



Bau- und Zonenordnung 1995

Bau- und Zonenordnung 1995

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
9. November 1984 und am 31. Januar 1995**

**Vom Regierungsrat
am 18. September 1985 mit Beschluss Nr. 3606 und
am 27. September 1995 mit Beschluss Nr. 2869
genehmigt**

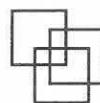
Inhaltsverzeichnis

	Seite		
Abkürzungsverzeichnis, übergeordnete Gesetze und Verordnungen, Stand 1993			
1		Erlass	8
1.1		Zonenplan und Ergänzungspläne	8
2		Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	9
2.1		Lärmvorbelastung	9
2.2		Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen	9
3		Kernzone K	10
3.1		Umbau und Ersatzbauten	10
3.2		Grundmasse für Neubauten	10
3.3		Nutzweise	11
3.4		Geschlossene Überbauung	11
3.5		Gestaltung der Bauten	11
3.6		Fassadengestaltung	11
3.7		Dachform, Dacheindeckung	12
3.8		Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	13
3.9		Umgebungsgestaltung	14
3.10		Reklameanlagen	14
3.11		Besondere Nutzungsanordnung	15
3.12		Zusätzliche Bewilligungspflicht	15
3.13		Fachberatung	15
4		Wohnzonen	16
4.1		Grundmasse	16
4.2		Wohnzone A, W1A	16
4.2.1		Nutzweise	16
4.2.2		Offene Überbauung	16
4.2.3		Dachgestaltung	17
4.3		Wohnzone B, W1B	17
4.3.1		Nutzweise	17
4.3.2		Geschlossene Überbauung	17
4.3.3		Dachgestaltung	17
4.4		Wohnzone W2	18
4.4.1		Nutzweise	18
4.4.2		Geschlossene Überbauung	18
4.4.3		Dachgestaltung	18
4.5		Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	19
4.5.1		Grundmasse	19
4.5.2		Grenzabstand für Gewerbebauten	19
4.5.3		Nutzweise	19
4.5.4		Geschlossene Überbauung	20
4.5.5		Dachgestaltung	20
5		Zone für öffentliche Bauten öB	20
5.1		Grundmasse	20
6		Freihaltezone F	21
7		Erholungszone E	21
8		Reservezone R	21
9		Abstände	22
9.1		Grenz- und Gebäudeabstände	22
9.1.1		Grosser und kleiner Grundabstand	22
9.1.2		Mehrlängenzuschlag	22
9.1.3		Gebäudelänge / Fassadenlänge	22
9.1.4		Näherbaurecht	22
9.1.5		Grenzbau für Hauptgebäude	23
9.1.6		Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude	23
9.1.7		Grenzbau für Besondere Gebäude	24
9.1.8		Fassadenlänge bei Näherbau	24

9.1.9	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	24
9.1.10	Abstand von Besonderen Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	25
9.1.11	Fassadenmehrlänge und Gebäudelänge bei Besonderen Gebäuden	25
9.1.12	Abstandsfreie Gebäude	25
9.1.13	Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität	25
10	Weitere Bauvorschriften	26
10.1	Fahrzeugabstellplätze	26
10.2	Spiel- und Ruheflächen	27
10.3	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	27
10.4	Terrainveränderungen	27
10.5	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	28
10.6	Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	28
10.7	Wohnhygiene	28
10.8	Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern	29
10.9	Baumschutz	29
11	Arealüberbauungen	29
11.1	Mindestarealflächen	29
11.2	Nutzungszuschlag	30
11.3	Grenz- und Gebäudeabstände	30
11.4	Vollgeschosse	30
12	Schlussbestimmungen	30
12.1	Ausnahmebewilligungen	30
12.2	Inkrafttreten	30
13	Anhang	31
13.1	Hinweise zum kantonalen Baurecht	31
13.2	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich, 2. April 1911	37

13.3	Technischer Anhang
13.3.1	Kernzonen
13.3.2	Ergänzende Bauvorschriften

Verfasser:



THEO STIERLI + PARTNER AG
Büro für Raumplanung
Rötelstrasse 84 8057 Zürich

30. Januar 1996
Peter Stierli
WW96PS\15430BOJ

Abkürzungsverzeichnis, übergeordnete Gesetze und Verordnungen Stand 1993

Bundeserlasse

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985, Stand 1. Januar 1987
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
FWV	Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986

Kantonale Erlasse

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 mit seithe- rigen Änderungen
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977, Stand 5. August 1992
ABV-S	und Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauver- ordnung (ABV)
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, Stand April 1994
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981, Stand Februar 1992
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978, Stand 4. März 1992
BVVA	Anhang zur Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
NDV	Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungspla- nungen vom 31. Mai 1978
NDV-A	Anhang zur Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978

NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977, Stand 15. Januar 1992
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
SNH	Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimat- schutz und für Kommunale Erholungsgebiete, 15. Januar 1992
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
WDV	Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 1994
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnor- malien) vom 9. Dezember 1987

Kommunale Erlasse

BZO	Bau- und Zonenordnung Schöfflisdorf
	Reglement über die Gemeinde-Wasserversorgung Schöfflisdorf
	Kanalisationsverordnung
	Verordnung über die Abfallbewirtschaftung in der Gemeinde

Die vorstehende Aufzählung ist nicht vollständig. Sie dient lediglich als Hin-
weis auf die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sowie zur Erläuterung
der verwendeten Abkürzungen.

Bezugsquellen

Das PBG und die kantonalen Verordnungen können bei der Staatskanzlei
Zürich, die Bundeserlasse bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Mate-
rialzentrale in Bern bezogen werden.

1 Erlass

PBG § 2 c)

- 1 Die Gemeinde Schöfflisdorf erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.
- 2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

BG § 46/3

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes 1:5'000, der Kernzonenplan 1:2'500 und der Waldabstandslinienplan 1:500 massgebend.
- 2 Diese Detailpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.
- 3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

- 1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:
- 2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/ 1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürzung	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone A, 1 Geschoss	W1 A	II
Wohnzone B, 1 Geschoss	W1 B	II
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Freihaltezone	F	-
Erholungszone	E	III

2.1 Lärmvorbelastung

Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/ 2 LSV sind nicht vorhanden.

2.2 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

3 Kernzone K

3.1 Umbau und Ersatzbauten

1 Die im Kernzonenplan blauschwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.

2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

3 Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 ersetzt werden.

4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 ersetzt werden.

5 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

3.2 Grundmasse für Neubauten

1

Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00
Grosser Grundabstand	min. m	8.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.30
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50

2 Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.

3 Die Abstandsverschärfung nach § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.

4 Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.

3.3 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

3.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

3.5 Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie haben damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

3.6 Fassadengestaltung

1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.

2 Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

3 Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien zu fertigen.

4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.

5 Beim Umbau von Altbauten sind die Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein zu umrahmen und mit Sprossenteilung zu versehen.

6 Balkone dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

3.7 Dachform, Dacheindeckung

1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.

3 Für Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Absatz 3 und 273 PBG und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

4 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

5 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

6 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

3.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.

2 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.50 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

4 Auf derselben Dachfläche sind pro Dachgeschoss gleiche Arten von Dachaufbauten und Dachfenstern gestattet.

5 Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen darf höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

6 Die Summe aller Frontflächen von Dachaufbauten muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen. Dachflächenfenster werden nicht mitgerechnet.

7 Die Frontfläche von Giebellukarnen muss hochrechteckig sein, ihre Frontfläche darf max. 3.00 m² betragen; die Frontfläche von Schleppgauben muss ein liegendes Rechteck sein, ihre Frontfläche darf max. 2.00 m², die Fronthöhe max. 1.00 m betragen.

8 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

9 Die horizontale Projektion des Dachausschnittes für Dacheinschnitte darf max. 4.00 m² betragen.

10 Nichtreflektierende Sonnenkollektoren sind zugelassen.

11 Wintergärten im Erdgeschoss, verglaste Balkone und Veranden sind gestattet, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen, dem Energiesparen dienen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3.9 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

2 Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen.

3 Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

4 Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.10 Reklameanlagen

1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.

2 Neue freistehende Reklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

3.11 Besondere Nutzungsanordnung

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

3.12 Zusätzliche Bewilligungspflicht

1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, die Erstellung von Aussenantennen sowie die Nutzweise des Umschwunges sind bewilligungspflichtig.

2 Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

3.13 Fachberatung

1 Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.

2 Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.

4 Wohnzonen

4.1 Grundmasse

Zone		W1A	W1B	W2
Anrechenbares Untergeschoss		1	1	0
Vollgeschosse	max.	1	1	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2
Gebäudehöhe	max. m	4.80	4.80	8.10
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20	25	25
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30
Freiflächenziffer	min. %	30	30	25
Grosser Grundabstand	min. m	12	10	10
Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5

4.2 Wohnzone A, W1A

4.2.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

4.2.2 Offene Überbauung

Die Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.

4.2.3 Dachgestaltung

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen.

2 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

4.3 Wohnzone B, W1B

4.3.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

4.3.2 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

4.3.3 Dachgestaltung

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen.

