



Gemeinde Bachs

Bau- und Zonenordnung

vom 13.12.1993, RRB Nr. 1102 / 1994, 20.04.1994

1. Teilrevision vom 01.09.2008, RRB Nr. 775 / 2009, 13.05.2009

2. Teilrevision vom 7.12.2015, BDV Nr. 1118 / 2016, 11.10.2016

Inhalt

I.	Zonenordnung	7
	Art. 1 Zoneneinteilung, massgebliche Pläne	7
II.	Zonenvorschriften	9
A.	Kernzone	9
	Art. 2 Zonenzweck und Nutzweise	9
	Art. 3 Bestehende Bauten sowie Um- und Ersatzbauten	9
	Art. 4 Umnutzung von Ökonomiegebäuden	11
	Art. 5 Neubauten	11
	Art. 6 Stellung von Neubauten	13
	Art. 7 Gestaltungsgrundsätze	13
	Art. 8 Lauben	13
	Art. 9 Bewilligungspflicht	13
	Art. 10 Dachgestaltung	15
	Art. 11 Umgebungsgestaltung	15
	Art. 12 Brennbare Aussenwände	17
	Art. 13 Aussenantennen	17
	Art. 14 Gutachten	17
	Art. 15 Solaranlagen	17
	Art. 16 Renovationen	17
	Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte	17
B.	Wohnzonen W2 und WG2	19
	Art. 18 Grundmasse	19
	Art. 19 Nutzweise	19
	Art. 20 Dachgestaltung	19
	Art. 21 Balkone	21
	Art. 22 Umgebungsgestaltung	21
C.	Erholungszone	21
	Art. 23 Nutzweise und Grundmasse	21
D.	Zone für öffentliche Bauten	21
	Art. 23a Zone für öffentliche Bauten	21
III.	Allgemeine Bauvorschriften	23
	Art. 24 Bauweise	23
	Art. 25 Mehrlängenzuschlag	23
	Art. 26 Abstände für Besondere Gebäude	23
	Art. 27 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	23
	Art. 28 Autoabstellplätze	25
	Art. 29 Fahrräder und Kinderwagen	25
	Art. 30 Spiel-, Garten- und Ruheflächen	25
	Art. 31 Abfallbeseitigung	25
IV.	Schlussbestimmungen	27
	Art. 32 Inkrafttreten	27

Anhang 1	29
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	29
Anhang 2	31
Bauverfahren	31
Anhang 3	36
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen (gemäss § 14 ff SAV)	36
Anhang 4	38
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen (gemäss § 169 ff EG ZGB)	38
Anhang 5	39
Stichwortverzeichnis	39

Verwendete Abkürzungen

Abkürzungen von Gesetzen und Verordnungen	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
	BRV	Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommission vom 20. Juli 1977
	BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
	QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
	SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
	VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
	ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987
	NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
	RSK	Reglement für die Sachverständigenkommission vom 31. August 1977 (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)
	WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
	VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
	USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
	LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
	EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden. Diese Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (www.sk.zh.ch).

Sonstige Begriffs- abkürzungen

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

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Wegleitung als Kommentar zur BZO

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

zu Art. 1

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone. Der Kanton legt die Landwirtschaftszone und die überkommunalen Freihaltezonen fest. Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihalte-, Reserve-, Forst- und Landwirtschaftszonen sind im PBG abschliessend geregelt.

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters. Die Belastungsgrenzwerte sind in der LSV für sämtliche ES abschliessend geregelt. Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von grösseren Lärmquellen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte enthalten. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Die Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV lauten:

Empfindlichkeits- stufe (Art. 43 LSV)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

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

Die Gemeinde Bachs erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischem und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO):

I. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung, massgebliche Pläne

Zonen und Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

Zone	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone	K	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
Wohnzone	W2	II
Erholungszone	E	–
Zone für öffentliche Bauten	OeB	III
Freihaltezone	F	–
Reservezone	R	–

Massgebliche Pläne

² Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan 1:1'000. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

zu Art. 2

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

Als mässig störendes Gewerbe 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. Darunter fallen z.B. Schlosserei, Schreinerei, Autogarage oder Landwirtschaftsbetriebe. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt. Hinweise auf die zulässigen Immissionen können aus §§ 226 + 227 PBG und der LSV entnommen werden.

zu Art. 3

Die Kernzone von Bachs ist als Ortsbild von überkommunaler Bedeutung eingestuft. Der Kernzonenplan 1:1000 setzt die Inhalte des Ortsbildinventars rechtsverbindlich um.

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild besonders wichtig. Sie sind Zeitzeugen vergangener Epochen, fassen den Strassenraum und säumen die Plätze. Diese Bauten sind teilweise durch Schutzverfügungen (Personaldienstbarkeiten) gesichert und sollen in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Ersatzbauten von rot bezeichneten Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie den bestehenden Habitus übernehmen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Eine Unterschutzstellung erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung durch den Gemeinderat oder durch einen Vertrag. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls Restaurierung sichergestellt werden (vgl. § 205 ff PBG). Die Bestandesgarantie für bestehende Bauten ist im Rahmen von § 357 PBG gewährleistet.

Die im Kernzonenplan bezeichneten Fassaden sichern die Lagen und Höhen der bestehenden Fassaden. Damit bleiben die räumlichen Qualitäten entlang Strassen und Plätzen erhalten. Die Beibehaltung der Hauptfirstrichtungen dient der Wahrung des bestehenden Charakters und der vertrauten Ansichten. Die bezeichneten Fassaden können nicht durch Näherbaurechte beeinflusst werden.

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume beschränken sich gemäss Ortsbildinventar auf die Umgebung der Kirche und der Chilegass.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzone

Art. 2 Zonenzweck und Nutzweise

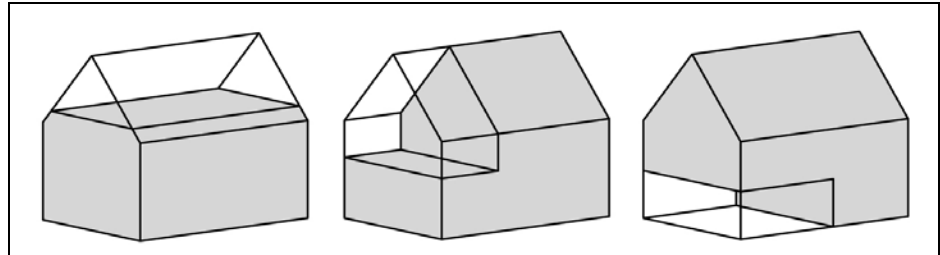
Zweck	¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des bestehenden Dorfbildes von Alt- und Neubachs.
Zulässige Nutzweisen	² Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe.

Art. 3 Bestehende Bauten sowie Um- und Ersatzbauten

Erhaltenswerte Gebäude	¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.
Bezeichnete Fassaden	² Gebäude mit im Kernzonenplan bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe der bezeichneten Fassaden beibehalten wird.
Übrige Bauten	³ Die übrigen bestehenden Bauten können umgebaut, an der bisherigen Stelle wieder aufgebaut oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ff ersetzt werden.
Hauptfirstrichtungen	⁴ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
Abweichungen	⁵ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene oder der geänderten Nutzweise des Gebäudes liegen und mit dem Ortsbild vereinbar sind.
Freiräume	⁶ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut werden.
Unterschutzstellungen	⁷ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

zu Art. 4

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Oekonomiebauten können umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden. Das umnutzbare Altbauvolumen wird auf 80% beschränkt, damit auch Nebenräume und Garagen im Umbau Platz finden. Gleichzeitig wird dadurch der Druck zum Ausbau von Dachgeschossen gemildert, womit eine ortsbaulich empfindliche Belastung der Dachflächen durch Dachaufbauten eher vermieden werden kann. Bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdischem Bauvolumen entfällt diese Beschränkung, hier sind mindestens 150 m² Geschossfläche zulässig.

