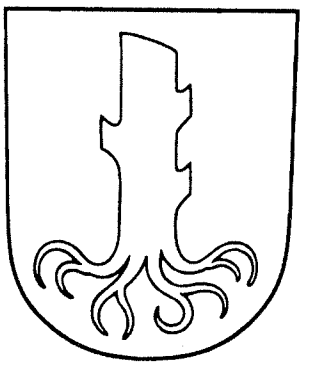
Gemeinde Unterstammheim



Bau- und Zonenordnung

27. September 1995

BAUORDNUNG

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
EINLEITUNG	Allgemeines, Baubewilligungspflicht, Verfahrensablauf	4
ZONENORDNUNG		
Art. 1	Zonen	9
Art. 2	Zonenplan und Ergänzungsplan Kernzone I	9
ZONENVORSCHRIFTEN		11
KERNZONEN I+II		
Art. 3	Zweck, Nutzungsart	11
Art. 4	Um- und Ersatzbauten	11
Art. 5	Dachform und Bedachungsmaterial	13
Art. 6	Dachaufbauten	13
Art. 7	Fassade/Gliederung	15
Art. 8	Fassadenöffnungen	15
Art. 9	Umgebungsgestaltung/Freiräume, Reklame	17
Art. 10	Abstellplätze	17
KERNZONE I		
Art. 11	Bestehende Bauten, Bezeichnete Bauten, Verhältnis zum Inventar. Übrige Bauten	19
Art. 12	Neubauten, Lage, Masse, Gestaltungskriterien	21
Art. 13	Bäume und Baumreihen	23
Art. 14	Erhaltung Dorfkern, Beiträge	23
KERNZONE II		
Art. 15	Grundmasse, Nutzungsart Terraingestaltung, Dachgeschoss	25
WOHNZONEN		
Art. 16	Grundmasse, Dachform, Dachaufbauten	27
Art. 17	Wohnzone W1	27
Art. 18	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	27
GEWERBEZONE		
Art. 19	Grundmasse, Nutzung, Abstände, Freifläche, Dachform	29
ÖFFENTLICHE ZONEN		
Art. 20	Zone für öffentliche Bauten	29
Art. 21	Erholungszone	29

Seite

BESONDERE VORSCHRIFTEN

Art. 22	Arealüberbauung/-fläche, Massvorschriften	31
Art. 23	Baumschutz, Neuanpflanzung	31
Art. 24	Aussenantennen/Kollektoren	31

ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 25	Mehrlängenzuschlag	33
Art. 26	Geschlossene Bauweise/Grenzbau	33
Art. 27	Besondere Gebäude	33
Art. 28	Rebabstand	33
Art. 29	Abstellplätze, Besucherplätze	35
Art. 30	Fahrräder und Kinderwagen	35
Art. 31	Spiel- und Ruheflächen, Kompostierplätze	35
	Gestaltungsplan «Underi Breitlen»	37
Art. 32	Inkrafttreten	41
ANHANG	Hinweise auf die wichtigsten, direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften Tabelle/Übersicht über die Nutzungsvorschriften in den einzelnen Zonen	42

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. Eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. Dazugehörige Wegleitung

In der Bau- und Zonenordnung sind nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die massgeblich zu regeln sind. Die inhaltliche Gliederung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz § 45 ff.

In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Anwendung der Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Benützer der Bau- und Zonenordnung erleichtert.

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erleichterung des Verständnisses der Bau- und Zonenvorschriften und weist auf die Paragraphen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Verwendete Abkürzungen

PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV: Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV: Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich
BBV I: Besondere Bauverordnung I
BBV II: Besondere Bauverordnung II
NHV: Natur- und Heimatschutz-Verordnung
BZO: Bau- und Zonenordnung
USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz
LRV: Luftreinhalte-Verordnung
LSV: Lärmschutz-Verordnung
BGF: Bruttogeschossfläche
SNV: Schweiz. Normenvereinigung
UeZ: Überbauungsziffer
ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
BLN: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Diese Bau- und Zonenordnung ist wie das kantonale Baurecht zu beachten

Eine baurechtliche Bewilligung ist gemäss § 309 PBG nötig für:

a) die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke

b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt

c) den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen

d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen

e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung

f) wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen

g) Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau

h) Mauern und Einfriedungen

i) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze

j) Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen

k) Aussenantennen

l) Reklamenanlagen

m) das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen

Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind zum Teil durch Verordnungen von der Bewilligungspflicht befreit.

Verfahrensablauf bei Bauvorhaben im schutzwürdigen Ortsbild – Kernzone I

Bauherrschaft/Architekt
Entstehung der Bauidee bis zum Stand einer Projektskizze

↓

Bauvorstand/Bausekretariat (Bauamt)
Unterbreitung der Projektskizze an das Gemeinde-Bauamt durch Bauherrschaft und Architekt, im Rahmen einer ersten Besprechung.

—

Entscheid, ob eine Sitzung mit der Denkmalpflege und/oder mit dem Amt für Raumplanung nötig ist oder ob das Projekt ohne weiteres auf dem bisherigen Weg weiterverfolgt werden kann.

↓

Denkmalpflege (DMP)/Amt für Raumplanung (ARP)/Gemeinde-Bauamt
Bei Neubauvorhaben oder bei grösseren Umbauten in der Kernzone I ist eine Besprechung mit Denkmalpflege und/oder Amt für Raumplanung in einer früheren Planungsphase wegen des schutzwürdigen Ortsbildes und der damit verbundenen Auflagen ausserordentlich wichtig. Das Bauamt organisiert die Besprechung, welche im Beisein von Bauherrschaft/Architekt, den Vertretern der kantonalen Ämtern für Denkmalpflege und für Raumplanung sowie der Gemeinderatsdelegation Bauvorstand und Bausekretär stattfindet. Durch dieses pragmatische Vorgehen sollen unnötige Planungen zu Lasten der Bauherrschaft vermieden werden.

—

Je nach Besprechungsergebnis kann das Projekt bis und mit Baueingabe fertiggestellt werden oder es ist eine weitere Vorbesprechung im Skizzen-/Projektierungsstadium im vorstehend genannten Teilnehmerkreis erforderlich.

↓

Baueingabe an Gemeinde-Bauamt (Vorprüfung) – Weiterleitung an Baudirektion

Das Gemeindebauamt unterzieht das eingereichte Bauvorhaben der ordentlichen Vorprüfung, verlangt bei Bedarf eine Vervollständigung der Baueingabe und veranlasst, sofern die massgeblichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Ausschreibung des Bauvorhabens in den ordentlichen Publikationsorganen und leitet ein Exemplar des vollständigen Baugesuches an die Baudirektion des Kantons Zürich (Denkmalpflege/Amt für Raumplanung) – unter Abgabe einer gemeinderätlichen Stellungnahme zum Bauvorhaben – zur Beurteilung weiter.

—

Unterstellung durch die Baudirektion

Die Baudirektion (DMP und ARP) prüfen das Bauvorhaben im schutzwürdigen Ortsbildperimeter. Sofern zum Bauvorhaben aus der Sicht der Baudirektion noch Vorbehalte bestehen, wird der baurechtliche Entscheid der Gemeindebehörde der späteren Genehmigung durch die Baudirektion unterstellt, d.h. über das Bauvorhaben wird durch die Baudirektion erst definitiv entschieden, wenn der baurechtliche Beschluss des Gemeinderates in Rechtskraft erwachsen ist.

Nichtunterstellung durch die Baudirektion

Sofern die Baudirektion keine Vorbehalte zum Bauvorhaben anzubringen hat, d.h. alle Aspekte im Rahmen der Vorbesprechung bereinigt werden konnte, werden DMP/ARP das Bauvorhaben nicht der Genehmigung durch die Baudirektion unterstellen. Das Baubewilligungsverfahren wird in einem solchen Fall – bedingt durch erfolgreich verlaufene Vorgespräche – für die Bauherrschaft massgeblich verkürzt und vereinfacht.

↓

Baurechtsentscheid des Gemeinderates

Aufgrund der erfolgten Vorprüfung, der erfolgten Ausschreibung sowie der vorliegenden Stellungnahme der Baudirektion zum Bauvorhaben, erlässt der Gemeinderat als kommunale Baubehörde den baurechtlichen Entscheid.

—

Bei Unterstellung durch die Baudirektion

Der gemeinderätliche Baurechtsentscheid muss nach Ablauf der Rekursfrist der Baudirektion des Kantons Zürich zur abschliessenden Beschlussfassung unterbreitet werden. Nebst dem zusätzlichen, zeitlich aufwendigen Verfahren kann – im ungünstigsten Fall – der gemeinderätliche Entscheid gar aufgehoben werden.