2 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

4.4 Wohnzone W2

4.4.1 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung darf maximal ein Geschoss für nichtstörende Betriebe genutzt werden.

4.4.2 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

4.4.3 Dachgestaltung

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- 3 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40.00 m² Flachdächer gestattet.

4.5 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

PBG § 49 a/3

4.5.1 Grundmasse

1

Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	8.10
Gebäuelänge	max. m	30.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90 ²⁾
Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.30 ²⁾
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30
Freiflächenziffer	min. %	20
Grosser Grenzabstand	min. m	10.00
Kleiner Grenzabstand	min. m	5.00

2) Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.

4.5.2 Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine Gebäudehöhe von 4.00 m nicht überschreiten, kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.

4.5.3 Nutzweise

Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

4.5.4 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

4.5.5 Dachgestaltung

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- 3 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40.00 m² Flachdächer gestattet.

5 Zone für öffentliche Bauten öB

PBG § 60

5.1 Grundmasse

1

Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschoss	max.	2
Grundabstand, allseitig	min. m	3.50

- 2 Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer andern Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

6 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

7 Erholungszone E

PBG §§ 61 - 64

- 1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.
- 2 Zulässig sind höchstens eingeschossige Bauten, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.
- 3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.

8 Reservezone R

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

9 Abstände

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

9.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

9.1.2 Mehrlängenzuschlag

1 Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1A, W1B und W2 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 um 1/4 der Gebäudemehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens um 6.00 m.

2 In der Kernzone K, in der Zone für öffentliche Bauten öB und in der Erholungszone kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

9.1.3 Gebäudelänge / Fassadenlänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge, die das Mass von 16.00 m übersteigen, sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Fassadenlänge im Ausmass von einem Viertel der zulässigen Fassadenlänge für Hauptgebäude nicht zu berücksichtigen.

9.1.4 Näherbaurecht

PBG § 270 /3.

1 Näherbaurechte im Sinne von § 270 Absatz 3 PBG sind aufgrund einer Vereinbarung der Nachbarn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

2 Diese Anmerkung darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

9.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

1 In der Wohnzone W1A sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

2 Der Grenzbau von Hauptgebäuden ist ausser in der Wohnzone W1A bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig, falls die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

9.1.6 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude

1 In den Wohnzonen W1A und W1B dürfen Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von maximal 8.00 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.50 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

2 In den Wohnzonen W1A und W1B ist für einen Grenzabstand unter 3.50 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

3 In der Wohnzone W1 A ist der Grenzbau nur nach der Regelung von Ziffer 9.1.7 möglich.

4 In allen anderen Bauzonen gilt für Besondere Gebäude ein Grundabstand von 1.75 m.

5 Auf den Baum- und Sträucherbestand ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

9.1.7 Grenzbau für Besondere Gebäude

1 In der Wohnzone W1A ist der Anbau von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 25.00 m gestattet.

2 Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W1A durch angebaute Besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 50.00 m gestattet. Werden die angebauten Besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 25.00 m zulässig.

9.1.8 Fassadenlänge bei Näherbau

PBG § 270 / 3
ABV § 27 / 2

1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.

2 In jedem Fall ist jedoch ein Gebäudeabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

3 Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Absatz 3 PBG.

9.1.9 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

PBG § 265

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von min. 3.50 m.

9.1.10 Abstand von Besonderen Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

BBV II § 14

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss BBV II § 14 findet für Besondere Gebäude keine Anwendung.

9.1.11 Fassadenmehrlänge und Gebäudelänge bei Besonderen Gebäuden

ABV § 28 / 2

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40 m² nicht übersteigt.

9.1.12 Abstandsfreie Gebäude

PBG § 269

1 Für Gebäude gemäss § 269 PBG gilt ein Grenzabstand von mindestens 1.00 m.

2 Wird dieser Abstand unterschritten, ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

9.1.13 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität

1 In allen Wohnzonen gelten Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile als Vorsprünge im Sinne von § 260 Absatz 3 PBG.

2 Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um maximal 2.00 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

10 Weitere Bauvorschriften

10.1 Fahrzeugabstellplätze

PBG §§ 242 - 247

- 1 Es sind je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:
 - a) pro 250 m³ Bauvolumen von Mehrfamilienhäusern
 - b) pro 350 m³ Bauvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern
 - c) pro 150 m³ Bauvolumen von Büros, Läden, Geschäftsbauten und Gewerbebauten, ausser Lager und Autoreparatur-Werkstätten
 - d) pro 500 m³ Bauvolumen von Lagern
 - e) Autoreparatur-Werkstätten gemäss Absatz 4
 - f) für Restaurants, Cafés pro 3 Sitzplätze.
- 2 Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.
- 4 Bei andern Bauten und Anlagen und in der Kernzone bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.
- 5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind womöglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- 6 In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder auf dem nicht der Strasse zugewandten Grundstückteil vorzusehen.