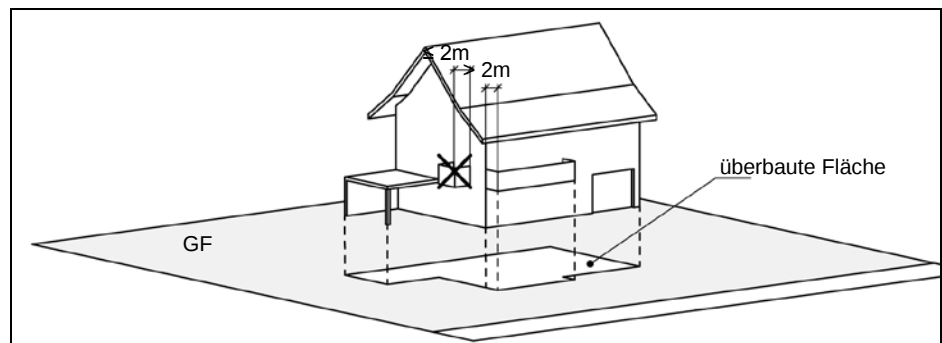


zu Art. 5

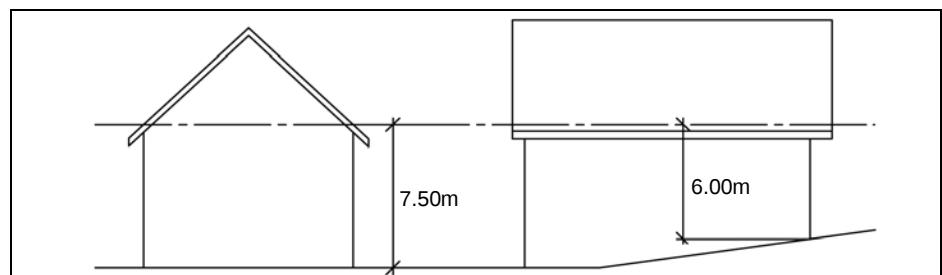
Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen (vgl. Abbildung zu Art. 25).

Für neue Hauptgebäude auf unüberbauten Flächen (vgl. Kernzonenplan) gilt neu eine Überbauungsziffer von max. 25%. Damit soll eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht und ein Spielraum für Garten-, Spiel- und Parkierungsflächen belassen werden. Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Fläche und der massgeblichen Grundfläche (GF).

Beispiel: Landfläche 800 m² und überbaute Fläche 200 m² → ÜZ 25%



Die Definition der Gebäudehöhe ist durch das Ortsbild motiviert und bezweckt, im geeigneten Gelände asymmetrische Dachformen und Höhenstaffelungen des Gebäudes zu vermeiden.



	Art. 4 Umnutzung von Ökonomiegebäuden
Umnutzungsmass	Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; mindestens jedoch 150 m ² Geschossfläche bei Gebäuden mit weniger als 600 m ³ oberirdisch umbautem Raum. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche udgl. verwendbar.
	Art. 5 Neubauten
Grundmasse	¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: - Vollgeschosse max. 2 - Dachgeschosse max. 1 - Gebäudelänge max. 35.00 m - Grundabstand min. 5.00 m
Überbauungsziffer	² Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen gelten zusätzlich folgende Überbauungsziffern: - Hauptgebäude max. 27% - Besondere Gebäude max. 7%, min. jedoch 30 m²
Gebäudehöhe	³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 7.50 m, darf aber in keinem Bereich mehr als 6.00 m über dem höchsten Punkt des überbauten gewachsenen Bodens liegen.

zu Art. 6

Laut § 265 PBG haben Bauten einen Strassenabstand von min. 6.00 m und einen Wegabstand von min. 3.50 m einzuhalten. Für abstandsfreie Gebäude nach § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m. Diese kantonale rechtlichen Abstände können auf 2.50 m reduziert werden, dies der Erhaltung des Ortsbildes dient und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

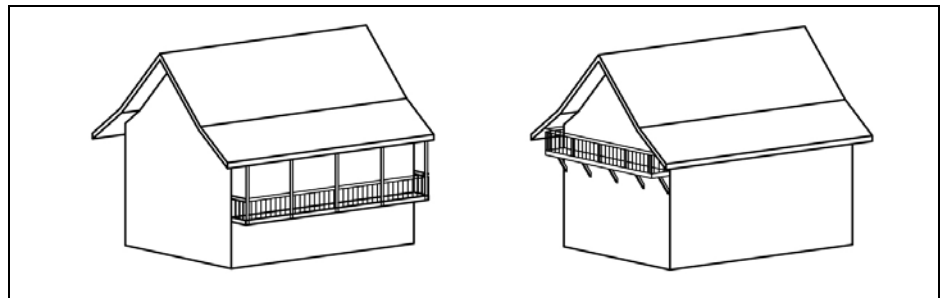
zu Art. 7

Die herkömmliche Nutzungsstruktur wird sehr oft von Materialwechseln begleitet. Wohnteile sind verputzt und z.T. mit Riegelwerk versehen, Tennteile bestehen in der Regel aus Holz und Stallteile sind gemauert. Diese Teilung soll bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten respektiert werden.

Bei der Umnutzung von Scheunen soll das bisherige Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben. Die typische Brettverschalung mit Lüftungsschlitzen soll möglichst wenig durchbrochen werden, sondern und nach Möglichkeit vor den Fenstern durchlaufen.

zu Art. 8

Beispiele von Lauben:



zu Art. 9

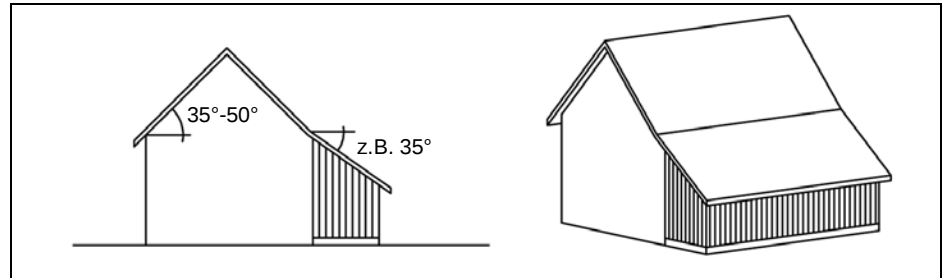
Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst zu vermeiden, sollen aber nicht zum Vornherein ausgeschlossen sein. Eine Abbruchbewilligungspflicht besteht gemäss § 309 PBG für alle Gebäude in der Kernzone, nicht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