Bei Nichtunterstellung durch die Baudirektion

Der Baurechtsentscheid des Gemeinderates wird nach Ablauf der Rekursfrist rechtskräftig.

zu Art. 1

Die durch den Kanton festgelegten kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich. In der Bauordnung werden sie nicht aufgeführt. Die durch die Gemeinde festgelegten kommunalen Landwirtschafts-, Erholungs- und Freihaltezonen sind Inhalt des Zonenplanes und der Bauordnung.

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

Es sind folgende Gesetzesbestimmungen zu beachten:

– Kernzone	*§*	*50*	*PBG*
– Wohnzone	*§*	*52*	*PBG*
– Industrie- und Gewerbezone	*§§*	*56–59*	*PBG*
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	*§*	*60*	*PBG*

Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihaltezonen, Reservezone sowie Land- und Forstwirtschaftszone sind im PBG abschliessend geregelt.

Die Zweckbestimmung der Freihaltezonen ist dem kantonalen, regionalen oder kommunalen Gesamtplan zu entnehmen.

– Kant. Land- und Forstwirtschaftszone	*§*	*36*	*PBG*
– Kant. und reg. Freihaltezone	*§§*	*39–44*	*PBG*
– Kommunale Freihaltezone und Erholungszone	*§§*	*61, 62, 64*	*PBG*
– Reservezone	*§*	*65*	*PBG*

Die Gemeinde Unterstammheim erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1

Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

Zone		Lärmempfindlichkeitsstufe
a) Bauzonen:		
– Kernzone I	KI	III
– Kernzone II	KII	II
– Wohnzone I	WI	II
– Wohnzone II	WII	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG	III
– Gewerbezone	G	III
– Öff. Gestaltungsplan «Underi Breitlen»	U	II
b) öffentliche Zonen:		
– Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
– Erholungszone	E	
c) kommunale Landwirtschaftszone		

Art. 2

Zonenplan

[1] Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Ergänzungsplan

[2] Für die Kernzone I gilt ein Ergänzungsplan im Massstab 1:1000.

Kernzone § 50 PBG

Gemäss PBG dienen die Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Dorfbildes.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen der Baudirektion oder des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (siehe dazu § 206 PBG). Dazu bilden die Inventare der schutzwürdigen Bauten die Grundlage.

Bauten in der Kernzone sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist.

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

Zonenvorschriften

A Kernzonen I + II

Art. 3

Zweck

[1] Die Kernzonen dienen der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung des Dorfkerns mit seiner näheren Umgebung, bezüglich Gesamtbild, Struktur und Massstäblichkeit sowie der wertvollen Bausubstanz.

Nutzungsart

[2] Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.

Art. 4

Um- und Ersatzbauten

[1] Um- und Ersatzbauten sind nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu gestalten.

Abbruch

[2] Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Renovationen

[3] Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Störende Bauteile

[4] Die Beseitigung störender baulicher Elemente kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten verlangt werden.

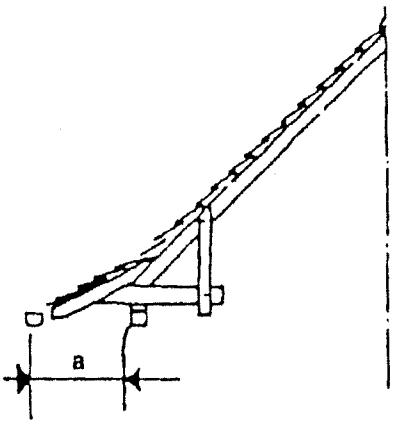
Bauuntersuchungen

[5] Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Substanz ist Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.

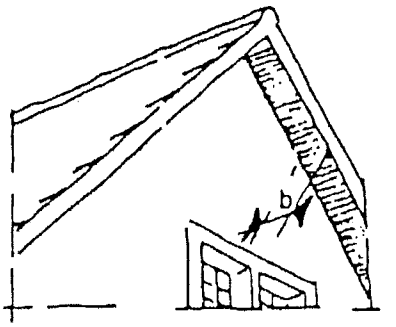
Abstandsverschärfung

[6] Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

§ 238 PBG verlangt eine befriedigende Einordnung aller Bauten. In der Umgebung von Schutzobjekten wird hingegen eine gute Einordnung verlangt. Damit klar ist, worauf es bei einer guten Einordnung ankommt, werden in der Bauordnung die massgeblichen Elemente detailliert aufgeführt.
Art. 5, Abs. 2



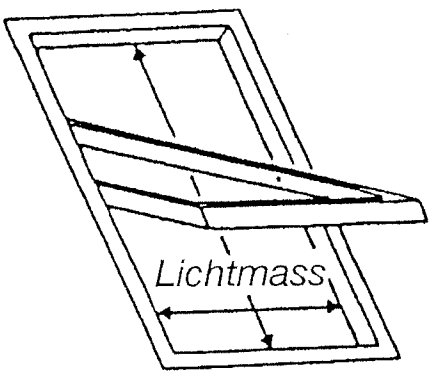
Vorsprung an der Traufe a



Dachvorsprung am «Ort» b

Art. 6 Abs. 1

Unter einzelnen Dachflächenfenstern sind 1 – max. 3 – pro Dach zu verstehen. Die Grösse wird als Lichtmass gemessen.



Sonnenkollektoren siehe Art. 24

Art. 5

Dachform

[1] Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Aus Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung zulässig.

[2] Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Bedachungsmaterial

[3] Das Dach muss mit nicht glasierten Tonziegeln gedeckt werden.

Art. 6

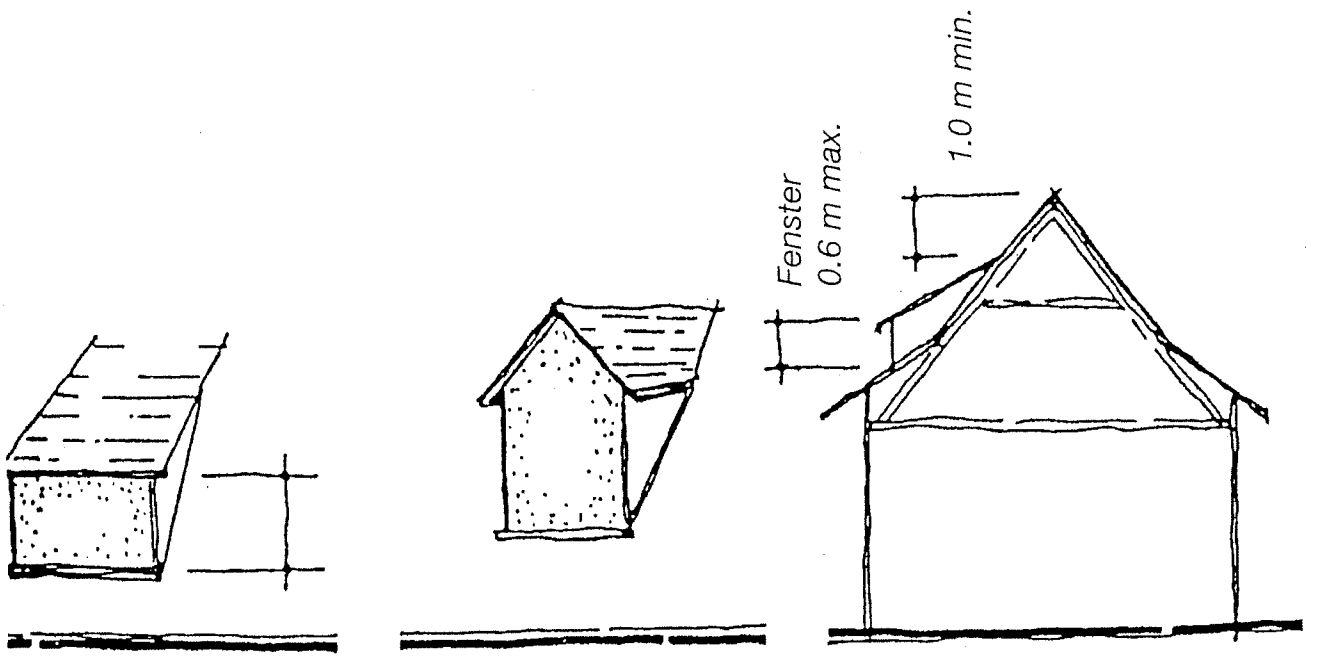
Dachaufbauten allgemein

[1] Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses zulässig, sofern dieses vom Giebeldach her nicht genügend belichtet werden kann. Sie sind als Schleppgauben oder Lukarnen zu gestalten. Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.35 m^2 sind zulässig.
Dacheinschnitte sind verboten.
Die Front und die seitlichen Wände der Dauchaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dauchaufbauten nicht unterbrochen werden.