10.2 Spiel- und Ruheflächen

PBG § 248

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.
- 2 Sie haben eine Fläche von 10.00 m² pro 200 m³ Bauvolumen aufzuweisen.
- 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

PBG §297

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

10.4 Terrainveränderungen

PBG § 293

- 1 Bei Terrainveränderungen bleibt das ursprünglich gewachsene Terrain massgebend. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss § 5a) ABV.
- 2 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, entlang von Gebäudefassaden um höchstens 1.00 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 3 In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

10.5 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

PBG § 293

- 1 Über dem gestalteten Terrain darf, ausser in der Kernzone, gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.
- 2 Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 nicht.

10.6 Kehrrichtbeseitigung und Kompostierung

PBG § 249

- 1 Anlagen für die Kehrrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Verordnung über die Abfallbewirtschaftung der Gemeinde Schöfflisdorf.
- 2 Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und zu erstellen.

10.7 Wohnhygiene

PBG § 270 / 3

- 1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270/3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.
- 2 Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume am 21. März oder 21. September (Tagundnachtgleiche) länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.

10.8 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern

PBG § 248

- 1 In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern der Umschwung differenziert zu gestalten.
- 2 Die Umgebung soll in Bereiche mit Pflanzgärten, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen und gemeinsam nutzbare Einrichtungen sowie Anlagen (Spielflächen und -plätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufgeteilt werden.

10.9 Baumschutz

- 1 Bestehende Gebüschgruppen und Hecken sollen erhalten bleiben.
- 2 Etappenweise Auslichtungen und Verjüngungen sind im Sinne der ordentlichen Nutzung und Pflege erwünscht.

11 Arealüberbauungen

11.1 Mindestarealflächen

In der Wohnzone W1 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m²; in der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

11.2 Nutzungszuschlag

Die Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

11.3 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG
- 2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

11.4 Vollgeschosse

Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG.

12.2 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

13 Anhang

13.1 Hinweise zum kantonalen Baurecht

Die weiteren Hinweise folgen in ihrem Aufbau nicht der Bau- und Zonenordnung, sondern dem IV. Titel des Planungs- und Baugesetzes zum öffentlichen Baurecht sowie den zugehörigen Bestimmungen in den Verordnungen.

1. Abschnitt

A Allgemeine Bestimmungen

Rechtsnatur	§ 218	PBG
Verschärfungen	§ 219	PBG
Ausnahmegewilligungen	§ 220	PBG
Gemeinschaftswerke	§§ 222-225	PBG
Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226-228	PBG
Inanspruchnahme von Drittgrundstücken	§§ 229-232	PBG

B Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Baureife	§§ 233-235	PBG
Erschliessung und Zugänglichkeit	§§ 236+237	PBG
Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung	§ 238	PBG
Beschaffenheit der Bauten und Anlagen	§ 239	PBG
		BBV I
		BBV II
Verkehrssicherheit	§§ 240+241	PBG
		SAV
Fahrzeugabstellplätze	§§ 242-247	PBG
Spiel- und Ruheflächen, Gärten	§ 248	PBG

Kehrichtbeseitigung	§ 249	PBG
	§ 38	BBV I

C Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen

I. Die Grundregeln

Grundsatz der baulichen Grundstücknutzungen	§ 250	PBG
Ausnützung	§ 251	PBG
Bauweise	§§ 252+286	PBG
Nutzweise	§ 253	PBG

II. Die Nutzungsziffern

Grundordnung	§ 254	PBG
Ausnutzungsziffer	§ 255	PBG
	§§ 9+10	ABV
		ABV-S
Überbauungsziffer	§ 256	PBG
		ABV-S
Freiflächenziffer	§ 257	PBG
	§ 11	ABV
		ABV-S
Baumassenziffer	§ 258	PBG
	§ 12	ABV
		ABV-S
Massgebliche Grundstückfläche	§ 259	PBG
		ABV-S

