

Bau- und Zonenordnung

Revision Nutzungsplanung (Phase 1) von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8./9. März 1995 und vom Regierungsrat genehmigt mit Beschlüssen Nr. 2234 und Nr. 111 vom 26. Juli 1995 und vom 22. Januar 1997

Änderung Richt- und Nutzungsplanung (Phase 2) von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Januar 1998 und von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung BDV Nr. 914/1999 vom 23. Juli 1999

EINLEITUNG

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung gliedert sich in zwei Teile:

1. Bau- und Zonenordnung Politische Gemeinde Bassersdorf
2. Wegleitung und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung

Die Wegleitung und die Hinweise auf die übergeordneten Gesetze und Verordnungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie sind somit nicht rechtsverbindlich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie basieren auf dem Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und den zugehörigen Verordnungen.

Der Anhang zur BZO soll die Anwendung der Bau- und Zonenordnung erleichtern und ein einfacheres Zurechtfinden in weiteren wichtigen Vorschriften ermöglichen, kann aber die Fülle von Gesetzeserlassen nicht ersetzen. Im Anhang zur Bau- und Zonenordnung sind neben einer in die BZO integrierten Auflistung der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne sowie einem Stichwortverzeichnis (Anhänge 1 und 2) noch zusätzlich die Abstandsvorschriften für Pflanzen und Einfriedigungen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (privatrechtliche Abstände) und diejenigen gemäss der Strassenabstandsverordnung sowie die technischen Anforderungen an Ausfahrten gemäss Strassenabstandsverordnung und Verkehrssicherheitsverordnung in Loseblattform beigelegt. Die Abstandsvorschriften und die Messweisen werden teilweise anhand von Skizzen erläutert.

Abkürzungen:

BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf
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
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
ZGN	Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987
QPV	Verordnung über den Quartierplan (Quartierplanverordnung) vom 18. Januar 1978
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986

Bei den Hinweisen sind die kantonalen Gesetze und Verordnungen mit Stand vom 1. Juli 1999 berücksichtigt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel	Seite
1. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE		
Zonen	1	7
Massgebende Pläne	2	9
Verbindlichkeit der Pläne	3	9
Inventare des Natur- und Heimatschutzes	4	9
Verhältnisse der Pläne	5	9
2. BAUZONEN		
2.1 Kernzonen	6 - 14b	9
Umbau und Ersatzbauten	6	9
Masse für Neubauten	7	11
Grosser und kleiner Grenzabstand	8	11
Stellung der Neubauten	9	11
Besondere Gebäude	10	11
Erscheinung der Bauten	11	13
Bauweise	12	13
Nutzweise	13	13
Abbrüche	14	13
Parkierungsbereich	14a	15
Grünbereich	14b	15
2.2 Wohnzonen	15 - 19	15
Grundmasse	15	15
Grosser und kleiner Grundabstand	16	17
Mehrlängenzuschlag	17	17
Bauweise	18	17
Nutzweise	19	17
2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil	20 - 25	17
Grundmasse	20	17
Grosser und kleiner Grundabstand	21	19
Mehrlängenzuschlag	22	19
Bauweise	23	19
Nutzweise	24	19
Gewerbeerleichterung	25	19
2.4 Industrie- und Gewerbebezonen	26 - 28	19
Grundmasse	26	19
Bauweise	27	21
Nutzweise	28	21

	Artikel	Seite
2.5 Erholungszonen	29 - 30	21
Zulässige Bauten und Anlagen	29	21
Grundmasse	30	21
2.6 Zone für öffentliche Bauten	30a	21
Grundmasse	30a	21
3. BESONDERE INSTITUTE		
3.1 Arealüberbauungen	31 - 34	23
Zulässigkeit	31	23
Arealfläche	32	23
Massvorschriften	33	23
Ausnutzungsverschiebung	34	25
3.2 Aussichtsschutz	35	25
Aussichtsschutz	35	25
3.3 Terrassenhäuser	36 - 37	25
Zulässigkeit	36	25
Grundmasse	37	25
3.4 Aussenantennen	38	27
Aussenantennen	38	27
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		
Herabsetzung des Grundabstandes bei Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl	39	27
Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen	40	27
Gebäudehöhe	41	27
Alternativenergie	42	27
Untergeschosse	43	29
Besondere Gebäude	44	29
Gesamtnutzfläche	45	29
Autoabstellplätze	46	31
Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	47	33
Abstellflächen	48	33
Baumschutz	49	33
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Aufhebung bisherigen Rechts	50	35
Inkrafttreten	51	35

ANHANG

	Seite
Anhang 1: Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne	37
Anhang 2: Stichwortverzeichnis	39

Anhänge als Loseblätter beigefügt:

Anhang 3:	Abstände für Bäume, Sträucher, Mauern und Zäune gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB)
Anhang 4:	Abstände für Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen gegenüber Strassen gemäss Strassenabstandsverordnung
Anhang 5:	Technische Anforderungen an Ausfahrten gemäss Strassenabstandsverordnung und Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung)

zu Art. 1

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise oder Nutzweise gelten. Nebst den kommunalen Bestimmungen sind folgende übergeordneten Gesetzesbestimmungen zu beachten:

- Kernzone	§	50	PBG
- Wohnzone	§	52	PBG
- Wohnzone mit Gewerbeanteil	§§	49, 52	PBG
- Industriezone	§§	56-59	PBG
- Gewerbezone	§§	56-59	PBG
- Zone für öffentliche Bauten	§	60	PBG
- Erholungszonen	§§	61-64	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone, der Freihaltezonen und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt.