	Art. 6 Stellung von Neubauten
Abstandsunterschreitung	Wenn es der Erhaltung des Ortsbildes dient und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, kann das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassen- oder Weggrenze gestattet werden. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.
	Art. 7 Gestaltungsgrundsätze
Gestaltungselemente	¹ Neubauten haben sich bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Materialien und Farben.
Fassadengliederung	² Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzbauten ist die ortstypische Fassadengliederung mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen im Wesentlichen zu übernehmen.
Fenster	³ Fenster sind in hochrechteckigem Format und mit Fenstergewänden aus Holz oder Stein auszubilden. Die Unterteilung mit Sprossen kann insbesondere bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beiträgt. Im Erdgeschoss sind horizontale Fensterbänder zulässig, sofern sie durch Setzhölzer unterteilt werden. Türen und Garagentore sind in Holz auszuführen.
	Art. 8 Lauben
Voraussetzungen	Lauben sind zulässig, sofern sie traufseitig oder im Giebelfeld angeordnet werden und nicht über den Dachvorsprung herausragen.
	Art. 9 Bewilligungspflicht
Abbruch	Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

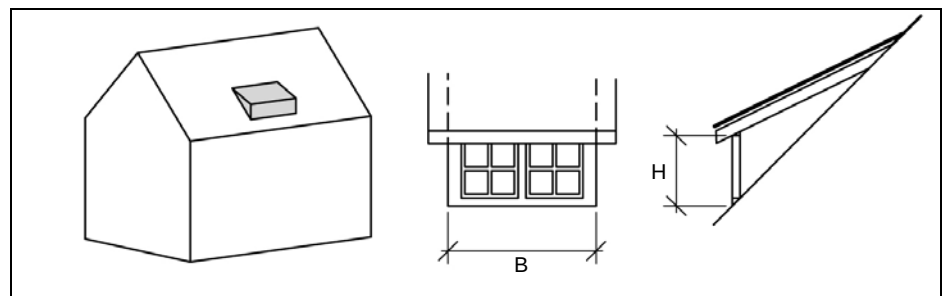
zu Art. 10

Die Vorschriften zur Dachgestaltung bezwecken eine gute Einordnung in die Dachlandschaft. Nicht herkömmliche Dachformen, Dacheinschnitte oder liegende Dachflächenfenster wirken in der intakten Dachlandschaft störend. Ebenso wenig sind zu breite oder zu hohe Dachaufbauten erwünscht. Auf eine Massvorgabe zu den Dachvorsprüngen wird im Interesse eines grösseren Gestaltungsspielraumes verzichtet. Dachvorsprünge sollen in einer guten Proportion zur Gesamterscheinung des Gebäudes stehen.

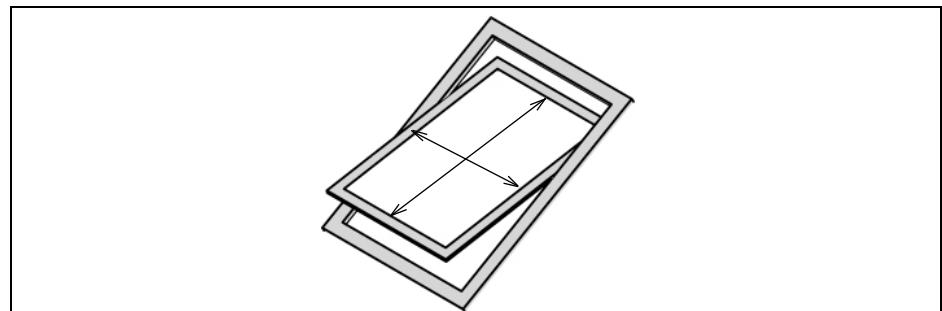
Bei der Dachneigung werden Hauptdach und Aufschieblinge unterschieden:



Die Fronthöhe und Frontfläche von Schleppegauben wird wie folgt definiert:



Bei Dachflächenfenstern ist die Glaslichtfläche massgebend:



Art. 10 Dachgestaltung

Dachform Hauptgebäude	¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Aufschieblinge sind zulässig, sofern deren Neigung nicht mehr als 10° von derjenigen des Hauptdaches abweicht.
Dachform übrige Gebäude	² Auf untergeordneten Anbauten sowie Besonderen Gebäuden gemäss PBG, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind auch andere Schrägdächer zulässig.
Dachfirste	³ Dachfirste sind durchlaufend auszubilden, wobei kleine Absätze möglich sind.
Dachvorsprünge	⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge sind in ortsüblichem Ausmass zu dimensionieren. Die Vorsprünge haben in einem ausgewogen Verhältnis zum Gebäudekubus zu stehen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.
Dacheindeckung	⁵ Die Dacheindeckung hat mit ortsüblichen Ziegeln zu erfolgen.
Dachaufbauten	⁶ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und in Anordnung und Proportion auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein.
Schleppgauben	⁷ Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig, sofern eine Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich oder nicht zweckmässig ist. Sie sind als Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 0.80 m und einer Frontfläche von max. 2.50 m ² auszubilden.
Dachflächenfenster	⁸ Einzelne, in die Dachfläche eingelassene Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m ² zulässig. Sie müssen in ihrer Anordnung auf die Fassadenstruktur abgestimmt sein. Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.
Dacheinschnitte	⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

Gewachsener Boden	¹ Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 0.80 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen.
Mauern	² Sockelmauern, Mauern zur Sicherung von Abgrabungen und offene Einfriedungen sind zulässig.

zu Art. 11

Abgrabungen des gewachsenen Bodens gemäss § 5 ABV zur Freilegung von Untergeschossen oder Garagenabfahrten sind im Interesse eines möglichst selbstverständlichen Terrainverlaufes begrenzt.

Ein wesentliches 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. Die Parkierung soll die Umgebung mit der herkömmlichen Atmosphäre möglichst wenig beeinträchtigen. Insbesondere sollen möglichst wenige Gartenflächen in Hartflächen umgewandelt werden.

zu Art. 12

Aus Gründen des Ortsbildschutzes muss in der Kernzone der vergrösserte Gebäudeabstand gemäss BBV II nicht eingehalten werden. Allfällige Brandschutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

zu Art. 13

Das Radio und Fernsehgesetz des Bundes (RTVG) lässt den Ausschluss von Aussenantennen nur beschränkt zu. Gemäss Art. 53 RTVG kann das Errichten von Aussenantennen nur in bestimmten Gebieten verboten werden, wenn dies für den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist, und der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Bachs liegt im Geltungsbereich der kantonalen Verordnung zum Schutze des Bachsertals. Daher sind hohe Anforderungen an die Einordnung von Aussenantennen in das Orts- und Landschaftsbild zu stellen.

zu Art. 14

Die Pflicht zu Gutachten beschränkt sich auf Bauvorhaben in der Kernzone. Als untergeordnete bauliche Veränderung gilt z.B. der Einbau eines Dachflächenfensters oder eines Eingangsvordaches.

zu Art. 15

Für Solaranlagen gelten sinngemäss dieselben Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung (§ 238 Abs. 2 PBG) wie z.B. für Dachaufbauten. Wesentlich ist, dass solche Bauteile in Grösse, Proportion und Art in das Gebäude integriert sind und die Gesamterscheinung nicht stören.

zu Art. 16

Die Bewilligungspflicht gemäss §§ 1 + 2 BVV bei Renovationen soll eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Gebäuden z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. verhindern.

zu Art. 17

Architektonisch besonders gute Projekte können von den Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung abweichen. Damit wird ein angemessener Spielraum geschaffen, positiv auf Bauvorhaben zu reagieren, die zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Dorfkerns beitragen.

Herkömmliche
Umgebungsgestaltung

³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung mit Chaussierungen, Pflästerungen, Bäumen, Brunnenplätzen, Mauern udgl. ist bei Sanierungen zu erhalten und bei Neubauten sinngemäss zu übernehmen. Der Umschwung zu Gebäuden ist, soweit er nicht von bewilligten Verkehrsanlagen in Anspruch genommen wird, zu begrünen. Offene Lagerplätze sind nur für wohnungszugehörigen Eigenbedarf zulässig.