[2] Nach aussen in Erscheinung tretende technische Anlagen sind auf den Dächern nicht zulässig.

[3] Kamine sind in ästhetisch befriedigender Form auf die Charakteristik des Gebäudes abzustimmen.

Art. 6 Abs. 4 und 5



Schleppgaube *Giebellukarne* *Lage im Schnitt*

Massgebliche Fläche

Dachaufbauten Kernzone I

[4] Die Gesamtbreite aller Aufbauten und Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/6 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Zudem darf die von einer Aufbaute belegte Fläche in der Dachflächenansicht 2.5 m² nicht übersteigen. Schleppgauben sind nur bei Fenstern bis 60 cm Höhe zulässig. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Lukarnen zu gestalten. Aufbauten dürfen bis max. 1.0 m unter die Firstlinie reichen.

Dauchaufbauten Kernzone II

[5] Die Gesamtbreite aller Aufbauten und Dachflächenfenster darf bei Fassaden bis zu 12 m 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen, bei längeren Fassaden darf die Gesamtbreite um 1/6 der Mehrlänge vergrössert werden.

Art. 7

Fassade/Gliederung

[1] Längere Fassaden sind vertikal zu gliedern. Riegelfassaden sind wenn möglich zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen.

Bei gemischter Nutzung eines Gebäudes sollen die unterschiedlichen Nutzungen in Anlehnung an die traditionelle, ländliche Bauweise äusserlich ablesbar sein.

Material

[2] Für die Fassaden sind herkömmliche Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen, ausgenommen besondere Gebäude gemäss § 273 und Ställe.

Art. 8

Fassadenöffnungen

[1] Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Fenstern, Türöffnungen, deren Einfassungen sowie die Sprosseneinteilung der Fenster haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen und sind auf den Baustil des Gebäudes abzustimmen.

Die Freiräume sind heute durch zum Teil sehr schöne Gärten und alte Hofpflästerungen geprägt. Die Neugestaltung der Freiräume sollte sich an diesen Beispielen orientieren, wobei keine Rekonstruktion alter Zustände gefordert wird, sondern eine auf den jeweiligen Bau abgestimmte Umgebungsgestaltung.

Eigenreklame ab 0.25 m^2 sowie Leuchtreklamen sind bewilligungspflichtig.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach Art. 29 BZO.

Art. 9

Umgebungsgestaltung Freiräume

[1] Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsüblichen Vorgartenstrukturen Rücksicht zu nehmen. Diese sind möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Die Gestaltung der Freiräume hat sich nach der Bedeutung der umgebenden Bauten auszurichten.

[2] Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 0.8 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten zu Sammelgaragen.

Reklame

[3] Reine Reklamenanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässiges Gewerbe ist zulässig.

Art. 10

Abstellplätze in der Kernzone

2/3 der Abstellplätze in den Kernzonen sind in den Gebäuden unterzubringen, ausgenommen sind Gewerbebetriebe. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig.

Mit dem Ergänzungsplan soll dem Eigentümer und Bauwilligen die Ausgangslage aus der Sicht der Öffentlichkeit klar gelegt werden.

Unterstammheim ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Im kantonalen Richtplan ist es somit auch als schutzwürdig im Sinne von § 203 lit. C PBG bezeichnet. Das Gemeinwesen (Kanton, Gemeinden, Zweckverbände u. dergl.) ist gemäss § 204 PBG gehalten, Schutzobjekte zu schonen, zu erhalten. Dies gilt auch, wenn keine formelle Unterschutzstellung besteht (§ 1 NHV).

Der Regierungsrat bezeichnet die zur Erfüllung zuständigen Fachstellen (§ 216 PBG und § 2 NHV).

Aufgrund dieser Einstufung wird jedes Bauvorhaben im Dorfkern auch von kantonalen Amtsstellen mitbeurteilt. Für Neubauten ist das Amt für Raumplanung zuständig, für Altbauten die Denkmalpflege. Der Gemeinderat hat die Fachstellen rechtzeitig zur Stellungnahme einzuladen. In kantonalen Ortsbildern müssen alle Bauvorhaben angezeigt werden (§ 27 NHV) (siehe auch Verfahrensablauf unter dem Titel EINLEITUNG).

Gestützt auf die §§ 203 ff PBG wurden ältere, schutzwürdige Bauten inventarisiert. Aufgrund dieser Inventarisation entscheiden die für die Baubewilligung zuständigen Behörden über die Erhaltenswürdigkeit und über allfällige Auflagen oder Unterschutzstellungen.

Mit der Bezeichnung im Ergänzungsplan werden die Gebäude hervorgehoben, die für das Ortsbild wichtig sind oder denen aufgrund der Bausubstanz besondere Bedeutung zukommen. Über die Einstufung der Bauten, ob von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung, wird mit einer Schraffur informiert. Diese Information soll lediglich über die Ausgangslage Auskunft geben, insbesondere erfolgt damit keine Inventareröffnung im Sinne des Gesetzes.

Kernzone I

Art. 11

Bestehende Bauten

[1] Die bestehenden Bauten werden im Ergänzungsplan Kernzone I in folgende Kategorien eingeteilt:

Bezeichnete Bauten

[2] Bezeichnete Bauten sind, ungeachtet allfälliger Unterschutzstellungen, wichtig
- bezüglich der Stellung für das Ortsbild oder
- aufgrund ihrer historischen Bedeutung oder
- als baulicher Zeuge einer bestimmten Epoche.

Verhältnis zum Inventar

[3] Die Signatur gibt den Stand der Inventare wieder.
Die Darstellung im Plan stellt keine Inventareröffnung im Sinne von § 209 PBG dar.

[4] Vorgängig zu Änderungen an bestehenden Bauten ist allenfalls das Inventar zu ergänzen.

[5] Der Gemeinderat entscheidet aufgrund dieser Unterlage, in welchem Masse die bestehende Bausubstanz zu erhalten ist oder wie sie verändert werden darf und ob ein Schutz verfügt werden muss.

Übrige Bauten

[6] Übrige Bauten sind in ihrem Bestand garantiert. Bei Umbauten, eingreifenden Umgestaltungen oder Neubau ist eine verbesserte Einordnung anzustreben.

Der Dorfkern wird durch Bauten und Freiräume geprägt. Letztere gehören ebenso zum Ortsbild, wie die Bauten. Die Überbauungsziffer soll für noch wenig oder unüberbaute Grundstücke das Mass einer Neubaute bestimmen und den notwendigen Freiraum sichern. Bestehende, übernutzte Liegenschaften geniessen ein Bestandesprivileg. Die Anrechnung bestehender schutzwürdiger Bauten erfolgt zu einem reduzierten Mass, wenn ihr Bestand gesichert ist. Damit soll demjenigen, der ein Schutzobjekt erhalten will, ein gewisser wirtschaftlicher Ausgleich zu den damit verbundenen Aufwendungen geboten werden.
Wie gross ein Neubau sein wird ist im Ergänzungsplan nicht festgelegt. Einerseits wird dies im Zeitpunkt eines Baugesuches vom Bauherrn ein Raumprogramm erfordern, andererseits gilt es dannzumal im Rahmen der Projektierung unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten und Freiräume ein dorfgerechtes Projekt zu entwickeln. Damit in dieser Projekterarbeitung keine unnötigen Schritte und kein zusätzlicher Aufwand betrieben wird, ist es erforderlich, dass alle am Verfahren Beteiligten zusammenwirken. Allenfalls ist ein für Dritte verbindlicher Vorentscheid zu treffen, bevor die Detailprojektierung erfolgt.

Die bezeichneten Bauten sind im Ergänzungsplan Kernzone I festgehalten.
Als bezeichnete Bauten gelten:

- *Bauten von kantonaler/regionaler Bedeutung*
- *Bauten von kommunaler Bedeutung*
- *Bauten mit wichtigen Fassaden*

Ohne Zustimmung des Nachbarn gelten gegenüber den Nachbargrundstücken die baugesetzlichen Mindesabstände (§ 270 PBG).

Art. 12

Neubauten

[1]Neubauten sind soweit zulässig, als die Überbauungsziffer von 25 Prozent für Hauptbauten resp. von 5 Prozent für Nebenbauten noch nicht überschritten ist. Bestehende im Ergänzungsplan bezeichnete Bauten sind, sofern ihr Bestand rechtlich gesichert ist, lediglich zu $^2/_3$ anzurechnen.