- Landwirtschaftszone	§	60	PBG
- Kantonale Freihaltezone	§§	39-44	PBG
- Freihaltezone	§§	61-64	PBG
- Reservezone	§	65	PBG

Die Zweckbestimmung der kantonalen Freihaltezone ist dem kantonalen Richtplan zu entnehmen.

Die generelle Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) ist sowohl in der BZO als auch im Zonenplan ersichtlich. Für die Zonen für öffentliche Bauten und die Freihaltezonen sind im Zonenplan verschiedene ES differenziert dargestellt.

Die Gemeinde Bassersdorf erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1

Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgenden Zonen eingeteilt:

	Zone:	BZ:	ES:
a) Bauzonen			
- Kernzone	K	-	II
- 1-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 1.1	W1	1.1	II
- 2-geschossige Wohnzone, locker, Baumassenziffer 1.5	W2L	1.5	II
- 2-geschossige Wohnzone, dicht, Baumassenziffer 1.9	W2D	1.9	II
- 3-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 2.5	W3	2.5	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 1.9	WG2	1.9	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 2.5	WG3	2.5	III
- Industriezone	J	10.0	III
- Gewerbezone	G	5.0	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	-	II/III
b) Erholungszonen	E	-	III
c) Freihaltezonen			
- kantonal	FK	-	-
- kommunal	F	-	-/II/III
d) Reservezonen	R	-	-

zu Art. 2

- Waldabstand §§ 66, 262 PBG
- Aussichtsschutz §§ 75, 203 PBG

zu Art. 4

Schützenswerte Objekte des Ortsbild- und Heimatschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind je in einem Inventar enthalten.

- Inventare §§ 203, 343 PBG

zu Art. 6

Kernzone § 50 PBG

Gemäss § 50 PBG dient die Ausweisung von Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Ortsbildes.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der BZO. Er erfolgt durch Schutzverfügungen des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sicher gestellt werden (§§ 203ff. PBG).

- Art. 2**
- Massgebende Pläne*
- ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend.
 - ² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1 : 500.
 - ³ Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz Hueb und Hasenbüel gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1 : 500.

- Art. 3**
- Verbindlichkeit der Pläne*
- ¹ Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen im Bausekretariat der Gemeinde auf.
 - ² Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne im Massstab 1 : 10'000* sind nicht rechtsverbindlich.

- Art. 4**
- Inventare des Natur- und Heimatschutzes*
- Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen ebenfalls im Bausekretariat der Gemeinde auf.

- Art. 5**
- Verhältnisse der Pläne*
- Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.

2. BAUZONEN

2.1 Kernzonen

- Art. 6**
- Umbau und Ersatzbauten*
- ¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 7, umgebaut oder wieder aufgebaut werden.
 - ² Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, des Verkehrs und des Ortsbildes geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Geringfügige Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und sie eine Verbesserung des Ortsbildes zur Folge haben.

* Der beigelegte Zonenplan weist einen Massstab von 1 : 15'000 auf.

zu Art. 7

Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich bei den Hinweisen zu Art. 15 der BZO.

zu Art. 8

Aus Gründen der Besonnung wird in der Regel die nach Süden orientierte Fassade einen grossen Grenzabstand aufweisen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen für die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Bereiche sowie namentlich längs Strassen.

- Grenzabstand	§§	269, 270	PBG
- Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich	§§	100, 260	PBG
- Abstandsfreie Gebäude	§	269	PBG
- Besondere Gebäude	§	49, 273	PBG

zu Art. 10

Besondere Gebäude:

- Definition	§	49	PBG
- Abstände	§	273	PBG
- kein Mehrlängenzuschlag	§	25	ABV
- nicht anrechenbar für Gebäudelänge	§	28	ABV

Art. 7*Masse für Neubauten*¹ Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Vollgeschosszahl	max.	2
Dachgeschosszahl	max.	2
Untergeschosszahl	max.	1*
Gebäudehöhe	max.	7.5m
Gebäuelänge	max.	30m
grosser Grenzabstand	min.	7m
kleiner Grenzabstand	min.	5m

* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 43 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.

² Bei Beanspruchung von Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG ist nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücksnutzung nicht höher ist, als ein Bauprojekt unter Wahrung der übrigen primären Bauvorschriften erreichen kann.¹⁾**Art. 8***Grosser und kleiner Grenzabstand*¹ Der grosse Grenzabstand gilt in den in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Bereichen für die von der Strasse, dem Platz oder dem Weg abgekehrte, rückwärtige Seite, in den übrigen Bereichen für die am stärksten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.² Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.**Art. 9***Stellung der Neubauten*

In den in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Bereichen muss mindestens eine Trauffassade von Hauptgebäuden in den rot angegebenen Baubegrenzungsbereich gestellt werden.

Art. 10*Besondere Gebäude*¹ Besondere Gebäude gemäss §§ 49.3 und 273 PBG sind hinter dem vorderen Rand der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Baubegrenzungsbereichen zulässig.² Für die weiteren Bestimmungen über die Besonderen Gebäude wird auf Artikel 44 dieser Bau- und Zonenordnung verwiesen.¹⁾ gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)

zu Art. 11

- *Beschränkung der Dachaufbauten auf einen Drittel* § 292 PBG

zu Art. 12

Geschlossene Überbauung:

- *Grundordnung* § 286 PBG
- *Definition* § 31 ABV

zu Art. 13

Beispiele für die Betriebskategorien "nicht störend" und "mässig störend" gemäss der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts finden sich bei den Hinweisen zu Art. 19 der BZO.