Parkierung

⁴ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

Art. 12 Brennbare Aussenwände

Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 13 Aussenantennen

Einordnung von Antennen

Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Art. 14 Gutachten

Externe Begutachtung

Baugesuche in der Kernzone sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern ein Gutachten im Sinne dieses Artikels.

Art. 15 Solaranlagen

Energiegewinnung

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind.

Art. 16 Renovationen

Aussenrenovationen

Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig, sofern sie das Erscheinungsbild verändern. Die Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten.

Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Abweichungen bei Dach-
und Fassadengestaltung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und die Fassadengestaltung bewilligt werden.

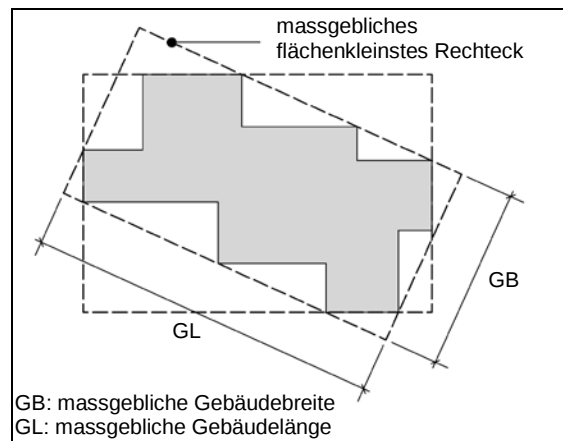
zu Art. 18

Wenn Gebäude eine bestimmte Länge überschreiten, sind zum Schutz der Nachbarn erhöhte Grenzabstände in Form eines Mehrlängenzuschlages einzuhalten (vgl. Wegleitung zu Art. 25). Gemäss § 270 Abs. 3 PBG können durch nachbarliche Vereinbarung Näherbaurechte begründet werden, was eine Unterschreitung des Grenzabstandes erlaubt.

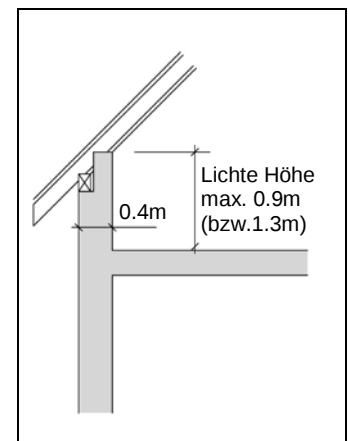
Bei der Überbauungsziffer für Besondere Gebäude wird eine Minimalfläche von 30 m² festgelegt, die bei Grundstücken unter ca. 430 m² wirksam wird. Dies entspricht etwa einer Doppelgarage.

Die zulässigen Gebäudelängen orientieren sich an den jeweiligen Siedlungsstrukturen. Die Gebäudelänge wird nach § 28 ABV gemessen.

Die Geschosse 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.



Gebäudelänge



Kniestock

zu Art. 19

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren 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.

zu Art. 20

Bei der Dachneigung gilt dasselbe Prinzip wie in der Kernzone, wobei das Dachneigungsspektrum um weitere 5° ausgeweitet ist.

Dachaufbauten dürfen laut § 292 PBG nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Im Gegensatz zur Kernzone ist die Art der Dachaufbauten nicht eingeschränkt. Ausser Schleppgauben sind namentlich auch Giebellukarnen zulässig.

Die zulässige Glaslichtfläche von 0.6 m² erlaubt z.B. ein Velux-Dachflächenfenster 78x118 cm (Aussenmasse).

B. Wohnzonen W2 und WG2

Art. 18 Grundmasse

Grundmasse

¹ In den Wohnzonen W2 und WG2 gelten folgende Grundmasse:

- Überbauungsziffer
 - Hauptgebäude max. 22%
 - Besondere Gebäude max. 7%, min. jedoch 30 m²
- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 1
- Gebäudehöhe max. 7.50 m
- Gebäudelänge
 - in der W2 max. 25.00 m
 - in der WG2 max. 35.00 m
- Kleiner Grundabstand min. 4.00 m
- Grosser Grundabstand min. 8.00 m

Grosser Grundabstand

² Der grosse Grundabstand gilt auf der stärker gegen Süden gerichteten längeren Gebäudeseite.

Art. 19 Nutzweise

Mässig störend

¹ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Nicht störend

² In der Wohnzone W2 sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 20 Dachgestaltung

Dachformen

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit 30° bis 45° Neigung und Ziegeleindeckung zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und Besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen und Eindeckungen erlaubt.

Dachaufbauten

² Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dachflächenfenster

³ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.6 m² zulässig.

2. Dachgeschoss

⁴ Ausgebaute Wohn- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, die vor dem 1.1.2008 erstellt wurden, haben Bestandesgarantie und dürfen mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegeln belichtet werden.

zu Art. 21

Balkone gehören zu einem zeitgemässen Wohnen. Die Balkongestaltung kann aber die Gesamterscheinung von Bauten namentlich in Kernzonennähe ungünstig beeinflussen, weshalb ihre Zulässigkeit an gestalterische Anforderungen geknüpft wird. Bei den Balkonen ist zudem § 260 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen, wonach sie auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen.

zu Art. 22

Abgrabungen von 1.00 m Höhe entsprechen einem bei Wohnzonen in der Ebene vertretbaren Mass. Mit der Beschränkung soll die vollständige Freilegung von Untergeschossen zu Wohnzwecken vermieden werden.

zu Art. 23

Die Erholungszone dient der Erstellung eines öffentlich zugänglichen Begegnungs- und Spielplatzes.

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Damit ist es z.B. möglich, einen Witterungsschutz mit Grillstelle zu bauen.

Der Grundabstand von 3.50 m für Besondere Gebäude entspricht dem minimalen Grenzabstand gemäss PBG.

zu Art. 23a

Die Zone für öffentliche Bauten (OeB) ist Bauten und Anlagen für die Organisation und Bedürfnisse der öffentlichen Hand für die Erfüllung ihres Auftrags vorbehalten. Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften bezüglich Anzahl anrechenbare Untergeschosse, Anzahl Vollgeschosse, Anzahl anrechenbare Dachgeschosse, maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe sowie dem minimalen Grundabstand.

Bezüglich der Grenzabstände gelten in der Zone OeB die Abstände der angrenzenden Zonen gemäss BZO.

Art. 21 Balkone

- Laubenbalkone ¹ Balkone sind als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei besonders guter Gestaltung können sie auch über den Dachvorsprung auskragen.
- Giebelbalkone ² An Giebelfassaden sind abgestützte und überdeckte Balkone zugelassen, wenn sie sich gut in das Fassadenbild einordnen.

Art. 22 Umgebungsgestaltung

- Abgrabungshöhe ¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.00 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig, ausgenommen Haus- und Kellerzugänge sowie für Zufahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- Abgrabungslänge ² Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

C. Erholungszone

Art. 23 Nutzweise und Grundmasse

- Begegnungs- und Spielplatz ¹ In der Erholungszone ist ein Begegnungs- und Spielplatz mit zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.
- Besondere Gebäude ² Es sind nur Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.
- Grundabstand ³ Für Besondere Gebäude gilt ein Grundabstand von min. 3.50 m.