III. Die Abstände

1. Gemeinsame Bestimmungen

Grenz- und Gebäudeabstand	§ 260	PBG
		ABV-S
Begriff des Grenzabstandes	§ 21	ABV
		ABV-S
Grundabstand	§ 22	ABV
		ABV-S
Mehrlängenzuschlag		ABV-S
- im Allgemeinen	§ 23	ABV
- bei besonderem Fassadenverlauf	§ 24	ABV
- bei Besonderen Gebäuden	§§ 49/3+273	PBG
	§ 25	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§ 260/2	PBG
	§ 26	ABV
		ABV-S

2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen

Politische Grenzen	§ 261	PBG
Waldabstand	§§ 66+262	PBG
		ABV-S
Gewässerabstand	§§ 67+263	PBG
		ABV-S
Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264-267	PBG
		SAV
Abstand von Strassen bei fehlenden Baulinien	§ 265	PBG
		SAV

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
Andere Gebäude	§ 270	PBG

4. Gebäudeabstände

Grundsatz	§ 271	PBG ABV-S
Abstand über Verkehrsräume	§ 272	PBG
Erleichterungen		
- für Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- gegenüber bestehenden Gebäuden	§ 274	PBG
Gebäudeabstand		
- bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II
- bei feuer- und explosionsgefährlichen Nutzungen	§ 15	BBV II

IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen

1. Grundsatz

Begriffe	§ 275	PBG
Anrechenbarkeit	§ 276	PBG
	§§ 9+10	ABV ABV-S

2. Gebäude- und Firsthöhen

Mass der Gebäudehöhe	§ 278	PBG ABV-S
Berechnung der Gebäudehöhe	§279	PBG
Messweise der Gebäudehöhe	§ 280	PBG
	§ 29	ABV

Firsthöhe	§281	PBG ABV-S
-----------	------	--------------

3. Hochhäuser	§§ 282-285	PBG
----------------------	------------	-----

V. Die offene und die geschlossene Überbauung

Grundordnung	§ 286	PBG
	§ 31	ABV
Grenzbau für Hauptgebäude	§ 287	PBG
Öffnungen in Grenzfassaden	§ 289	PBG
Brandmauern	§§ 290+291	PBG

VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden

Dachaufbauten	§ 292	PBG ABV-S
Untergeschosse	§ 293	PBG
	§§ 275+276	PBG ABV-S

VII. Die Nutzweise

In Kernzonen	-	
In Quartiererhaltungszonen	-	
In Zentrumszonen	§ 51	PBG
In Wohnzonen	§ 52	PBG
In Industrie- und Gewerbebezonen	§ 56	PBG
Mit Sonderbauvorschriften	§§ 79-82	PBG
Mit Gestaltungsplan	§§83-87	PBG

D Anforderungen an Gebäude und Räume

I. Allgemeines

	§§ 1 - 7	BBV I
Heizungen	§ 295	PBG
	§§ 19-30	BBV I
Beförderungsanlagen	§ 296	PBG
	§§ 31-33	BBV I
Nebenräume	§ 297	PBG
Besondere Anforderungen	§ 298	PBG

II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

Geltungsbereich	§ 299	PBG
Ausstattung und Ausrüstung	§ 300	PBG
	§§ 3+4	ABV
		ABV-S
Besonnung, Belichtung und Belüftung	§§ 301+302	PBG
	§ 8	BBV I
Schallschutz, Wärmedämmung	§§ 13-17	BBV I
Mindestfläche von Räumen	§ 303	PBG
Raumhöhe	§ 304	PBG
Innere Erschliessungen	§ 305	PBG
Abschränkungen	§ 20	BBV I
Küchen	§ 306	PBG
	§ 36	BBV I

2. Abschnitt

Das baurechtliche Verfahren

	§§309-328	PBG
Bauen ausserhalb der Bauzone	Art. 24	RPG
Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§ 357	PBG

13.2 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich, 2. April 1911

§ 169

Gegen den Willen des Nachbars dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 0.60 m an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4.00 m von derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

§ 170

Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8.00 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4.00 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, so ist auch für die Bäume der letzteren Art ein Zwischenraum von 8.00 m zu beobachten. Baumschulpflanzungen dürfen nicht näher als 1.00 m an die nachbarliche Grenze gesetzt werden. Die in §173 festgesetzte Verjährung läuft nicht, solange die Baumschule besteht.

§ 171

Besteht das angrenzende Land aus Waldboden, so dürfen Sträucher und Bäume jeder Art nicht näher als 0.50 m an der Grenze stehen und fällt die Pflicht, sie unter der Schere zu halten, weg.

§ 172

Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marklinie auf mindestens 0.50 m nach jeder Seite hin offen zu halten. Neuanpflanzungen oder die Nachzucht bereits vorhandenen Waldes dürfen von keiner Seite näher als auf 1.00 m Abstand von der Grenze vorgenommen werden.