-
- Art. 11**
- Erscheinung der Bauten*
- ¹ Neu- und Umbauten haben in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen.
 - ² Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung von 40° - 45° aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig, sofern dadurch die Bruttogeschossfläche nicht erhöht wird.
 - ³ Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden.
 - ⁴ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
 - ⁵ Liegende Dachfenster sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken, dürfen aber 0.80 m² nicht überschreiten.
 - ⁶ Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
 - ⁷ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- Art. 12**
- Bauweise*
- Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge von 30 m gestattet.
- Art. 13**
- Nutzweise*
- In dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereich entlang der Klotener-, Baltenswiler- und Winterthurerstrasse sowie in der Kernzone Baltenswil sind mässig störende, in der übrigen Kernzone nichtstörende Betriebe zulässig.
- Art. 14**
- Abbrüche*
- Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309.1.c PBG wird nur erteilt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus in geeigneter Weise gesichert ist.

zu Art. 15

Wohnzone § 52 PBG

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

Im PBG und in der dazugehörigen Verordnung ABV wird zusätzlich folgendes geregelt:

- Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
- Geschosse (Definition, Anrechenbarkeit)	§§ 275, 276	PBG
- Gebäudehöhe (Messweise)	§§ 278-280	PBG
	§ 29	ABV
- Firsthöhe (Messweise)	§ 281	PBG
	§ 29	ABV
- Gebäudelänge (Definition)	§ 28	ABV
- Abstände (Definition, Messweise)	§§ 260-274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
(Definition, Messweise)	§ 26	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264-267	PBG
- Erscheinung von Untergeschossen	§ 293	PBG
- Gewässerabstand	§ 21	WWG

- Art. 14a¹⁾**
- Parkierungs-
bereich*
- ¹ In dem im Kernzonenplan bezeichneten Parkierungsbereich ist lediglich die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen inkl. zugehörigem Manövrierraum ohne oberirdische Gebäude zulässig.
- ² Die Fahrzeugabstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen und mittels Bepflanzung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

- Art. 14b¹⁾**
- Grünbereich*
- Der im Kernzonenplan bezeichnete Grünbereich ist als solcher mit der bestehenden Bepflanzung zu erhalten.

2.2 Wohnzonen

Art. 15

Grundmasse

	W1	W2L	W2D	W3
	1.1	1.5	1.9	2.5

Baumassenziffer	max.	1.1	1.5	1.9	2.5
Vollgeschosszahl	max.	1	2	2	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	2	2
Untergeschosszahl	max.	1*	1*	1*	1*
Gebäudehöhe	max.	4.5m	7.5m	7.5m	11.4m
Firsthöhe	max.	4.5m	5m	5m	7m
Gebäudelänge	max.	25m	25m	25m	45m
Gr. Grundabstand	min.	7m	7m	10m	10m
Kl. Grundabstand	min.	5m	5m	5m	5m

* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 43 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.

¹⁾ gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)

zu Art. 16

vgl. Hinweise zu Art. 8 der BZO

zu Art. 17

Wenn Gebäude eine bestimmte Länge oder Höhe überschreiten, sind aus nachbarrechtlichen Gründen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag (vgl. Hinweise zu Art. 15 der BZO):

- Mehrlängenzuschlag	§	260	PBG
(Definition, Messweise)	§§	23-25	ABV
- Fassadenlänge (Messweise)	§	27	ABV

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

zu Art. 18

vgl. Hinweis zu Art. 12 der BZO

zu Art. 19

- Wohnzone (Nutzweise)	§	52	PBG
------------------------	---	----	-----

Betriebskategorien gemäss der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts (Beispiele):

- nicht störende Betriebe:
Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und graphische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, ärztliche Praxisräume, Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt, Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten (Immissionsvorbehalte)
- mässig störende Betriebe:
Sägereien, Schreinereien, Zimmereien, Schmiede, Mechanische Werkstätten, Gewerbliche Garagen, Spenglereien, Autosattlereien, Gaststätten

zu Art. 20

Wohnzone mit Gewerbeanteil	§§	49, 52	PBG
----------------------------	----	--------	-----

Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich bei den Hinweisen zu Art. 15 der BZO.

Art. 16

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt in den Wohnzonen W1 1.1 und W2L 1.5 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäude-seiten, in den Wohnzonen W2D 1.9 und W3 2.5 für die am stärksten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Art. 17

Mehrlängen-zuschlag

Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grund-abstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m herauf-zusetzen.

Art. 18

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonenge-mässen Gebäudelänge gestattet.

Art. 19

Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Klotener-, Baltenswiler- und Winterthurerstrasse sowie entlang der SBB-Linie im Gebiet Chrüzacher sind mässig störende Betriebe zu-lässig.

2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 20

Grundmasse

WG2 1.9

WG3 2.5

		WG2 1.9	WG3 2.5
Baumassenziffer	max.	1.9	2.5
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Dachgeschosszahl	max.	2	2
Gebäudehöhe	max.	8.1m	11.4m
Firsthöhe	max.	7m	7m
Gebäudelänge	max.	25m	45m
Gr. Grundabstand	min.	10m	10m
Kl. Grundabstand	min.	5m	5m

zu Art. 21

vgl. Hinweise zu Art. 8 der BZO

zu Art. 21 Abs. 3 BZO vgl. Hinweise zu Art. 25 BZO

zu Art. 22

vgl. Hinweise zu Art. 17 und 25 der BZO

zu Art. 23

vgl. Hinweise zu Art. 12 der BZO

zu Art. 24

vgl. Hinweise zu Art. 19 der BZO

zu Art. 25

Der Gewerbebonus bezüglich Baumasse, der Verringerung der Grenzabstände (Art. 21 Abs. 3 BZO) sowie des Mehrlängenzuschlages (Art. 22 BZO) in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung dient der Erhaltung und Förderung der Handwerks- und Kleingewerbebetriebe.

