| - Messweise Kniestock | § 275 | BPB |
| | Anhang | ABV |
| - Erscheinung von nicht anrechenbaren Untergeschossen | § 293 | PBG |





**Art. 10** **Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen W1 und W2**

10.1 Grundmasse

| Zone | W1 | W2 |
|---|---|---|
| Vollgeschosse | *1) | max. 2 |
| Dachgeschosse | *1) | max. 1 |
| Anrechenbare Untergeschosse | *1) | - |
| Gebäudehöhe | max. 4.8 m | max. 6.5 m |
| Firsthöhe *2) | max. 2.5 m | max. 4.0 m |
| Gebäudelänge bei offener und geschlossener Ueberbauung | max. 30 m | max. 25 m |
| mit besonderen Gebäuden | max. 35 m | max. 30 m |
| Grundlänge | | |
| - auf der längeren Gebäudeseite | 20 m | 20 m |
| - auf der kürzeren Gebäudeseite | 12 m | 12 m |
| Grenzabstände | | |
| - grosser Grundabstand | 9 m | 9 m |
| - kleiner Grundabstand | 5 m | 5 m |
| Mehrlängenzuschläge ab Grundlänge | | |
| - beim grossen Grundabstand | 1/3 der Mehrlänge | |
| - beim kleinen Grundabstand | 1/3 der Mehrlänge | |
| Ausnützungsziffer | - | max. 30 % |
| Ueberbauungsziffer | max. 25 % | max. 25 % |
| zusätzlich für besondere Gebäude (PBG § 273) | max. 7 % | max. 7 % |
| jedoch | min. 35m² | min. 35m² |

*1) Die Geschossanordnungen sind innerhalb der Gebäude- und Firsthöhe frei.
*2) Die Firsthöhe kann um das Unterschreiten der Gebäudehöhe vergrössert werden.

**Zu III**

| | | |
|---|---|---|
| - Zone für öffentliche Bauten | § 60 | PBG |

**Zu IV**

| | | |
|---|---|---|
| - Freihaltezonen / Erholungszonen | § 61 | PBG |





10.2 Bei Hauptgebäuden sind keine Flachdächer zugelassen; eingeschossige Gebäudeteile können als Terrasse oder begrünte Flachdächer ausgebildet werden.
Im bezeichneten Bereich A sind nur begrünte Flachdächer zugelassen.

## III ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 11 Grundmasse

11.1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse.

11.2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

11.3 Gebäudehöhen / Dachgeschosse / Untergeschosse

Gebiet "Gallenbüel"

| | |
|---|---|
| - Gebäudehöhe | max. 9.0 m |
| - Vollgeschosse | max. 2 |
| - Dachgeschosse | max. 1 |
| - Untergeschosse | - |

## IV ERHOLUNGSZONE

### Art. 12 Nutzungsweise

Die Erholungszone im Weiler Wängi bezweckt die Nutzung als Sonnenbad.

### Art. 13 Bauvorschriften

Besondere Gebäude (PBG § 273) inkl. befestigte Liegeflächen sind zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.

**Zu Art. Art. 14.1**

Bei Verkehrsanlagen treten in der Regel an die Stelle der Grenzabstände Baulinien, Strassen- oder Wegabstände.





## C) ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

### Art. 14 Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau

14.1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Fassade.

14.2 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein nachbarliches bestehendes Gebäude angebaut oder der Grenzbau durch nachbarliche Vereinbarung dem später Bauenden zwingend vorgeschrieben wird.
Gesamthaft dürfen die zusammengebauten Gebäude die zugelassene Gebäudelänge nicht überschreiten.

14.3 Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen gilt ein Grenzabstand gemäss PBG §§ 265, 267.

14.4 Unterirdische Bauten haben gegenüber Staatsstrassen ohne Baulinien einen Abstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

14.5 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. Besondere Gebäude (PBG § 273) sind mitzurechnen.