Lage, Masse

[2] Lage, Stellung und Ausmass der Bauten sind unter Beachtung nachfolgender Kriterien zu wählen:

a) Die Wirkung und Stellung geschützter Bauten mit ihrem Nahbereich darf durch die geplante Neubaute nicht beeinträchtigt werden.

b) Die im Nahbereich herrschende Grundordnung und Stellung der Bauten und ihr architektonischer Ausdruck sind zu berücksichtigen und harmonisch zu ergänzen.

Gestaltungskriterien

[3] Neubauten müssen ebenfalls die Merkmale der traditionellen Bauweise übernehmen.

Bezeichnung der Baumstandorte stellt keine Unterschutzstellung des einzelnen Baumes dar. Sie erfolgt jedoch aus der Einsicht, dass an diesem Standort ein Baum Wesentliches zum Ortsbild beiträgt.

Gesuche um Beiträge sind mit der Baueingabe zu stellen. In der Regel werden Beitragszahlungen im Grundbuch eingetragen.

Art. 13

Bäume und Baumreihen

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume und Baumreihen sollten erhalten bleiben und müssen bei Abgang ersetzt werden.

Art. 14

Erhaltung Dorfkern, Beiträge

[1] Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung des Dorfkernes durch:

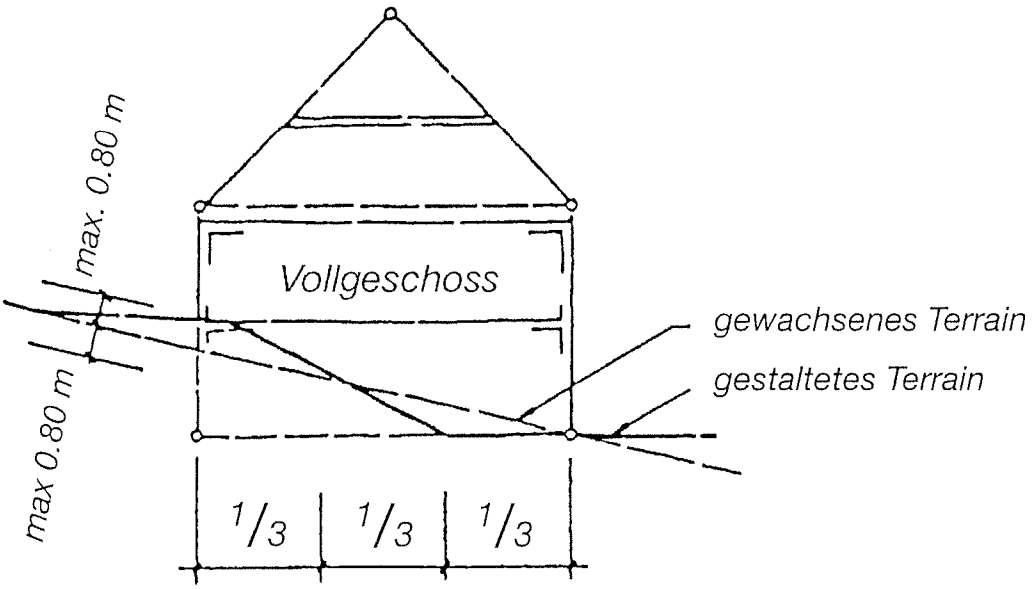
a) Beratung des/der Grundeigentümer/in und Bauherr/in
b) Aufnahme des «Bauhistorischen Inventars»
c) Beiträge

[2] Die erforderlichen Mittel für Beiträge werden mit dem Voranschlag der Gemeinde bereitgestellt. Der Gemeinderat ist befugt, ein Beitragsreglement zu erlassen.

Die Definition der Überbauungsziffer ist im PBG § 256 enthalten und in den Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen dargestellt. Die Überbauungsziffer UeZ gilt für das oder die Hauptgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, ungeachtet ob Teile davon im Sinne der Ausnützungszifferdefinition nicht anrechenbar wären. Für Schöpfe, Garagen und dergl., die unter besondere Gebäude gemäss § 273 PBG fallen, gilt eine zweite Ziffer.

Die Anrechenbarkeit der Untergeschosse ergibt sich aus § 276 PBG. Sie sind anzurechnen, wenn sie mehrheitlich über dem gewachsenem Boden liegen oder zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

Für die Gestaltung gilt Art. 9 Abs. 1 BZO



Kernzone II

Art. 15

Grundmasse

[1] Überbauungsziffer:	18 %
– zusätzlich für besondere Gebäude	5 %
Geschosszahl:	1
Dachgeschoss:	2
anrechenbares Untergeschoss:	1
Gebäudelänge für Einzelbauten max.:	25 m
Grenzabstände	
– Grundabstand min.:	4 m
– Mehrlängenzuschlag ab:	16 m
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain	6.0 m

Nutzungsart

[2] Nebst dem Wohnen ist nur nichtstörendes Gewerbe zulässig.

Terraingestaltung

[3] Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrechten dazustehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden. In den übrigen Bereichen darf der Boden nirgends um mehr als 0.8 m oder bis auf die Höhe des Erdgeschossfussbodens verändert werden; davon ausgenommen sind Kellerzugänge.
Auffüllungen dürfen nirgends höher sein als das höchstliegende, am Gebäude anschliessende Terrain.

Dachgeschoss

[4] Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 zulässig.

Für die Wohnzone massgebend ist PBG § 52.

Die Grundmasse gelten für Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

Zulässige bauliche Grundstücknutzungen, die Definitionen und Messweise sind für den Kanton einheitlich geregelt:

– *Geschosse*	§§	*275–276*	*PBG*
– *Überbauungsziffer*	§§	*256+259*	*PBG*
	§§	*15+16*	*ABV*
– *Gebäude- und Firsthöhe*	§§	*278–281*	*PBG*
	§	*29*	*ABV*
– *Grenz- und Gebäudeabstände*	§§	*260, 261*	
	§§	*217–274*	*PBG*
	§§	*21–25*	*ABV*
– *Gebäudelänge*	§	*28*	*ABV*
– *Gesamtlänge*	§	*286*	*PBG*
– *Waldabstandslinien*	§§	*66, 262*	*PBG*
– *Abstand von Verkehrsanlagen*	§§	*264–267*	*PBG*
– *Bestimmungen über Dachaufbauten und Untergeschosse*	§§	*292+293*	*PBG*
– *Gewässerabstand*	§	*21*	*WWG*

§ 293 bestimmt, dass Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel-, oder Sammelgaragen mehr als 1.5 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten dürfen. Im übrigen kann die Bauordnung die Freilegung von Unterschossen näher regeln.

Das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Baues muss gewahrt bleiben, für die Einordnung ist auch hier auf das kantonal bedeutsame Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Als zulässige Nutzweise gelten in den Wohnzonen Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbe. Solche sind nach der Praxis der Verwaltungsjustiz-Behörden beispielsweise:

- *Bäckereien*
- *Coiffeurläden*
- *Ateliers für technische und graphische Berufe*
- *kleinere kaufmännische Betriebe*
- *ärztliche Praxisräume*
- *Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt*
- *Ladengeschäfte*
- *Gaststätten (Immissionsvorbehalte)*
- *Transformatorenstationen*

B Wohnzonen

Art. 16

Grundmasse

[1] Zone	W1	W2	WG
– Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	18 %	18 %	18 %
– zusätzliche Überbauungsziffer für Nebengebäude Max.	5 %	5 %	5 %
– Vollgeschosse	1	2	2
– Dachgeschoss	1	1	1
– anrechenbares Unterschoss	1	–	–
– Gebäudelänge m	25	40	40
– Grenzabstand Grundabstand m	4	4	4

(Mehrlängenzuschlag siehe Art. 25)

Dachform

[2] Es sind in allen Bauzonen nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zugelassen. Der Hauptfirst hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

[3] Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Art. 6 Abs. 1 und 5

Art 17

Wohnzone W1

[1] Abgrabungen sind nur für anrechenbare Untergeschosse im Ausmass der Bestimmungen von Art. 15 Abs. 3 zulässig.

[2] Die Dachneigung muss zwischen 20–30° liegen. Steilere Dächer sind bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe zulässig.

Art 18

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG

[1] In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe gestattet.

[2] Die Überbauungsziffer wird um 1/5 der Grundziffer erhöht, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt ist.

[3] Für eingeschossige Gewerbebauten wird die Überbauungsziffer auf 36 % erhöht, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.