- Gewerbeerleichterung (Zulässigkeit)	§	49a	PBG
---------------------------------------	---	-----	-----

zu Art. 26

Industrie- und Gewerbezone	§§	56-59	PBG
----------------------------	----	-------	-----

Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich bei den Hinweisen zu Art. 15 der BZO. Weitere massgebende Bestimmungen:

- Freiflächenziffer	§§	254, 257, 259	PBG
	§	11	ABV

Art. 21

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

³ Für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse kann der Grenzabstand allseitig bis auf 5 m herabgesetzt werden.

Art. 22

Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Dies gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.

Art. 23

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Art. 24

Nutzweise

Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 25

Gewerbeerleichterung

In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil erhöht sich die Baumassenziffer um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer, wenn mindestens 1/3 der Gesamtnutzfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

2.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 26

Grundmasse

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten die folgenden Grundmasse:

		Industriezone J	Gewerbezone G
Baumassenziffer	max.	10m ³ /m ²	5m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10%	10%
Gesamthöhe bis First	max.	20m	13m
Grenzabstand	min.	5m	5m

zu Art. 27

vgl. Hinweise zu Art. 12 der BZO

zu Art. 28

Beispiele für die Betriebskategorie "mässig störend" gemäss der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts finden sich bei den Hinweisen zu Art. 19 der BZO.

- | | | | |
|---|----|---------|-----|
| - Wohnungen nur für standortgebundene Betriebsangehörige zugelassen | § | 56 | PBG |
| - Schutz gegen Einwirkungen | §§ | 57, 226 | PBG |

zu Art. 29

- | | | | |
|-----------------------------------|----|-------|--------|
| Erholungszonen | §§ | 61-64 | PBG |
| Familiengartenhäuser (Definition) | § | 8 | BBV II |

zu Art. 30

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG erlässt die Gemeinde die nötigen Bauvorschriften in den Erholungszonen.

- | | | | |
|---------------------|----|---------------|-----|
| - Überbauungsziffer | §§ | 254, 256, 259 | PBG |
|---------------------|----|---------------|-----|

zu Art. 30a

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

Es können nur Grundstücke dieser Zone zugewiesen werden, die im Eigentum des Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes sind.

Art. 27

Bauweise Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

Art. 28

Nutzweise ¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

² Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

2.5 Erholungszonen**Art. 29**

Zulässige Bauten und Anlagen In den Erholungszonen sind nur Bauten und Anlagen für Familiengärten sowie für die Kleintier-Haltung zulässig.

Art. 30

Grundmasse Für Bauten in der Erholungszone gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer:	max.	10%
Grösste Höhe bis First:	max.	2.70m

2.6 Zone für öffentliche Bauten**Art. 30a¹⁾**

Grundmasse ¹ Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

² In den Arealen Altersheim Breiti und Krankenhaus Bächli sind gegenüber privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

¹⁾ gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)

zu Art. 31

Arealüberbauungen §§ 69-73 PBG

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

zu Art. 32

- Mindestarealfläche § 69 PBG
- Arealfläche (Begriff, Messweise) § 8 ABV

zu Art. 33

- Besondere Bauvorschriften § 72 PBG
- Kantonalrechtliche Mindestmasse (unter Vorbehalt einer nachbarschaftlichen Vereinbarung gemäss § 270 Abs. 3 PBG):
 - Grenzabstand: 3.50 m § 270 PBG
 - Gebäudeabstand: 7.00 m § 271 PBG

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 31

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

W2L 1.5, W2D 1.9, W3 2.5, WG2 1.9, WG3 2.5

Art. 32

Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

W2L 1.5, W2D 1.9, WG2 1.9: 4'000 m²

W3 2.5, WG3 2.5: 8'000 m²

Art. 33

Massvorschriften

¹ Die Baumassenziffer kann, mit Ausnahme für Terrassenhäuser, höchstens um einen Zehntel erhöht werden.

² Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

³ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

⁴ Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Absatz 5 ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.

⁵ Folgende Gebäude- und Firsthöhen sind zulässig:

		Gebäudehöhe:	Firsthöhe:
W2L	1.5	8.10m	5.00m
W2D	1.9	8.10m	5.00m
W3	2.5	11.40m	7.00m
WG2	1.9	8.10m	7.00m
WG3	2.5	11.40m	7.00m

zu Art. 34

- Ausnutzungsverschiebungen § 72 PBG

zu Art. 35

- Aussichtsschutz §§ 75, 203 PBG

zu Art. 36

- Terrassenhäuser § 77 PBG

zu Art. 37

- Zulässigkeit Besondere Bauvorschriften § 77 PBG

Bei der in Abs. 4 erwähnten Profillinie handelt es sich um die parallel zum gewachsenen Terrain verlaufende Linie im Abstand der zulässigen Gebäudehöhe (senkrecht gemessen).

Art. 34*Ausnutzungs-
verschiebung*

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

3.2 Aussichtsschutz**Art. 35***Aussichtsschutz*

¹ In den in den Aussichtsschutzplänen Hueb und Hasenbüel bezeichneten Sektoren darf kein Gebäude oder Gebäudeteil und nur einzelne Kamine, Bäume oder Sträucher die angegebene Höhe überschreiten.