14.6 Sonnenenergienutzung
Besondere Gestaltungen der Dächer, Fassaden und Umgebung zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind bei guter Eingliederung zugelassen.

**Zu Art. 15**

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

Der Aussichtsschutz ist im Detail jeweils bei den Baubewilligungsverfahren festzulegen, sofern kein entsprechender Ergänzungsplan vorliegt.





**Art. 15** **Aussichtsschutz**

15.1 Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren.

15.2 Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

**Art. 16** **Baumschutz**

Markante Bäume oder Baumgruppen, die im Zonenplan resp. den Kernzonenplänen bezeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage zu ersetzen.

**Art. 17** **Terrainveränderungen**

Gegenüber dem gewachsenen Boden sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.

**Zu Art. 18**

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken.

| | | |
|---|---|---|
| - Erstellungspflicht, Anforderungen (Zahl, Lage, Gestaltung) | §§ 242-245 | PBG |

Andere Nutzweisen sind insbesondere industrielle und gewerbliche Betriebe sowie öffentliche Bauten.

| | | |
|---|---|---|
| - Ersatzabgabe bei Nichtbeteiligung an einer Gemeinschaftslage | §§ 246-247 | PBG |





**Art. 18** **Fahrzeugabstellplätze**

18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 m² mGF (mGF= massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume im Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen. Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen.
Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 400) und beim Vorliegender Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest.

18.2 Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten mit Publikumsverkehr sind in der Nähe der Zugänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

18.3 Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.

18.4 Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

**Zu Art. 19**

| | | |
|---|---|---|
| Spiel- und Ruheflächen, Gärten | § 248 | PBG |

**Zu Art. 20**

| | | |
|---|---|---|
| Kehrichtbeseitigung | § 249 | PBG |





18.5 Ersatzabgaben

Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 18/1 dieser Ordnung auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246, Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

**Art. 19 Spiel- und Ruheflächen**

19.1 Bei der Erstellung von Ueberbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

19.2 Die Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck entsprechend dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

**Art. 20 Kompostierung**

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhaus-Überbauungen ab 4 Wohneinheiten ist die Möglichkeit für die Kompostierung von organischen Abfällen vorzusehen.

**Art. 21** **Verschiedenes**

Bei Baugesuchen kann der Gemeinderat auf Kosten des/der Gesuchsteller/Gesuchstellerin einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen.

## D) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 22** Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:

- Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Juni 1987.

**Art. 23** Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.





**Wichtigste verwendete Abkürzungen und Hinweise auf übergeordnetes Recht (Auszug)**

Die Gesetze und Verordnungen wurden jeweils seit deren Inkrafttreten revidiert und ergänzt. Der neueste Stand ist jeweils bei den Bezugsorten nachzufragen.

| | |
|---|---|
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 |
| RPV | Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 |
| WaG | Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) vom 4. Okt. 1991 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Okt. 1983 |
| LSV | Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dez. 1986 |
| EG - ZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 |
| PBG | Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. Sept. 1975 / Rev. 1. Sept. 1991 |
| ABV | Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977 inkl. Anhang |
| BBV I | Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) vom 6. Mai 1981 |
| BBV II | Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauen und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. Aug. 1981 |
| BVV | Bauverfahrensverordnung vom 3. Dez. 1997 |
| QPV | Verordnung über den Quartierplan (Quartierplan-Verordnung) vom 18. Jan. 1978 |
| VSV | Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung) vom 15. Juni 1983 |
| SAV | Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung) vom 19. April 1978 |
| ZN | Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dez. 1987 |

Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst a.A.