Der Grenze des Kulturlandes entlang darf die Nachzucht von Wald nicht näher als auf 2.00 m Abstand von der Grenze erfolgen, Flurwegen entlang nicht näher als auf 1.00 m. Wird Kulturland in Wald umgewandelt, so ist von benachbartem Kulturland ein Abstand von 8.00 m zu beobachten.

§ 173

Die Klage auf Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, welche näher an der Grenze stehen, als nach den vorstehenden Bestimmungen gestattet ist, steht nur dem Eigentümer des benachbarten Landes zu; sie verjährt nach 5 Jahren seit der Pflanzung des nächstehenden Baumes oder bei Nachzucht von Wald nach dem Abtrieb des alten Bestandes.

§ 174

Bäume, welche infolge des früheren Rechts oder der Zulassung des Nachbarn näher an der Grenze stehen, werden zwar in ihrem Bestand geschützt; wenn sie aber abgehen, so tritt für die Neupflanzung und für die Nachzucht wieder die Regel ein.

§ 174 bis

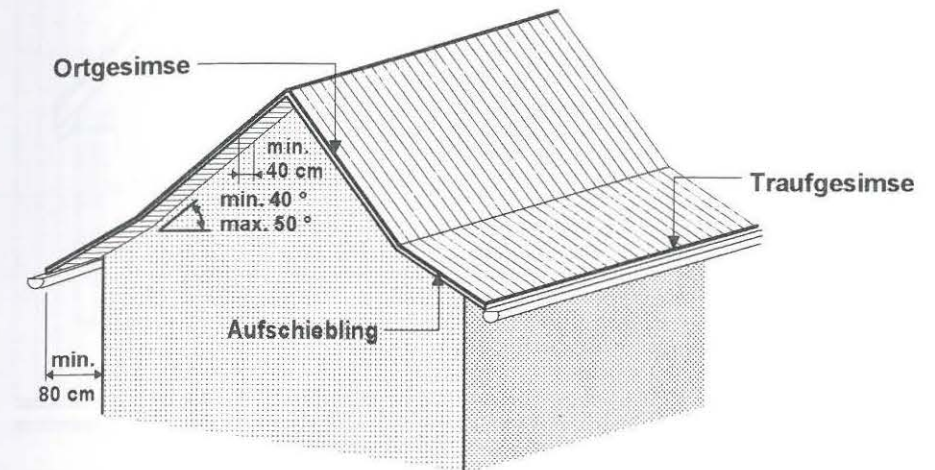
Gegen das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Strassen, Plätzen und Fusswegen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn eine Entfernung von mindestens 5 m von der Verkehrsbaulinie oder der sonstigen Baubegrenzungslinie beobachtet wird. Auf bestehenden derartigen Anlagen dürfen abgehende Bäume und Sträucher auch bei geringerem Abstand durch neue ersetzt werden.