Die Regelung des Ausnützungsmasses mit der Baumassenziffer lässt die gewerblichen Bedürfnisse am besten berücksichtigen. Die Festlegung der Freiflächenziffer nach PBG § 257 und ABV § 11 dient dazu, dass nicht ganze Grundstücke asphaltiert werden.

Gemäss PBG § 58 kann die Bauordnung die Gesamthöhe regeln.

Die Festlegung eines bestimmten Grenzabstandes gegenüber der Wohnzone dient dazu, störende Einflüsse zu reduzieren. Gesetzliche Grundlage bietet PBG § 57.

Gestützt auf PBG § 238 Abs. 3 muss der Gemeinde mit dem Baugesuch jeweils ein Bepflanzungsplan eingereicht werden.

Es können nur Grundstücke dieser Zone zugewiesen werden, die im Eigentum des Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes sind. Die Zone Oe wird vom Perimeter des kantonal geschützten Ortsbildes überlagert.

Freihaltezonen sind seit der Neufassung des PBG von 1991 reine Bauverbotszonen. Dafür wurden im PBG für öffentliche Erholungsanlagen die Erholungszone eingeführt.

C Gewerbezone Art. 19

Grundmasse

[1] Baumassenziffer:	3.5 m^3/m^2
Freiflächenziffer:	15 %
Grundabstand:	5 m
Höchste Höhe der Bauten ab gewachsenem Terrain:	10.5 m
Gebäudelänge:	50.0 m

Nutzung

[2] Es sind Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Stark störende Betriebe sind nicht zugelassen.

[3] Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige sowie als provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

Abstände

[4] Der Mehrlängenzuschlag findet nur beim Grenzabstand gegenüber Wohnzonen Anwendung.

Freifläche

[5] Die Freifläche ist, soweit sie durch die Freiflächenziffer belegt ist, zu begrünen.

Dachform

[6] Es sind nur herkömmliche Satteldachformen zulässig, mit einer Mindestneigung von 15°. Für Dachaufbauten und Fenster gelten die Bestimmungen der Wohnzonen sinngemäss.

D öffentliche Zonen Art. 20

Zone Oe
für öffentliche Bauten

[1] In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten (Die Gebäudehöhe beträgt max. 11.4 m).

[2] Bauten in der Zone Oe haben sich gut ins bestehende Ortsbild der Kernzone I einzufügen.

Art. 21

Erholungszone

[1] Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken entsprechen:

Gebiet	Zonenzweck
Badi	Freibad, Sport

[2] Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Sie dürfen max. 1 Geschoss aufweisen.

PBG § 69 lässt die Arealüberbauung in allen Zonen zu. Die BZO kann diese Zulassung näher regeln.
Anforderungen an eine Arealüberbauung sind in PBG § 71 abschliessend geregelt.

Die BZO kann nur eine beschränkte Ausnützungsverschiebung zulassen (gem. PBG § 72 Abs. 3). Eine solche erleichtert bessere bauliche Lösungen.

Sinn dieser Baumschutzbestimmung ist, Abweichungen von den in § 251 aufgeführten Ausnützungsbestimmungen zu ermöglichen, damit ein bestehender Baum erhalten werden kann. Unter den Ausnützungsbestimmungen fallen auch Bestimmungen über die Abstände, Geschosszahl und dergleichen.

Aussenantennen sind gemäss § 309 PBG bewilligungspflichtig.
§ 78 PBG ist in der geltenden Fassung von übergeordnetem Recht ausser Kraft gesetzt. Es gilt jedoch zu beachten, dass das Orts- und Landschaftsbild im ISOS und BLN aufgenommen ist und nationale Bedeutung hat.

E Besondere Vorschriften

Art. 22

Arealüberbauung/ -fläche

[1]Arealüberbauungen sind in den Zonen W und WG zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² umfassen.

Massvorschriften

[2] Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Art. 23

Baumschutz

[1] Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und bei Bedarf zu erneuern. Es sind hiefür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Ausnützungsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung gestattet.

Neuanpflanzung

[2] Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen standortgerechter, hochstämmiger Bäume vorzunehmen.

Art. 24

Aussenantennen Kollektoren

Aussenantennen und Kollektoren sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Besondere Gebäude sind in PBG § 273 umschrieben; sie entsprechen den früheren «Kleinbauten». Das kantonale Recht erlaubt einen Abstand von 3,5 m ab bestehenden Gebäuden und Grenzen.

F Ergänzende Bauvorschriften

Art. 25

Mehrlängenzuschlag

[1]Die Grenzabstände erhöhen sich um 1/4 der Mehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 5 m.

[2] Eingeschossige Anbauten ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bis 12 m Gebäudelänge sind nur zur Hälfte mitzurechnen.

[3] Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

Art. 26

Geschlossene Bauweise/Grenzbau

[1] Das Zusammenbauen über die Grenze (geschlossene Bauweise) ist, wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gestattet.

[2] Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 27

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit rechtlicher Zustimmung des Nachbars können sie auch auf die Grenze gestellt werden.

Art. 28

Rebabstand

Gebäude haben von ausserhalb der Bauzone gelegenen Reben mit im Grundbuch eingetragener Rebverpflichtung den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten, mindestens jedoch 8 m.

Der Gestaltung der Abstellplätze oder Garagen ist besondere Beachtung zu schenken.

– *Erstellungspflicht*	*§*	*242*	*PBG*
– *Anforderungen (Zahl, Lage, Gestaltung)*	*§§*	*243–245*	*PBG*
– *anrechenbare Geschossflächen*	*§§*	*9, 10*	*ABV*

Eine angemessene Anzahl von Besucherparkplätzen ist an leicht zugänglicher Lage vorzusehen.

Als Bemessungsgrundlage dient die SNV-Norm 640 601; diese sieht zur Zeit folgende Richtwerte vor:

– *Büro, Praxen, Kleingewerbe:*	*pro 40 m² BGF*	*1 Abstellplatz*
– *Restaurant, Café:*	*pro 6 Sitzplätze*	*1 Abstellplatz*
– *Altersheime, Hotels:*	*pro 3 Zimmer*	*1 Abstellplatz*

In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden, § 297 PBG.

Art. 29

Abstellplätze

[1]Je ein Abstellplatz oder eine Garage ist zu erstellen für:
- 100 m² Wohnfläche, mindestens aber einer pro Wohnung;
- 40 m² gewerblich genutzte Fläche;
- 10 m² Restaurationsfläche.

Besucherparkplätze

[2] Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 3 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen, im Minimum aber 1 Abstellplatz.

Besondere Verhältnisse

[3] Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

Art. 30

Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 31

Spiel- und Ruheflächen

[1] Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen.

Kompostplätze

[2] Bei Mehrfamilienhäusern sind Kompostplätze einzurichten und dauernd zu halten, auf denen organische Abfälle der Haushalte und Grünflächen zu verarbeiten sind. Solche Plätze können auch für Einfamlienhausgruppen verlangt werden.

Öffentlicher Gestaltungsplan

«Underi Breitlen»

Bauvorschriften

Öffentlicher Gestaltungsplan für das Bezugsgebiet «Underi Breitlen», Unterstammheim

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG im Gebiet «Underi Breitlen» bezweckt eine das Ortsbild Unterstammheim berücksichtigende, zurückhaltende und harmonische Überbauung des Beizugsgebietes.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Soweit dieser Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG keine abweichende Vorschriften aufstellt, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975.

3. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt gemäss Quartierplan «Underi Breitlen». Pro Wohnung ist ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen. Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 6 m Länge so anzulegen, dass abgestellte Fahrzeuge weder Trottoir- noch Fahrbahnfläche beanspruchen.

4. Bauvorschriften

4.1 *Geschosszahl*
Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser gestattet. Der Ausbau des Daches ist zulässig. Abgrabungen zur ganzen oder teilweisen Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet.

4.11 Auf dem innerhalb des Gestaltungsplanes liegende Grundstückteil von Parzelle 8, entlang der Bahnlinie, darf die bahnseitige Fassade zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Zufahrt von Westen erfolgt.

4.12 Auf dem Südteil der Parzelle 1 entlang der Bahnlinie darf die Baute bahnseits zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Hauptzufahrt von Westen erfolgt.

4.13 Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3 darf eine Neubaute entlang der Steinerstrasse nur zweigschossig erstellt werden. Diese Baute hat sich im Volumen der benachbarten Scheune und in der Detailgestaltung der im Dorfe vorherrschenden Bebauung anzupassen (Östliche Gebäudeflucht 8 m hinter Strassengrenze; minimale Giebelbreite 12 m).