² Für den Aussichtsschutz Ratzenhalden ist der Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 1958 verbindlich. Er kann im Bausekretariat der Gemeinde eingesehen werden.

3.3 Terrassenhäuser**Art. 36***Zulässigkeit*

In allen Wohnzonen sind Terrassenhäuser zulässig.

Art. 37*Grundmasse*

¹ In der Zone W1 1.1 sind drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

² In den anderen Wohnzonen sind vier für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

³ Zusätzlich ist in allen Zonen entweder bergseits oder talseits eine Geschossstufe zulässig, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken dient. Sie gilt als besonderes Gebäude im Sinne von § 49.3 und § 273 PBG und hat deren Massvorschriften einzuhalten.

⁴ Die zonengemässe Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden (Profillinie).

⁵ Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 1.50 m überschreiten.

zu Art. 38

- Aussenantennen § 78 PBG

zu Art. 39

- Geschosse (Definition, Anrechenbarkeit) §§ 275, 276 PBG
- Grenzabstand §§ 269, 270 PBG
- Grundabstand (Definition) § 22 ABV
(vgl. auch Hinweise zu Art. 8 der BZO)

zu Art. 40

Gemäss § 269 PBG unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile keinen Abstandsvorschriften, sofern die BZO nichts anderes bestimmt.

zu Art. 41

Gemäss § 278 PBG kann die BZO die Verkehrsbaulinien für die Bemessung der Gebäudehöhe ausschliessen.

⁶ In den Zonen W1 1.1, W2L 1.5 und W2D 1.9 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Zone W3 2.5 45 m. Die nicht für Wohn- und Arbeitszwecke genutzte Geschossstufe gemäss Absatz 3 wird dabei ebenfalls angerechnet.

⁷ Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

⁸ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. Die talseitige oder die bergseitige Geschossstufe gemäss Absatz 3 wird an die Baumassenziffer nicht angerechnet.

3.4 Aussenantennen

Art. 38

Aussenantennen Die Bewilligung für die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang kann in den Kern- und Wohnzonen verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Ortsbild unzulässig beeinträchtigen würde.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 39

Herabsetzung des Grundabstandes bei Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.

Art. 40

Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann der Gemeinderat auch kleinere Abstände gewähren.

Art. 41

Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Art. 42

Alternativenergie Alternativenergieanlagen dürfen bei guter Gestaltung die Gebäude- und Firsthöhen überschreiten sowie die Abstände unterschreiten.

zu Art. 43

Gemäss § 293 PBG kann die BZO die Freilegung von Untergeschossen näher regeln.

zu Art. 44

vgl. Hinweise zu Art. 10 der BZO

zu Art. 45

Die Definition der Gesamtnutzfläche entspricht zum einen derjenigen für die Ausnützung anrechenbaren Fläche gemäss § 255 PBG, umfasst aber neben den für das Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Vollgeschossen (§ 255 PBG) zusätzlich auch die entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen.

- *Anrechenbare Geschossflächen* §§ 9, 10 ABV

Art. 43*Untergeschosse*

¹ In den Zonen K, W1 1.1, W2L 1.5, W2D 1.9 und W3 2.5 ist an Hanglagen zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.

² Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

Art. 44*Besondere Gebäude*

¹ Besondere Gebäude müssen an die Baumassenziffer nicht anzurechnet werden.

² Besondere Gebäude müssen einen Grenzabstand von 3.5 m einhalten.

Art. 45*Gesamtnutzfläche*

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

zu Art. 46

- Fahrzeugabstellplätze §§ 242-247 PBG

Art. 46

Autoabstellplätze ¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung der Mindestanzahl der Autoabstellplätze massgebend:

Nutzungsart	Autoabstellplätze für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen	1 PP/Wohnung oder 1 PP/80 m ² GNF	1 PP/4 Wohnungen aber mind. 1PP/MFH
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/100 m ² GNF	1 PP/40m ² GNF
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m ² GNF	1 PP/100 m ² GNF
Gastbetriebe		
Restaurant, Cafe	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/4 Sitzplätze
Konferenzräume, Saal	--	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsorientiert	1 PP/80m ² GNF	1 PP/80 m ² GNF (1)
nicht publikums- orientiert	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/200 m ² GNF (2)
industrielle/gewerb- liche Fabrikation	1 PP/150 m ² GNF	(3)

(1) Z.B. Banken, Poststellen, Praxen, Reisebüro, Coiffeur usw.

(2) Z.B. reine Büroflächen mit wenig Kundenverkehr

(3) Werden von Fall zu Fall bestimmt

PP = Autoabstellplätze

GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 45 dieser BZO

MFH = Mehrfamilienhaus

² Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.

³ Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

zu Art. 47

- Spiel- und Ruheflächen, Gärten § 248 PBG

zu Art. 48

Ergänzung zu § 248 PBG

zu Art. 49

- Baumschutz und Begrünung § 76 PBG

- ⁴ Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.
- ⁵ Kann oder darf ein Grundeigentümer die Pflicht zur Erstellung der Autoabstellplätze nicht erfüllen, hat er sich im Umfang der fehlenden Plätze an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Ist auch eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe für jeden fehlenden Platz zu entrichten.
- ⁶ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.
- ⁷ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.
- ⁸ Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.
- ⁹ Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

Art. 47

Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche zweckmässig als Spielplätze, Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzgärten auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Art. 48

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 49

Baumschutz

¹ Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

² Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, ausgenommen von den Nutzungsziffern, gestattet.