13.3 Technischer Anhang

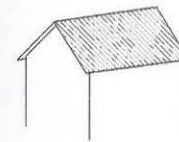
13.3.1 Kernzonen

Dachform, Aufschiebling und Dachvorsprünge in der Kernzone K

BZO Ziffer 3.7



Dachformen allgemein



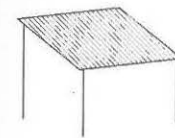
Sattel



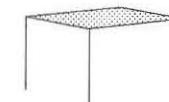
Walm



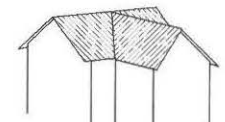
Krüppelwalm



Pult



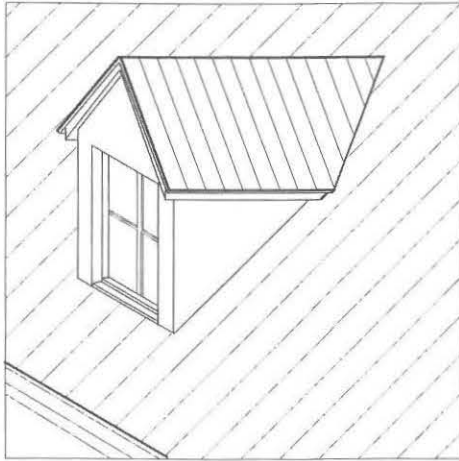
Flach



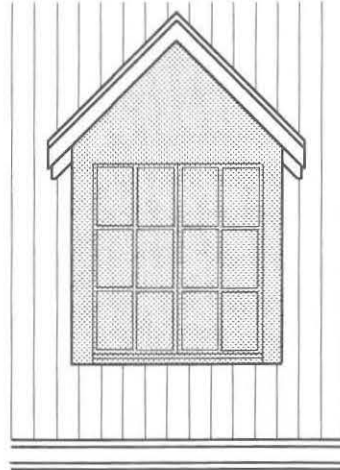
Kreuzfirst

Dachaufbauten gemäss Ziffer 3.8 BZO
Nur im 1. Dachgeschoss zulässig

Giebellukarne

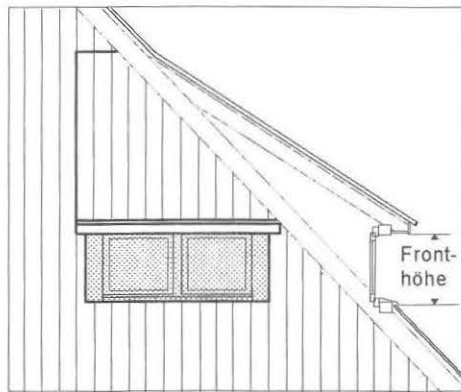


Ansicht



Frontfläche

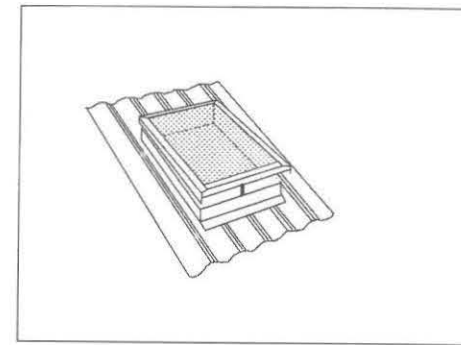
Schleppgaube



Frontfläche

Dachflächenfenster

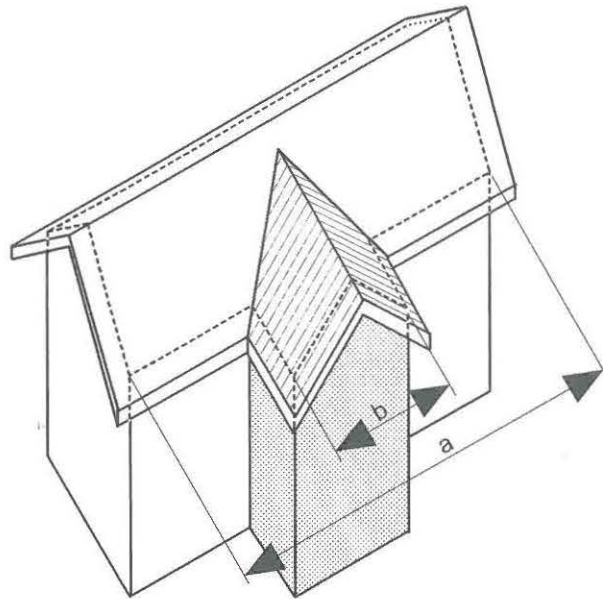
BZO Ziffer 3.8 Abs. 3



Glasfläche

Kehrfirst mit Fassaden-Vorsprung

Reduktion der anrechenbaren Fassadenlänge für Dachaufbauten



a - b : anrechenbare Fassadenlänge für Dachaufbauten

a : Gesamtlänge

b : Breite des Kehrfirstes

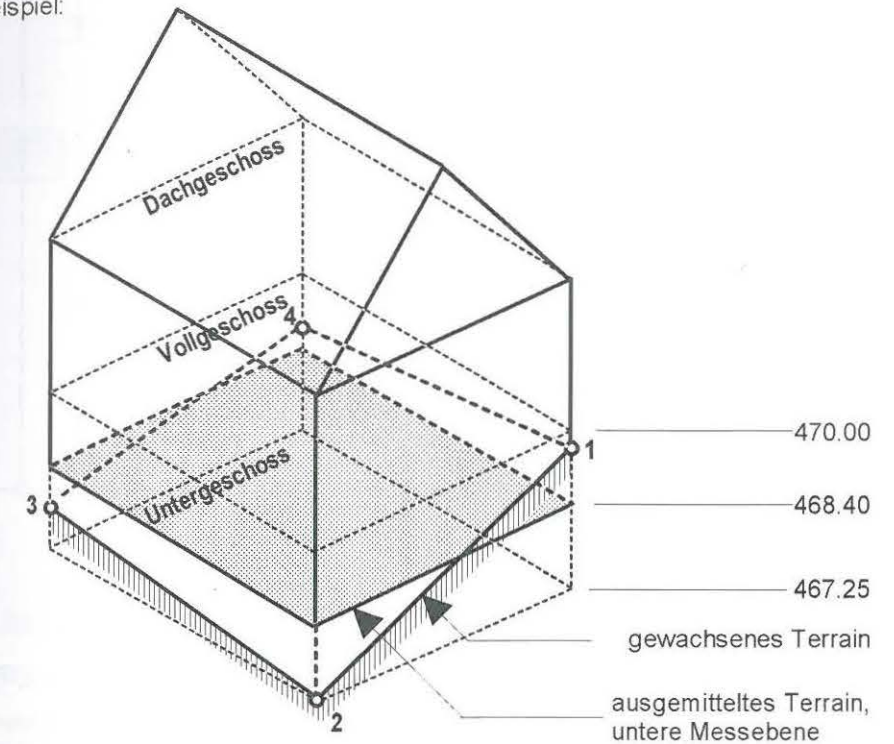
13.3.2 Ergänzende Bauvorschriften

Berechnung der Baumasse in Hanglage

BZO Ziffern 3.2, 4.1 und 4.5.1