4.2 *Giebelrichtungen*
Die Hauptgiebelrichtungen der einzelnen Baukörper sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen. Kehrfirste sind gemäss Skizze Nr. 2 auf einer Seite des Hauptdaches gestattet. Schleppgauben sind nur auf einer Seite des Hauptdaches gestattet, sofern das Gebäude keinen Kehrfirst aufweist.

4.3 *Lage und Zahl der Bauten*
Die Lage und Zahl der Bauten und der zulässigen Anordnungsspielraum ist im Gestaltungsplan mit einem maximalen Überbauungsperimeter festgelegt.

4.31 Für eingeschossige, unbewohnte und nicht als Garage benützte besondere Gebäude von höchstens 30 m² Gebäudefläche, deren höchste Höhe 4 m nicht übersteigt, gelten bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände die Bestimmungen des PBG (§§ 273 und 288). Für besondere Gebäude sind neben Satteldächer von mindestens 30° Neigung auch entsprechende Pultdächer erlaubt.

4.4 *Höhenlage der Gebäude*
Der Erdgeschossfussboden darf gegenüber dem gewachsenen Boden nicht höher liegen als 30 cm bergseits und 50 cm talseits. Die massgebenden Messpunkte auf dem gewachsenen Boden liegen auf den Mittelachsen der einzelnen Gebäudefluchten.

4.5 Das Ausnützungsmass beträgt 35 %.

4.6 *Dachgestaltung (siehe Skizze 1, 2 u. 3)*
Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen von 45° alter Teilung zulässig. Das Hauptdach ist mit Dachbrüchen gemäss Skizze 1 auszubilden. Die Detailausbildung der Trauf- und Ortsabschlüsse hat dem Ortsüblichen zu entsprechen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Schleppgauben und Ochsenaugen. Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf nicht mehr als 1/6 der Gesamtlänge des Daches betragen. Eine einzelne Aufbaute darf 2 m Breite und 1 m Höhe nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen bis max. 1 m unter die Fluchtlinie reichen und müssen mindestens 0.50 m hinter der Fassadenflucht angesetzt werden (gemäss Skizze 3).

4.7 *Aussenantennen*
Aussenantennen sind nicht gestattet.

4.8 *Mauerflächen und Fenster*
Die Aussenmauern sind zu verputzen oder teilweise in Holz auszuführen. Das Mauerwerk ist in einem Ton zu halten, der unauffällig und in bezug zu den Nachbarbauten harmonisch wirkt. Das Holzwerk ist natur zu belassen oder dunkel, von ziegelrot bis braun, zu behandeln. Die Farbgebung, die Materialwahl und Behandlung sind in der Baueingabe zu beschreiben. Die Fenster sind hochformatig zu strukturieren und im Mauerwerk zurückzuversetzen (nicht aussen angeschlagen).

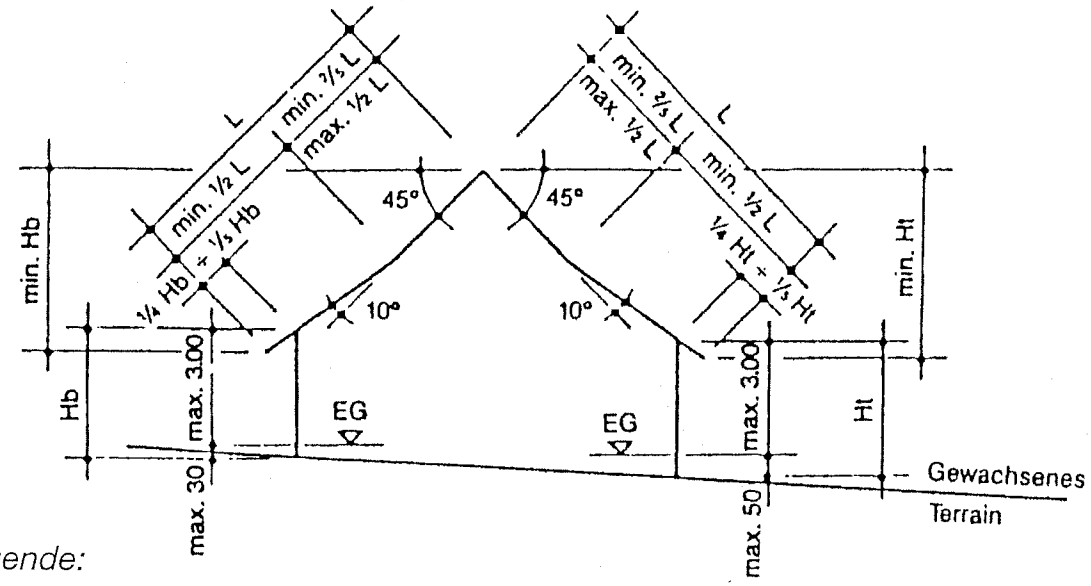
5. Umgebungsgestaltung

5.1 Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wegfallende Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Es sollen nur standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

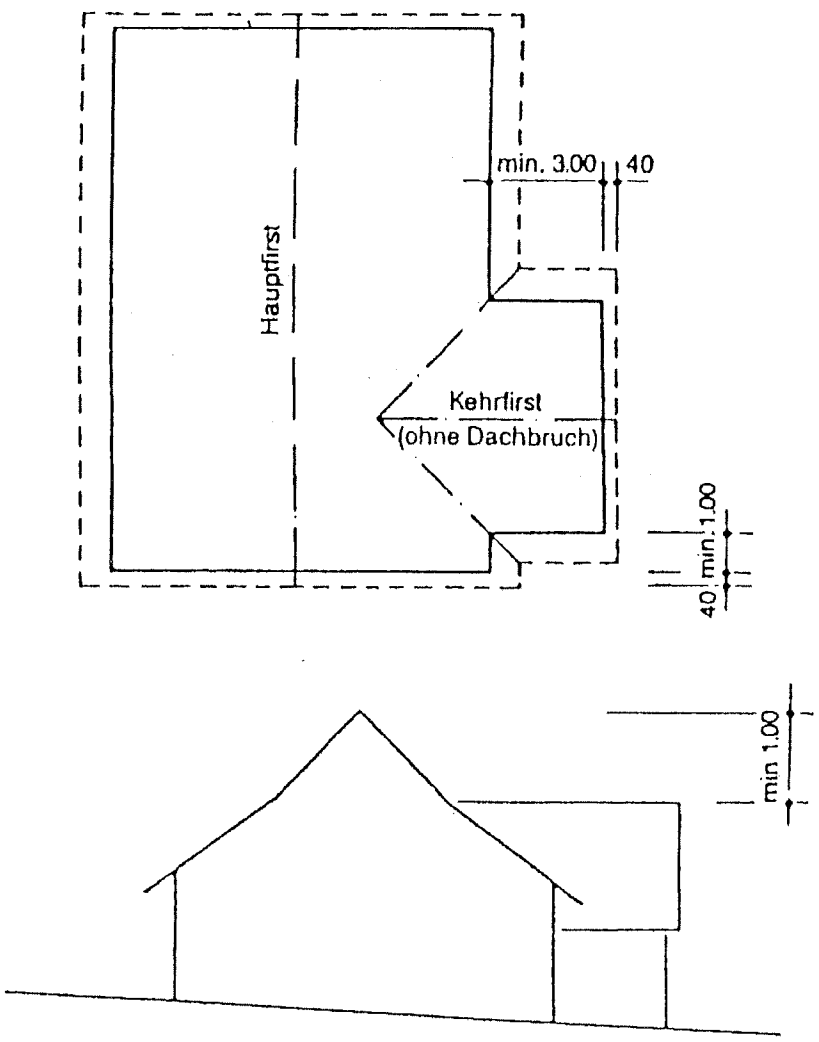
5.2. Entlang der Bahnlinie ist im nördlichen Böschungsbereich gemäss Gestaltungsplan eine standortgerechte Heckenbepflanzung anzulegen.