# GESTALTUNGSPLAN NR. 3 «STÜMEL» VORSCHRIFTEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. Januar 1987
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2000 vom 29. Juni 1988 genehmigt

Änderungen der Vorschriften:

Anhörung und öffentliche Auflage vom 10. März 1997 bis 9. Mai 1997
Genehmigt vom Gemeinderat am 16. September 1997
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 1997

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Sig. R. Bieri Sig. H.R. Meier

Von der Baudirektion genehmigt am 7. Sept. 1998 BDV Nr. 1054/1998



Die Gemeinde Aeugst a.A. erlässt, gestützt auf die §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, revidiert 20. Mai 1984 und 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehender eidgenössischen und kantonalen Rechts, den öffentlichen Gestaltungsplan "Stümel" gemäss den Plänen Nr. 1 und 188-15 und den nachstehenden Bestimmungen.

**Art. 1 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan Nr. 1, Mst.1 : 500, bezeichneten Perimeter.
Soweit der Gestaltungsplan nicht besonderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1997

**Art. 2 Höhenbegrenzung**

Die folgenden Höhenbegrenzungen gelten für alle Gebäude und Gebäudeteile inklusive Dach, First, Erdüberdeckungen, Terrassenaufbauten und Flachdachbepflanzungen. Ausgenommen sind technische Aufbauten wie Kamine, Oblichter und Lüftungsanlagen, sowie Flachdachbepflanzungen auf überdeckten Untergeschossen.

| | | |
|---|---|---|
| Baubereich | A | 6.0 m |
| | B | 4.0 m |
| | C | 3.0 m |
| | D | 3.5 m; |

gemessen ab dem massgeblichen Terrain.

Auf den Parzellen Kat.Nr. 281 und 284 müssen zusätzlich die im Plan bezeichneten maximalen Höhenkoten eingehalten werden.

**Art. 3 Grenzabstände**

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereichsgrenzen ersetzen die Grenzabstände. Innerhalb der Baubereiche und für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 gelten die Abstandsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung mit folgenden Abweichungen:

a) Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gilt ein kleiner Grundabstand von 3.5 m.

b) Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 gilt ein Grenzabstand von 3.0 m;

**Art. 4 Flachdächer**

Begrünte Flachdächer sind erlaubt.

**Art. 5 Nutzweise und Ausnützung / Ueberbauungsziffer**

Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

Baubereich C: Erlaubt sind Bauten mit Flachdach, die mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen.

Baubereich D: Die Ausnützungsziffer beträgt 10 %, bezogen auf die Grundstücksflächen (Hallenbad, Hobbyräume und dergleichen).

Ausserhalb der Baubereiche: Erlaubt sind besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273.
Im ganzen Gestaltungsplangebiet findet die Ueberbauungsziffer keine Anwendung.

**Art. 6 Strassen und Wegabstände**

Sofern keine Baulinien vorhanden sind, gilt:

a) Die Baubereichsgrenze.

b) Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 ein minimaler Abstand von 3.5 m.

c) Für Garagen im Bereich der Ausfahrt ein minimaler Abstand von 6.0 m.

**Art. 7 Massgebliches Terrain**

Als massgebliches Terrain gilt das gewachsene Terrain vom 3. Juli 1975
(Erlass der Teilbauordnung "Stümel").
Siehe Beilage "Massgebliches Terrain", Plan Nr. 188-15, Quartierplan "Stümel",
datiert vom 2. Juni 1978.

**Art. 8 Aussichtsschutz**

In den dargestellten Aussichtsschutzbereichen sind Bauten und Anlagen, Bäume und Sträucher so anzuordnen, in der Höhe zu beschränken bzw. unter Schnitt zu halten, dass die Durch- und Aussicht vom öffentlichen Fussweg entlang dem Waldrand gewährleistet ist. Insbesondere sind Bäume und Sträucher nur punktuell erlaubt und Neupflanzungen bewilligungspflichtig.

**Art. 9 Bepflanzung**

Bäume sind punktuell anzuordnen und so unter Schnitt zu halten, dass die Aussicht gewährleistet ist. Die im Plan bezeichnete Baumgruppe und Hecke sind zu erhalten.

**Art. 10 Schlussbestimmungen**

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.
Er ersetzt den Gestaltungsplan vom 24. Juni 1987.