D. Zone für öffentliche Bauten

Art. 23a Zonenzweck und Grundmasse

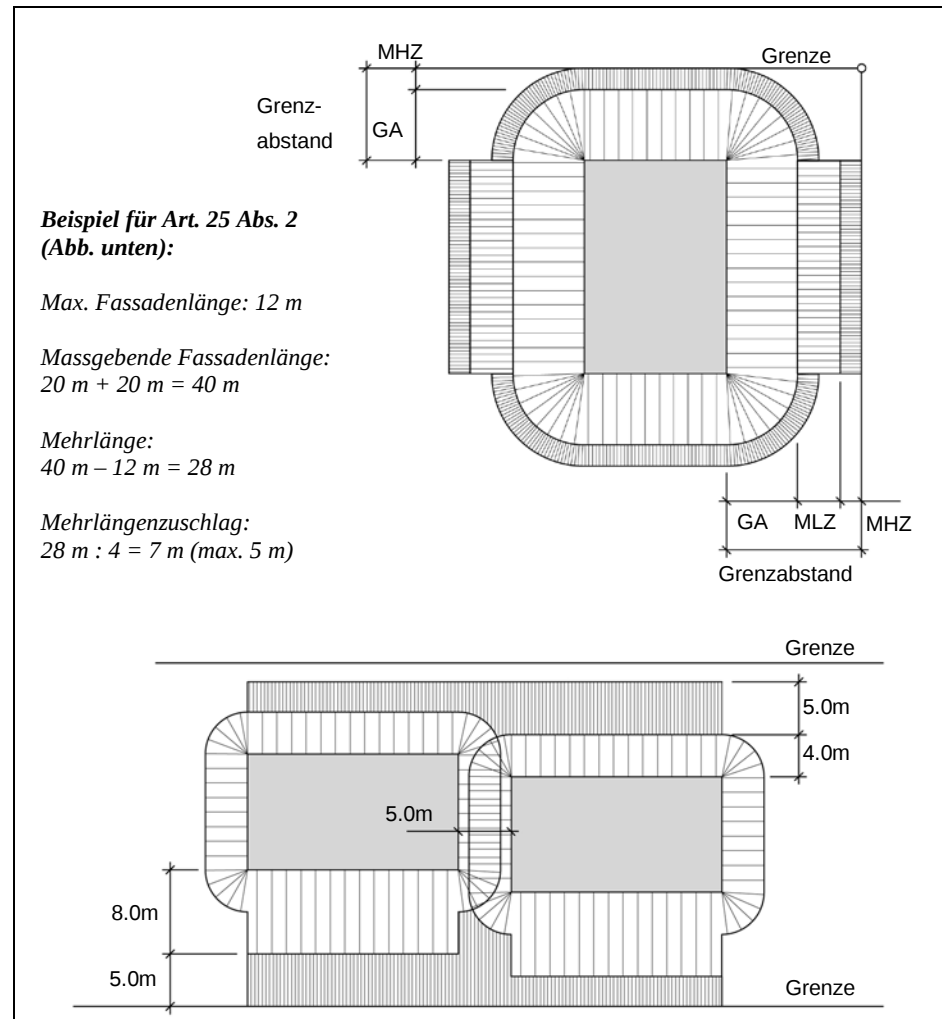
- Zweck ¹ Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Allgemeinheit dienen.
- Grundmasse ² Es gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.
- Zulässige Nutzweisen ³ In der Zone für öffentliche Bauten sind, abgesehen von temporären Wohnunterkünften zur Erfüllung öffentlicher Zwecke, keine Wohnnutzungen zulässig.

zu Art. 24

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

zu Art. 25

Der Grenzabstand nach § 21-26 ABV setzt sich wie folgt zusammen:
Grundabstand + Mehrlängenzuschlag + Mehrhöhenzuschlag



zu Art. 26

Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (vgl. § 273 PBG). Darunter fallen z.B. oberirdische Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser etc. Besondere Gebäude haben einen Grenzabstand von minimal 3.50 m einzuhalten und dürfen in einem Abstand von 3.50 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

zu Art. 27

Die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss § 265 PBG betragen für Strassen 6.00 m und für Wege 3.50 m. Unter der Strasse ist gemäss § 267 das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoirs und Schutzstreifen gemeint.

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 24 Bauweise

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig im Rahmen der maximalen Gebäudelänge bei gleichzeitiger Erstellung der Bauten oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Art. 25 Mehrlängenzuschlag

Ausmass

¹ Bei Fassaden, deren Länge 12 m überschreitet, sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 m heraufzusetzen.

Zusammenrechnung

² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 26 Abstände für Besondere Gebäude

Grenzbau

Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von max. 50 m² dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn bis 2.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden, wenn die Länge der Baute nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenzlänge beträgt. Für alle übrigen Besonderen Gebäude gilt ein Grundabstand von min. 3.50 m.

Art. 27 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen

Mindestabstände

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, gelten für oberirdische Gebäude die kantonalrechtlichen Mindestabstände und für unterirdische Gebäude ein Abstand von min. 3.00 m. Vorbehalten bleiben Art. 3 und Art. 6 BZO.

zu Art. 28

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG). Allfällige Ersatzabgaben oder die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren fallweise zu behandeln. Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken. Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

Als Geschossflächen gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

zu Art. 29

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus.

zu Art. 30

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch registriert werden. Mit der massgeblichen Grundfläche ist die anrechenbare Landfläche gemäss § 259 PBG gemeint.

zu Art. 31

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

	Art. 28 Autoabstellplätze
Anzahl	¹ Je ein Autoabstellplatz ist zu erstellen: - Pro 100 m2 Geschossfläche bei Wohnnutzungen, mindestens jedoch ein Autoabstellplatz pro Wohneinheit. Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Abstellplätze erforderlich. - Pro 100 m2 Geschossfläche bei Werkstätten - Pro 40 m2 Geschossfläche bei Büros - Pro 20 m2 Geschossfläche bei Läden - Pro 5 Sitzplätze bei Restaurants Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
Besucherparkplätze	² Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern 10% als Besucherabstellplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz. ³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen richtet sich die Zahl der Abstellplätze nach der Norm SN 640 281.
	Art. 29 Fahrräder und Kinderwagen
Anforderungen	Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.
	Art. 30 Spiel-, Garten- und Ruheflächen
Umfang	Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind gestaltete Spiel- und Ruheflächen im Umfang von min. 15% der massgeblichen Grundfläche zu schaffen.
	Art. 31 Abfallbeseitigung
Bauliche Voraussetzungen	Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die baulichen Voraussetzungen für die Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

zu Art. 32

Mit Beschluss Nr. 775 genehmigte der Regierungsrat am 13. Mai 2009 die am 1. September 2008 von der Gemeindeversammlung festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung Bachs. Von der Genehmigung ausgenommen wurden Art. 3 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung sowie der Kernzonenplan 1:1000. Die vom Gemeinderat in Ausübung der Kompetenzdelegation vorgenommenen Anpassungen wurden von der Baudirektion am 4. Januar 2010 mit Verfügung ARV/2/2010 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22. Januar 2010.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkrafttreten

Stichtag

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 13. Dezember 1993.

Anhang

Anhang 1:
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Anhang 2:
Bauverfahren

Anhang 3:
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

Anhang 4:
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von
nachbarlichen Grenzen

Anhang 5:
Stichwortverzeichnis

Dem Anhang kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Er dient, wie auch die Wegleitung, 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.