Skizze 1

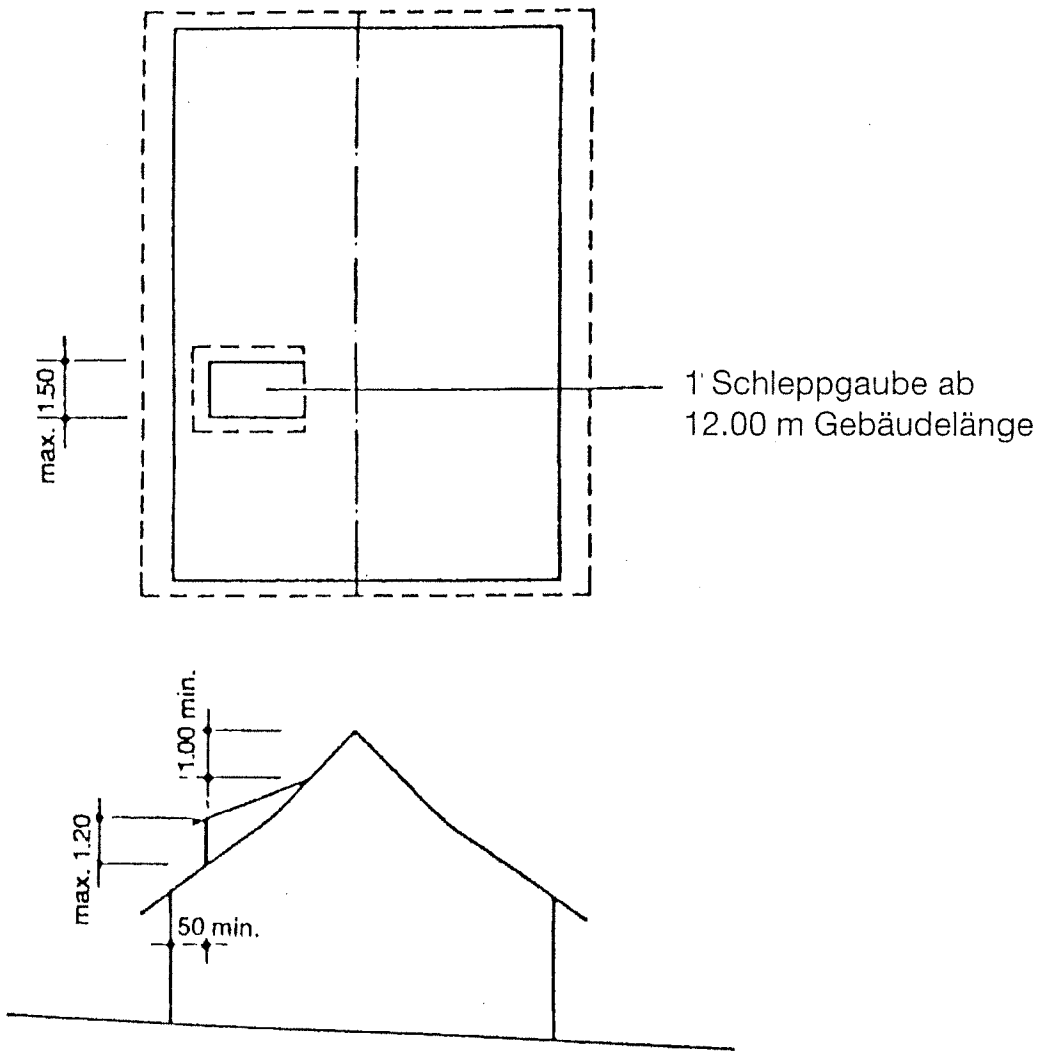


Legende:
Hb = Höhe Bergseite
Ht = Höhe Talseite

Skizze 2



Skizze 3



Inkrafttreten

1. Die Bauvorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes «Underi Breitlen» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung am 2. Januar 1981 und am 12. September 1983 genehmigt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: H.R. Frei
Der Schreiber: Heinz Frick

Vom Regierungsrat am 26. August 1981 mit Beschluss Nr. 3139 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate
Der Staatsschreiber: Roggwiller

Inkrafttreten

Art. 32

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

Sie ersetzt die bisherige Bauordnung.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

27. September 1995

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: W. Haltner Der Schreiber: H. Frick

Vom Regierungsrat am 17. Januar 1996 mit

Beschluss Nr. 156 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: B. Husi

Hinweise auf die wichtigsten direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften

REGELUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUGESETZ

– Ausnahmebewilligungen	§	220
– Gemeinschaftswerke	§§	222–225
– Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§	226–227
– Unterhalt und Parzellierung	§	228
– Grundanforderungen an Bauten und Anlagen:		
• Baureife	§§	234
• Erschliessung	§§	236–237
• Gestaltung	§	238
• Sonstige Beschaffenheit	§	239
• Verkehrssicherheit	§§	240–241
• Kehrichtbeseitigung	§	249
– Anforderungen an Gebäude und Räume	§§	295–306
– Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§	307
– Das baurechtliche Verfahren	§§	309–328
– Rechtsschutz	§§	329–339
– Strafen und Zwangsanwendung	§§	340–341

REGELUNGEN IN DER ALLGEMEINEN BAUVERORDNUNG

– Allgemeine Begriffe	§§	1–5
– Besondere Begriffe	§§	30–33

REGELUNGEN IN DER BESONDEREN BAUVERORDNUNG I

– Hygiene	§§	8–12
– Lärm	§§	13–14
– Wärmedämmung	§§	15–18
– Luftreinhaltung	§	19
– Abschrankungen	§	20
– Feuerungsanlagen und Wasserwärmung	§§	21–28
– Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§	29–30

– Beförderungsanlagen	§§	31–33
– Behinderte und Gebrechliche	§§	34–35

REGELUNGEN IN DER BESONDEREN BAUVERORDNUNG II

– Begriffe	§§	2–8
– Verschärfungen von Bauvorschriften	§§	9–17
– Milderungen von Bauvorschriften	§§	18–20

	Kernzone I Umbau	Kernzone I Neubau	Kernzone II	Wohnzone I	Wohnzone II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	Gewerbezone	Zone «Underi Breitlen» Gestaltungsplan	OE
Überbauungsziffer Hauptgebäude	Im bestehenden Volumen frei, Veränderungen der Fassaden mit Absprache Gemeinderat/Denkmalpflege	25 % Bonus Art. 12	18 %	18 %	18 %	18 % Bonus Art. 18	—	Ausnützungsziffer 35%	Gegen andere Zonen Grenzabstände
Nebengebäude		5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	—		
Dachaufbauten Anteil an der Gebäudelänge		1/6 Art. 6.4	1/4 Art. 6.5	1/4 Art. 6.5	1/4 Art. 6.5	1/4 Art. 6.5	—	1/6	
Vollgeschoss		Lage, Stellung, Ausmass Absprache Gemeinderat/Denkmalpflege	1	1	2	2		1	
anr. Untergeschoss			1	1	—	—	—	—	
Dachgeschosse			2	1	1	1		erl.	
Dachneigung			Art. 5	20°–30°	—	—	min. 15°	45°	
Gebäudelänge			25 m	25 m	40 m	40 m	50 m	gemäss Planfestlegung	
Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain			6.0 m	4.8 m	7.8 m	7.8 m	Art. 19		10.50 m
Grenzabstand		Zustimmung Nachbar oder PBG Art. 270	4 m	4 m	4 m	4 m	5 m		kantonale Massvorschriften
Mehrlängenabstand 1/4 ab			16 m	16 m	16 m	16 m	—		
Freiflächenziffer		—	—	—	—		15 %	—	
Baumassenziffer		—	—	—	—	—	3.5 m^3/m^2	—	