- ³ Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50

*Aufhebung
bisherigen
Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

Bauordnung und Zonenplan vom 23. Oktober 1981 mit Ergänzungen vom 23./24. Januar 1990, 20. März 1991 und 25. September 1991.

Art. 51

Inkrafttreten

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

Revision Nutzungsplanung (Phase 1) von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. / 9. März 1995 und vom Regierungsrat genehmigt mit Beschlüssen Nr. 2234 und Nr. 111 vom 26. Juli 1995 und vom 22. Januar 1997.

Änderung Richt- und Nutzungsplanung (Phase 2) von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Januar 1998 und von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung BDV Nr. 914/1999 vom 23. Juli 1999.

Anhang 1

Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne

Kommunaler Richtplan

- **Kommunaler Verkehrsplan** (Plan 1:5'000 und Text)
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

Bau- und Zonenordnung

- **Bau- und Zonenordnung**
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1997 und RRB. Nr. 111 / 22. Januar 1997)
Änderungen der Bauordnung
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)
- **Zonenplan 1:5'000**
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1997)
Änderungen Zonenplan (Plan 1:5'000 und Tabelle)
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

Kernzonenpläne

- **Kernzonenplan Oberdorf 1:500**
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1997)
- **Kernzonenplan Unterdorf 1:500**
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1997)
Änderung Kernzonenplan Unterdorf 1:500
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)
- **Kernzonenplan Baltenswil 1:500**
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1997)

Erschliessungsplan

- **Erschliessungsplan** (Plan 1:5'000 und Bestimmungen mit Objektliste)
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

Waldabstandslinien

- **Waldabstandslinien, Übersichtsplan 1:2'000** mit Blatteinteilung
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
- **Waldabstandslinienplan Steinlig / Frohburg 1:500**
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
- **Waldabstandslinienplan Unteri Müli / Sagi 1:500**
vom 19. September 1986 (RRB. Nr. 4360 / 3. Dezember 1986)
Änderungen Waldabstandslinienplan Unteri Müli / Sagi 1:500
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

-
- **Waldabstandslinienplan Gutrain / Schatzacker 1:500**
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
Änderungen Waldabstandslinienplan Gutrain / Schatzacker 1:500
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)
 - **Waldabstandslinienplan Ratzenhalden 1:500**
vom 19. September 1986 (RRB. Nr. 4360 / 3. Dezember 1986)
Änderungen Waldabstandslinienplan Ratzenhalden 1:500
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)
 - **Waldabstandslinienplan Rietli 1:500**
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
 - **Waldabstandslinienplan Baholz 1:500**
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1995)
 - **Waldabstandslinienplan Bachtobel 1:500**
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

Aussichtsschutz

- **Aussichtsschutzplan Hasenbühl 1:2'000**
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
- **Aussichtsschutzplan Hueb 1:2'000**
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)

Anhang 2

Stichwortverzeichnis

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ Andere Gesetze</i>
A		
Abbrüche	14	309 PBG
Abgrabungen	43	
Abstände		
Grund- und Gebäudeabstände		49f, 260, 269f PBG; 21f ABV
Gebäudeabstand	-	271f PBG
Grundabstand	7, 8, 15, 16, 20 21, 26, 44	
Herabsetzung der Abstände	21, 33, 39	50f, 273f, 287f PBG
Mehrhöhenzuschlag	-	260, 270 PBG; 26 ABV
Mehrlängenzuschlag	17, 22, 37	23-25 ABV
Abstand von Verkehrsanlagen	40	264f PBG
Abstände von Pflanzen	-	14f SAV; 169f EG ZGB
Gewässerabstand	-	21 WWG
Waldabstand	2	66, 262 PBG
Abstandsfreie Gebäude	-	269 PBG
Abstellflächen für Kinderwagen	48	248 PBG
Abstellplätze für Fahrzeuge	14a, 46	242f PBG; 3 ABV
Doppelnutzung	46.8	
Ersatzabgabe	46.5	
Fahrräder und Motorfahräder	46.9	
Gemeinschaftsanlage	46.5	
Alternativenergie	42	
Arealüberbauung	31-34	69f PBG; 8 ABV
Ausfahrten	-	237f PBG; 5-9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320 PBG
Ausnützungsverschiebung	34	72 PBG
Aussenantennen	38	78 PBG
Aussichtsschutz	2, 35	75, 203 PBG
B		
Baubegrenzungsbereich in Kernzonen	8, 9, 10, 13	50 PBG
Baubewilligungsverfahren	-	309f PBG; BVV
Baulinien	41	96f, 260f PBG
Baumassenziffer	1, 15, 20, 25, 26, 33, 37, 44	254, 258, 259 PBG; 12 ABV
Baumschutz	49	76 PBG