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
Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)	• Allgemeine Begriffe	§§ 1 - 5 ABV
	• Besondere Begriffe	§§ 30 - 33 ABV

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)	• Hygiene • Lärm • Wärmedämmung • Luftreinhaltung • Abschränkungen SIA-Norm 358 • Feuerungsanlagen und Wassererwärmung • Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung • Beförderungsanlagen • Behinderte und Gebrechliche • Besondere Bestimmungen • Energierechtliche Bestimmungen	§§ 8 - 12 BBV I §§ 13, 13a, 14 BBV I §§ 15 - 18 BBV I § 19 BBV I § 20 BBV I sowie § 28 BBV I §§ 29, 30, 45 BBV I §§ 31 - 33 BBV I §§ 34, 35 BBV I §§ 36 - 41 BBV I §§ 42 - 49 BBV I
Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)	• Begriffe • Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	§§ 2 - 8 BBV II §§ 9 - 20 BBV II
Regelungen im Wasserwirtschafts- gesetz (WWG)	• Gewässerabstand	§ 21 WWG
Behindertengleich- stellungsgesetz (BehiG)	• Behindertengerechte Bauten • Baurechtliches Verfahren • Verhältnismässigkeit	§ 3 BehiG § 7, 9, 10 BehiG § 11 - 12 BehiG
Behindertengleich- stellungsverordnung (BehiV)	• Behindertengerechte Bauten • Verhältnismässigkeit	§ 2 BehiV § 6 - 7 BehiV

Anhang 2

Bauverfahren

Bewilligungs- pflichtige 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 1.50 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, 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 Einfriedungen mit einer Höhe von 0.80 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren 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 1.00 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- h) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Nicht bewilligungs-
pflichtige
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 1.50 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 Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedungen;
- 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 Lichtanlagen, 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, die in keiner Richtung 0.80 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 0.10 m überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen 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, Feuer-schutz-einrichtungen usw.)
- Energetischer Massnahmenachweis
- 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

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Bau-behörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer 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 gemäss §§ 13 ff BVV unterstehen, d.h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben.

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

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.

Rekursberechtigt (§ 338a PBG) ist/sind:

- 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.

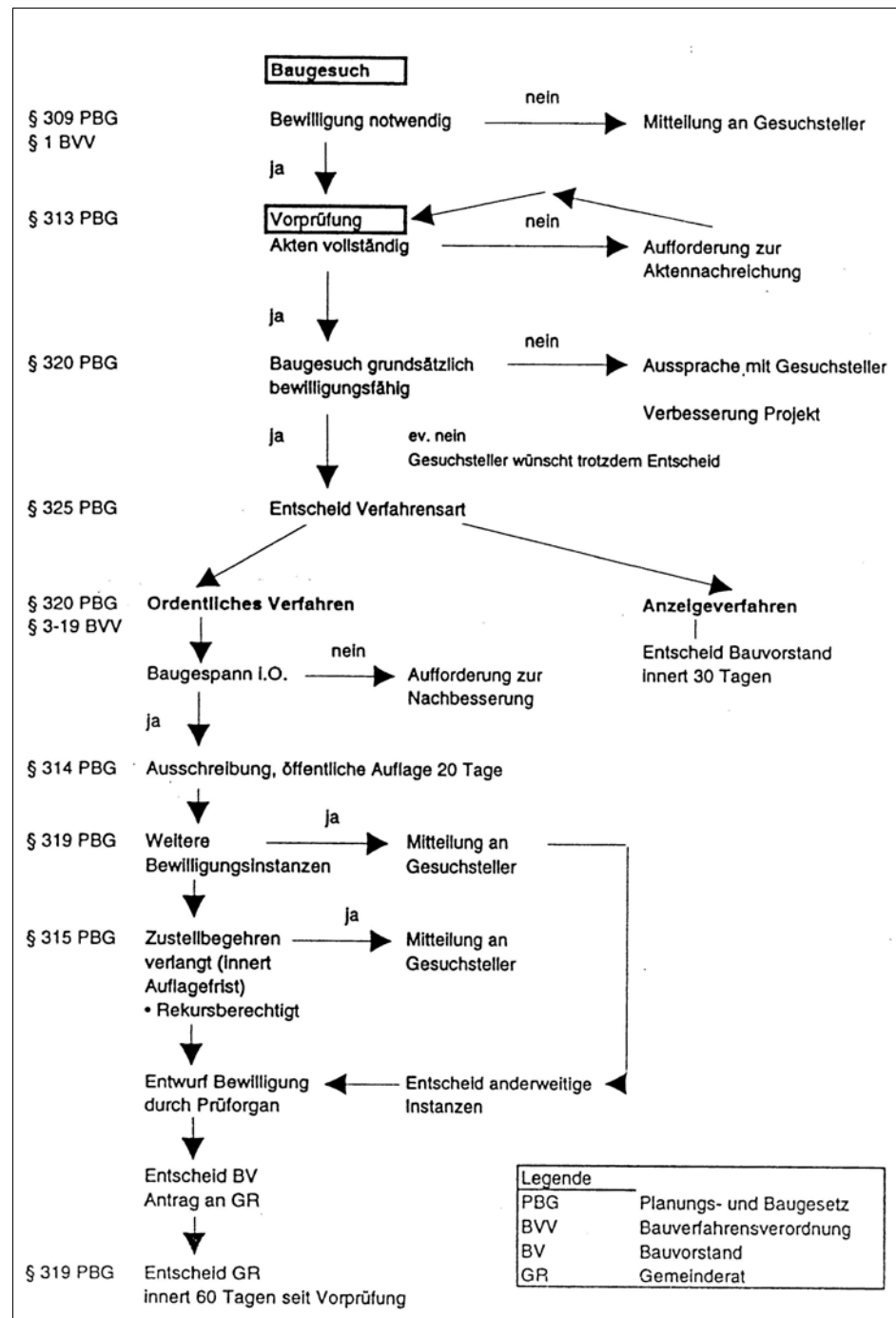
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

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

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

Ablaufschema Baubewilligungsverfahren



Anhang 3

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen (gemäss § 14 ff SAV)

Messweisen
gemäss
§§ 5 und 6 SAV

§ 14 SAV:

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

Grundsätze

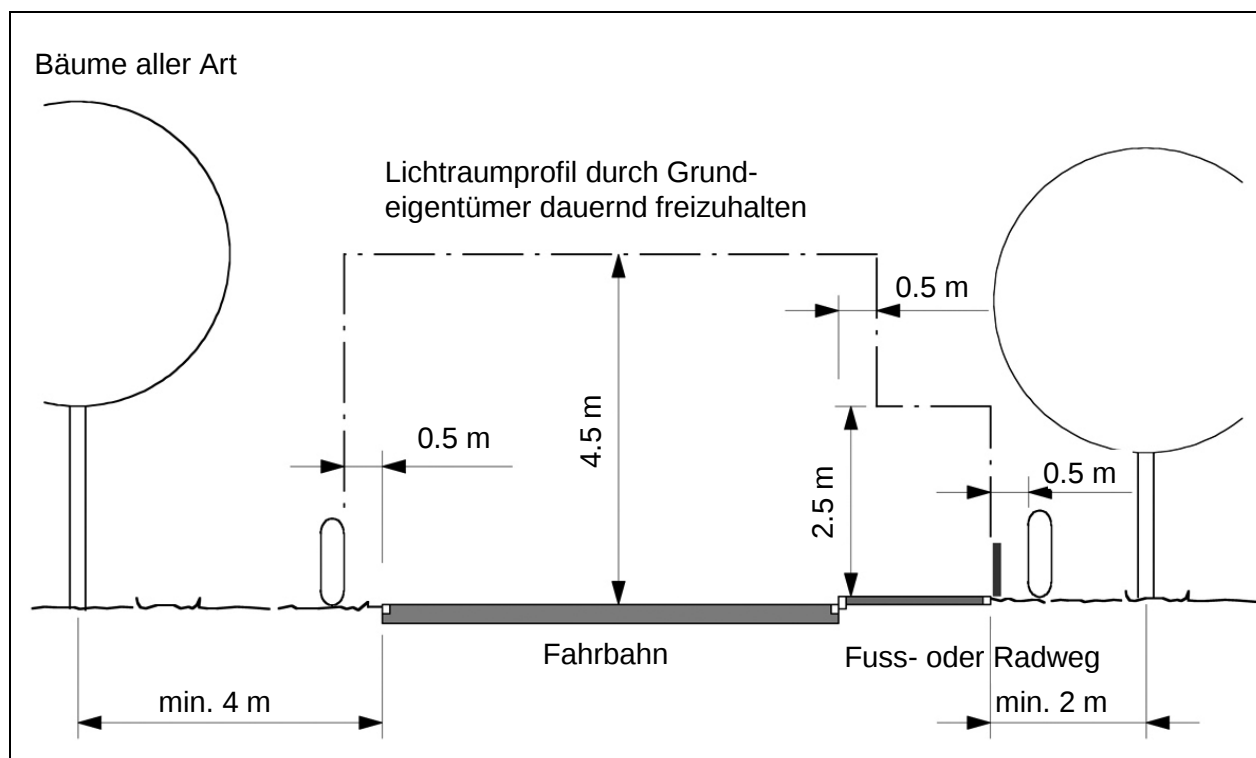
Grundsatz für Bäume

Bäume aller Art: 4.00 m, gemessen ab Mitte Stamm.

Grundsatz für andere Pflanzen

andere Pflanzen müssen einen Absand einhalten, bei dem sie im Verlauf ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.50 m.

An der Innenseite von Kurven, im Bereich sich verzweigender Strassen und bei Ein- und Ausfahrten entscheidet der Gemeinderat über die Abstände. Bei Kantonsstrassen entscheidet die Baudirektion (Meldeverfahren an den Kreisingenieur).



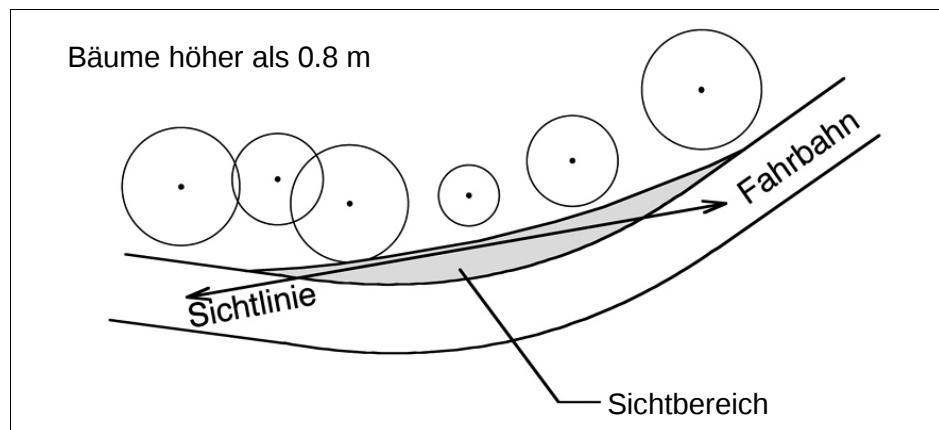
Erleichterungen

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 2.00 m vermindert werden.

Innenseiten von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten

§ 16 SAV:

Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der SAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten, bis 3.00 m Höhe dürfen zudem auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

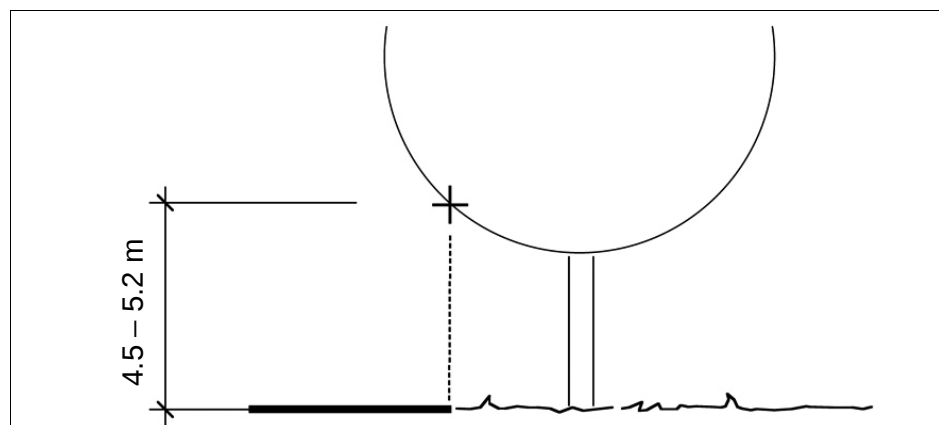


Lichtraumprofil

§ 17 SAV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.50 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.80 m bzw. 5.20 m zu vergrössern.

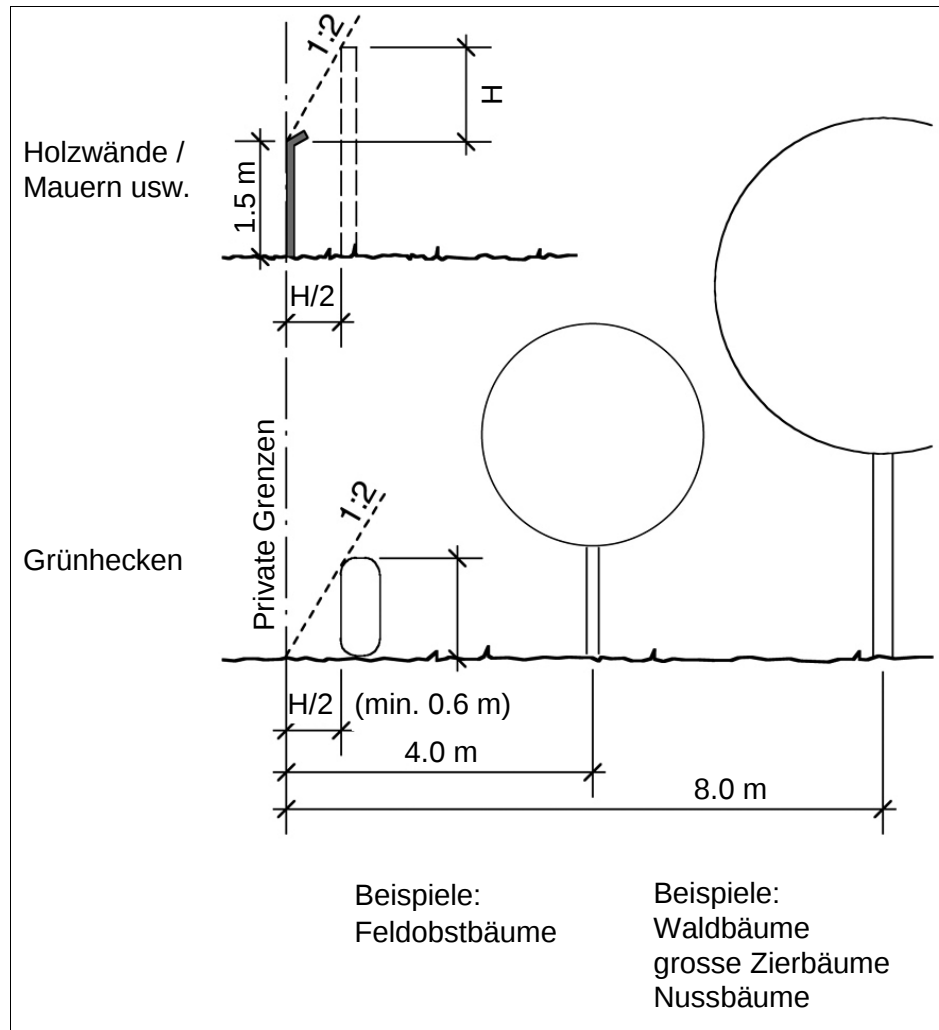
Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.50 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