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM

ERGAENZUNGSPLAN KERNZONE I

1 : 1000

Verkleinerung auf Mst.: 1 : 2000

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am : 27. Sept. 1995

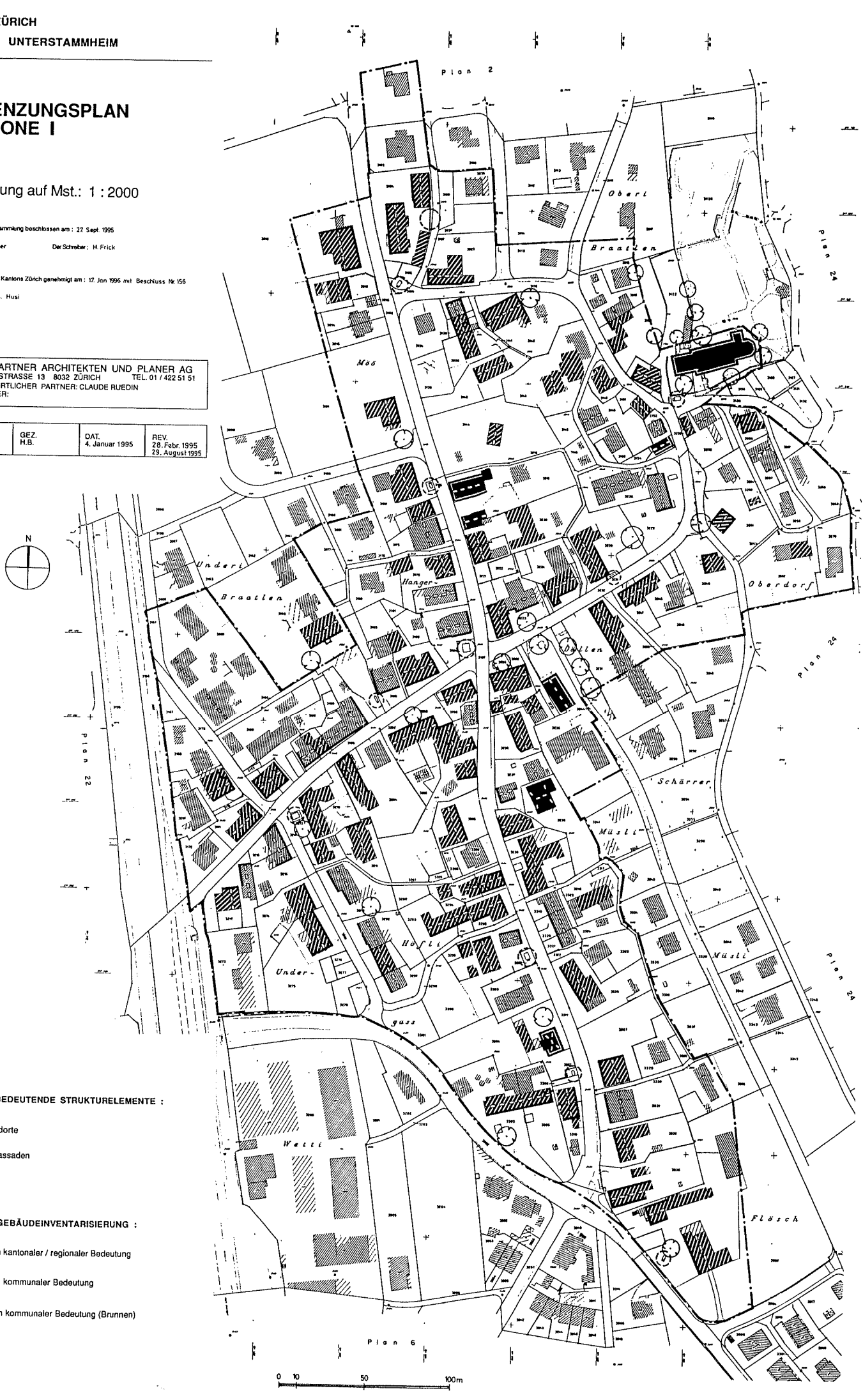
Der Präsident : W. Hollner Der Schreiber : H. Frick

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt am : 17. Jan. 1996 mit Beschluss Nr. 156

Der Staatsschreiber : B. Husi

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
HOFACKERSTRASSE 13 8032 ZÜRICH TEL. 01 / 422 51 51
VERANTWORTLICHER PARTNER: CLAUDE RUEDIN
MITARBEITER:

NR.	FORMAT	GEZ.	DAT.	REV.
933	84 / 60	H.B.	4. Januar 1995	28. Febr. 1995 29. August 1995



LEGENDE

FÜR DAS ORTSBILD BEDEUTENDE STRUKTURELEMENTE :

- Baumstandorte
- wichtige Fassaden
- Firstlinien

INFORMATION ÜBER GEBÄUDEINVENTARISIERUNG :

- Bauten von kantonaler / regionaler Bedeutung
- Bauten von kommunaler Bedeutung
- Objekte von kommunaler Bedeutung (Brunnen)

Kanton Zürich
Gemeinde Unterstammheim

Zonenplan

MST. 1 : 7000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27. Sept. 1995

Namens der Gemeindeversammlung,

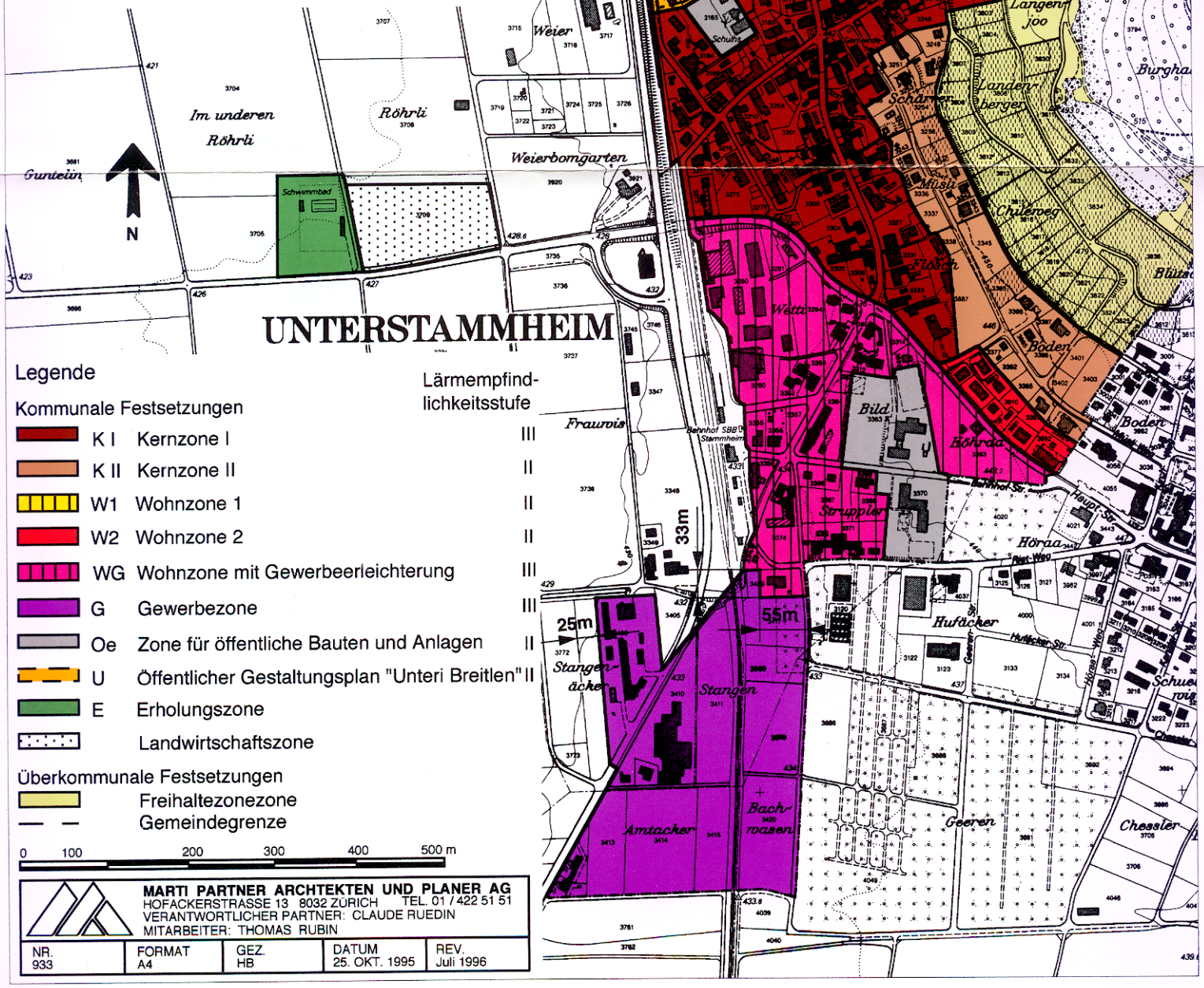
Der Präsident: W. Haltner Der Schreiber: H. Frick

Vom Regierungsrat am 17. Januar 1996

mit Beschluss Nr. 156 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: B. Husi



Legende

			Lärmempfindlichkeitsstufe
Kommunale Festsetzungen			
	K I	Kernzone I	III
	K II	Kernzone II	II
	W1	Wohnzone 1	II
	W2	Wohnzone 2	II
	WG	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	G	Gewerbezone	III
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
	U	Öffentlicher Gestaltungsplan "Unteri Breitlen"	II
	E	Erholungszone	
		Landwirtschaftszone	
Überkommunale Festsetzungen			
		Freihaltezonezone	
		Gemeindegrenze	

MARTI PARTNER ARCHTEKTEN UND PLANER AG
HOFACKERSTRASSE 13 8032 ZÜRICH TEL. 01 / 422 51 51
VERANTWORTLICHER PARTNER: CLAUDE RUEDIN
MITARBEITER: THOMAS RUBIN

NR.	FORMAT	GEZ.	DATUM	REV.
933	A4	HB	25. OKT. 1995	Juli 1996