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ Andere Gesetze</i>
Bauweise	12, 18, 23, 27	252, 286f PBG; 31 ABV
Bauzonen ·	1, 6-30a	47, 48f PBG
Besondere Gebäude	10, 37, 44	49, 273 PBG; 25, 28 ABV
Besucherparkplätze · <i>siehe Abstellplätze</i>		
Betriebe		
Handels- und Dienstleistungsbetriebe	28	
mässig störende	13, 19, 24	51f, 56f, 226f PBG
nicht störende	13, 19	52, 226 PBG
D		
Dachaufbauten	11	292 PBG
Dacheinschnitte	11	
Dachfenster	11	
Dachgeschosse · <i>siehe Geschosse</i>		
E		
Einfriedigungen	-	240, 265, 309 PBG; 7-17 SAV; 177f EG ZGB
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226 PBG
Empfindlichkeitsstufen	1	43 LSV
Ergänzungspläne · <i>siehe Massgebende Pläne</i>		
Erholungszone	1, 29	61-64 PBG
Ersatzabgabe · <i>siehe Abstellplätze</i>		
Ersatzbauten in Kernzonen	6	
Erscheinung · <i>siehe Gestaltung</i>		
Erschliessung		
Grob- und Feinerschliessung	-	90f, 128, 166f PBG
von Grundstücken	-	234, 236f, 240 PBG
Erschliessungsplan	-	90-95 PBG
F		
Fahrzeugabstellplätze · <i>siehe Abstellplätze</i>		
Familiengärten	29	8 BBV II
Fassadenlänge	17, 22	27 ABV
Firshöhe	15, 20, 33	58, 281 PBG; 27 ABV
Freiflächenziffer	26	254, 257, 259 PBG; 11 ABV
Freihaltezone		
kantonal	1	39-44 PBG
kommunal	1	61-64 PBG

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ Andere Gesetze</i>
G		
Gärten · <i>siehe Spiel- und Ruheflächen</i>		
Gebäudeabstand · <i>siehe Abstände</i>		
Gebäudehöhe	7, 15, 20, 26, 30, 33, 41	278-280 PBG; 29 ABV
Gebäudelänge	7, 12, 15, 20, 33	28 ABV
Gebäudevorsprünge	37	100, 260, 262f PBG
Gemeinschaftsunterkünfte	28	56 PBG
Gesamthöhe · <i>siehe Gebäudehöhe</i>		
Gesamtlänge · <i>siehe Gebäudelänge</i>		
Gesamtnutzfläche	45	9, 10 ABV
Geschlossene Überbauung · <i>siehe Bauweise</i>		
Geschosse		
Anrechenbarkeit		276f, 293 PBG
spezielle Nutzweise		50f PBG
Zahl	7, 15, 20, 33, 37, 43	49, 275f PBG
Geschosshöhe	-	279 PBG; 29 ABV
Gestaltung	11, 14a, 47	238 PBG
Gestaltungsplan	-	83f, 129, 286 PBG
Gewässerabstand · <i>siehe Abstände</i>		
Gewerbeanteil	1, 20	
Gewerbeerleichterung	25	49, 49a, 52 PBG
Gewerbezone	1, 26-28	56-59 PBG
Grenzabstand · <i>siehe Abstände</i>		
Grenzbau · <i>siehe Geschlossene Überbauung</i>		
Grünbereich in Kernzonen	14b	
Grundabstand · <i>siehe Abstände</i>		
Grundmasse	7, 15, 20, 26, 30, 30a	
I		
Industriezone	1, 26-28	56-59 PBG
Inkrafttreten	51	
Inventare	4	203, 343 PBG
K		
Kernzone	1, 6-14b	50 PBG
Kernzonenpläne · <i>siehe Massgebende Pläne</i>		
L		
Landwirtschaftszone	-	60 PBG

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ Andere Gesetze</i>
M		
Massgebende Pläne	2	
Mauern · <i>siehe Einfriedigungen</i>		
Mehrhöhenzuschlag · <i>siehe Abstände</i>		
Mehrlängenzuschlag · <i>siehe Abstände</i>		
Mindestarealfläche · <i>siehe Arealüberbauung</i>		
N		
Näherbau	7, 21, 33, 39	270, 273f PBG
Neubauten in Kernzonen	7-9	
Nutzweise	13, 19, 24, 28	49f, 253 PBG
O		
Öffentliche Bauten, Zone für	1, 30a	60 PBG
P		
Parkierung · <i>siehe Abstellplätze</i>		
Parkierungsbereich in Kernzonen	14a	
Q		
Quartierplan	-	123f PBG; QPV
R		
Rechtsschutz	-	329f PBG
Reklamen	-	309 PBG
Reservezone	1	65 PBG
Ruheflächen · <i>siehe Spiel- und Ruheflächen</i>		
S		
Sonderbauvorschriften	-	79f, 129, 286 PBG
Spiel- und Ruheflächen	47	248, 257 PBG
Strassenabstand · <i>siehe Abstände</i>		
T		
Terrassenhäuser	36	77 PBG
U		
Überbauungsziffer	30	254, 256, 259 PBG
Umbauten in Kernzonen	6	101, 357f PBG
Umgebungsgestaltung · <i>siehe Gestaltung</i>		

<i>Begriff</i>	<i>Art. BZO</i>	<i>§§ Andere Gesetze</i>
Untergeschosse		
allgemein · <i>siehe Geschosse</i>		
Erscheinung	43	293 PBG
Unterirdische Gebäude	40	269 PBG; 18 VSV
V		
Verkehrsbaulinien · <i>siehe Baulinien</i>		
Vollgeschosse · <i>siehe Geschosse</i>		
Vorsprünge · <i>siehe Gebäudevorsprünge</i>		
W		
Waldabstand · <i>siehe Abstände</i>		
Wohnzone	1, 15-25	52 PBG
Z		
Zäune · <i>siehe Einfriedigungen</i>		
Zonenplan	2	45f PBG
Zufahrt	-	237, 240f PBG; VSV; ZGN

Anhang 3

Abstände für Bäume, Sträucher, Mauern und Zäune

gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB)

Pflanzen von Bäumen

§ 169

Gegen den Willen des Nachbars dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 60 cm an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4 m von derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