An jeder Gebäudeecke wird die Kote in Meter über Meer (m ü. M.) ermittelt. Die Koten werden addiert und durch die Anzahl Punkte dividiert. Dies ergibt als ausgemittelttes Terrain die untere Messebene zur Bestimmung der Baumasse.

Beispiel:



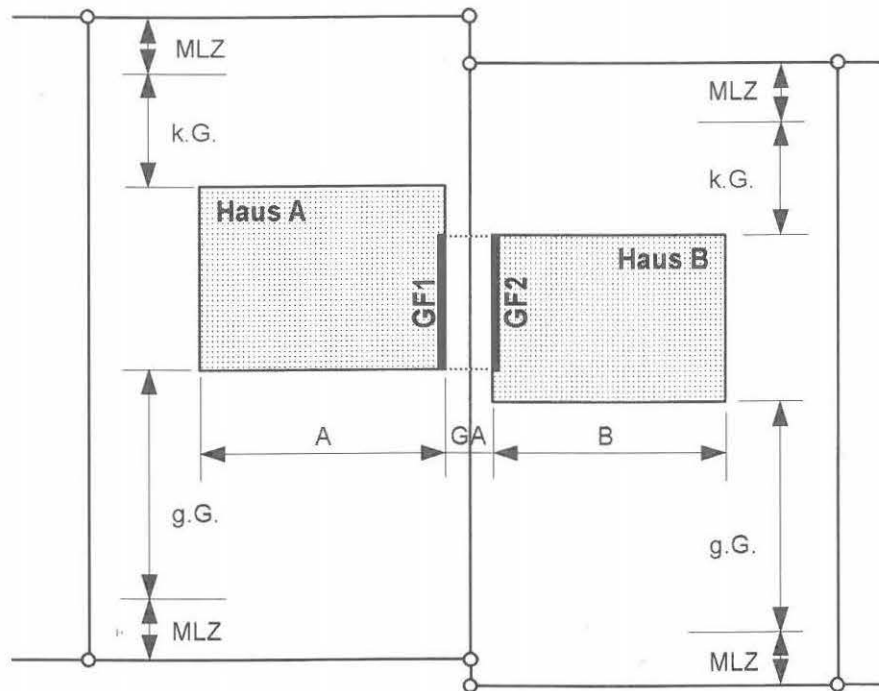
Punkt Kote m ü. M.

1	469.70
2	467.30
3	467.60
4	469.00

Summe $1'873.60 : 4 = 468.40 = \text{Kote der Messebene}$

Fassadenlänge bei Näherbau

BZO Ziffer 9.1.8



Wenn GA kleiner als $\frac{GF1 + GF2}{4}$
 ist, muss MLZ $\frac{A + B - 16.00 \text{ m}}{4}$
 max. jedoch 6.00 m sein

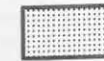
(ABV § 27/2)

Legende

- GA Gebäudeabstand
- GF1 gegenüberstehende Fassade 1
- GF2 gegenüberstehende Fassade 2
- A für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge A
- B für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge B
- g.G. grosser Grundabstand
- k.G. kleiner Grundabstand
- MLZ Mehrlängenzuschlag

Wohnzonen W1A und W1B

Maximale Auffüllung bzw. Abgrabung gemäss Ziffer 10.4 BZO
 sowie Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses
 über dem gestalteten Terrain gemäss Ziffer 10.5 BZO



max. 50% der Aussenwandfläche des Untergeschosses über dem gestalteten Terrain.