Anhang 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen (gemäss § 169 ff EG ZGB)

Bäume



Weitere spezielle Abstände

- | | |
|--|-------------|
| • Baumschulpflanzen | min. 1.00 m |
| • Bäume und Sträucher gegenüber Wald | min. 0.50 m |
| • Wald an Wald | min. 0.50 m |
| • Waldneupflanzung resp. Nachzucht | min. 1.00 m |
| • Wald gegen Flurweg | min. 1.00 m |
| • Wald (Nachzucht) gegen Kulturland | min. 2.00 m |
| • Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. 8.00 m |

Anhang 5

Stichwortverzeichnis

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Abbruchbewilligungspflicht	9	309	-
Abstände:			
• Abstände für Pflanzen	Anhang 3+4	-	-
• Abstand von Verkehrsanlagen	6, 27, Anhang 3	265, 267, 269	14f SAV
• Grundabstand	5, 18, 23, 26	-	169f EG ZGB
• Gewässerabstand	-	67, 72	21 WWG
• Grenz- und Gebäudeabstände	25	49 f, 260, 269 f	21 f ABV
• übrige Abstands- vorschriften	Anhang 3	271 f	-
• Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
• Mehrlängen- zuschlag	25	49	23 ABV
• Waldabstand	-	66, 72, 262	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	28	24, 242 f, 309	3 ABV
Abfallbeseitigung	31	249	38 BBV I
Abweichungen	3, 17	220	-
Arealüberbauungen	-	69 f, 71 f, 73, 270, 271	8 f ABV
Ausfahrten	-	240 f, 266	5 - 9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausnützungsziffer	-	49, 50, 251, 254, 255, 259	-
Ausrüstungen	-	-	4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen	13	78, 309	1 ABV
Aussenrenovationen	16	-	-
Ausstattungen	-	80, 83, 222	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Balkone	21	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 2	309 f	-
Baulinien	-	50 f, 96 f, 106	-
• und Quartierpläne	-	125	2 QPV
• und Bauweise	-	97, 252, 286 f	-
Baumassenziffer	-	§§ 254, 258	12 ABV
Baureife	-	233 f	-
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	24	49 f, 97, 252, 286 f	31 ABV
Bauzonen	1 f	48 f, 62 f	-
Behinderten- und betagtengerechtes Bauen	-	239	34 BBV I
Besondere Gebäude	5, 18, 23, 26	273	25 ABV, 18 BBV II
Bestehende Gebäude	3	357 f	33a ABV
Bewilligungspflicht	3, 16	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz	-	239, 300	-
• Anforderungen	-	290	-
• beim Grenzbau	-	-	14 BVV II
• Abstandsverschärfung	12	-	-
• Fluchtwege	-	-	VBB

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte	10, 20	292	Anhang ABV
Dachformen	10, 20	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss siehe Geschosse			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Empfindlichkeitsstufen	1	226, 227, 56, 57	43 + 44 LSV Anhang LSV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	-
Erholungszone	23	61, 62, 270, 271, 275+276, 281, 293	Anhang ABV
Erschliessung			
• von Grundstücken	-	234, 236f, 240	ZGN
• Groberschliessung	-	90f, 128, 166f	-

Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Firsthöhe	-	49, 50, 58, 281	-
Freiflächenziffer	-	254, 257	Anhang ABV

Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudebreite	-	49	28 ABV
Gebäudehöhe	5, 18	49, 50, 58, 278 f	29 ABV
Gebäudelänge	5, 18	49	28 ABV
Gemeinschaftsanlage			
• allgemein	-	222 f	-
• beim Quartierplan	-	166 f	-
Gesamthöhe	-	-	-
Geschlossene Bauweise siehe Bauweise			
Geschosse	5, 18	49, 275 f, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltungsplan	-	83 ff	
Gestaltung allgemein	7	238, 71, 73	5 RSK, 10 f SAV
• Bauten, Anlagen	-	-	-
• Umgebungsgestaltung	11, 22	-	-
• Fassadengestaltung	3, 7	-	23 - 27 ABV
• Dachgestaltung	3, 10, 20	281	Anhang ABV

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Gewerbe- und Industriezone	-	-	-
Geschlossene Bauweise	24	286	-
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau	-	287 f	-
Grundmasse	5, 18, 23	-	-
Hygiene	3	239, 300 f	8f BBV I
Immissionsschutz	-	49, 57	-
Kernzone	1, 2, 14	48 f, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kernzonenplan	1, 3	50	-
Kinderspiel- und Ruheflächen	30	-	3 ABV
Lärmschutz	1	226, 227	LSV
Lauben	8, 21	-	-
Massgebliche Grundfläche	-	259	-
Mehrhöhenzuschlag Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			
Nutzweise	2, 4, 19, 23	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Öffentliches Interesse	-	22 f, 40, 186, 204	
Parkierung siehe Abstellplätze			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Räume			
• Anrechnung zur Ausnützung	-	255 f	10 ABV
• Anforderung	-	295 f, 299 f	-
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	309 - 339	BRV
Reklamen	-	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329 f	-
Renovationen siehe Aussenrenovationen			
Reservezone	1	65	-

Sanitäre Einrichtungen			
• Anforderungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	-	30 ABV
Sonderbauvorschriften	-	79 ff	-
Schlafräume	-	299 f	-
Schrägdach/Satteldach siehe Dachformen			
Schutzgebiet / Schutzobjekte	-	23, 203	-
Sonnenenergie	15	49	1 ABV
Strassenabstand siehe Abstände			

Türen und Tore	7	305	-
-----------------------	---	-----	---

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Überbauungsziffer	5, 18	254, 256	Anhang ABV
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Umnutzung	4	-	RPG
Unterirdische Bauten und Anlagen	27	269	-
Unterschutzstellung	3, 9	23, 203, 357	-

Verglaste Balkone udgl.	-	-	13 ABV
Verkehrsbaulinie	-	50, 51, 96 ff	-
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	-

Werkplan	-	114 f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	1	48, 52	-

Zoneneinteilung siehe Bauzonen			
Zone für öffentliche Bauten	-	60, 260, 264 ff, 269, 270, 275, 276, 278, 280, 293	26, 29 ABV, Anhang ABV
Zonenplan	1	-	-
Zugänge	-	-	ZGN