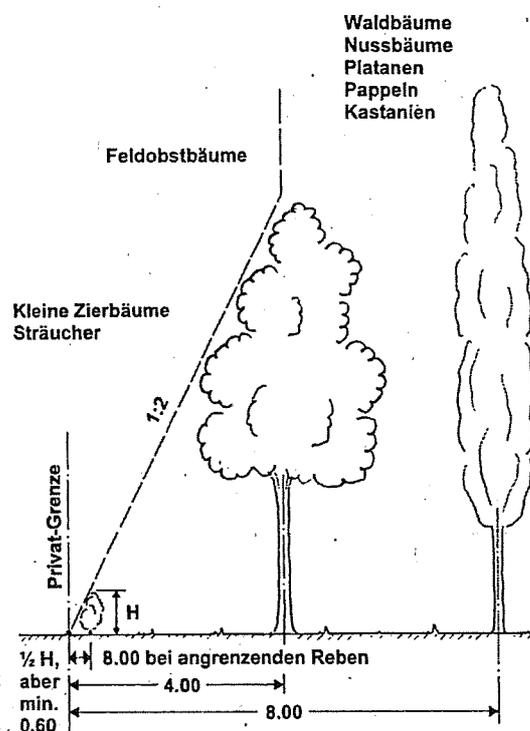
§ 170

Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume, wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4 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 m zu beobachten.

Baumschulpflanzungen dürfen nicht näher als 1 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 50 cm 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 50 cm nach jeder Seite hin offen zu halten. Neuanpflanzungen oder die Nachzucht bereits vorhandenen Waldes dürfen von keiner Seite näher als auf 1 m Abstand von der Grenze vorgenommen werden.

Der Grenze des Kulturlandes entlang darf die Nachzucht von Wald nicht näher als auf 2 m Abstand von der Grenze erfolgen, Flurwegen entlang nicht näher als auf 1 m.

Wird Kulturland in Wald umgewandelt, so ist von benachbartem Kulturland ein Abstand von 8 m, von einer Bauzone ein Abstand von 15 m zu beachten.

§ 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

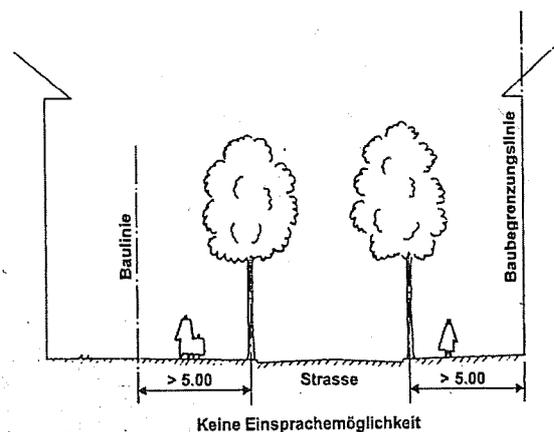
- a) nach fünf Jahren seit der Pflanzung des näher stehenden Baumes oder bei Nachzucht von Wald nach dem Abtrieb des alten Bestandes;
- b) bei Umwandlung von Kulturland in Wald, wenn die für die Waldbeurteilung massgebenden Waldbäume und -sträucher 20 Jahre alt sind.

§ 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.

§ 174bis

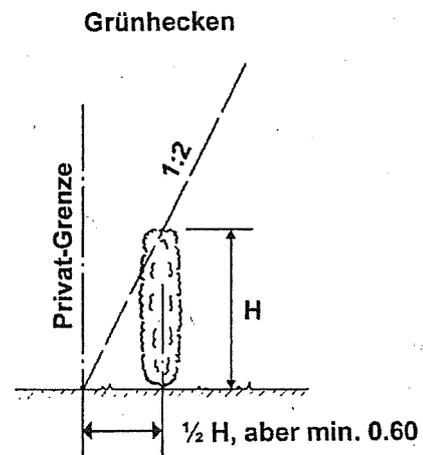
Gegen das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Strassen, Plätzen und Fusswegen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn eine Entfernung von mindestens 5 m von der Verkehrsbaulinie oder der sonstigen Baubegrenzungslinie beobachtet wird. Auf bestehenden derartigen Anlagen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



Einfriedigung

§ 177

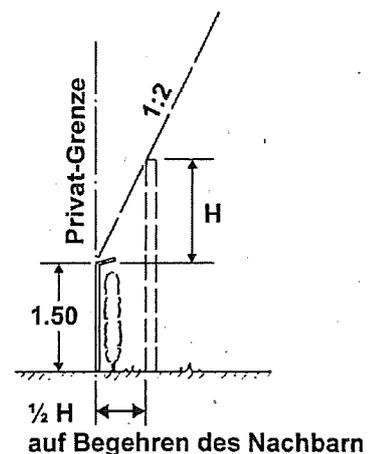
Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher, als die Hälfte ihrer Höhe beträgt, jedenfalls aber nicht näher als 60 cm von der Grenze gehalten werden.



§ 178

Andere Einfriedigungen, wie sogenannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen und daran auch Spaliere ziehen. Wenn die Einfriedigungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden.

Holzwände, Mauern und dergleichen



§ 179

Für das Zuschneiden der Grünhecken und die Reparatur von Grenzmauern darf der Eigentümer, insoweit das Bedürfnis ihn dazu nötigt, den Boden des Nachbarn betreten, nachdem er ihn hievon in Kenntnis gesetzt hat. Entsteht dem Nachbar ein Schaden, so ist dafür Ersatz zu leisten.

