

Bau- und Zonenordnung

vom 30. September 1996

mit seitherigen Teilrevisionen

Stand 4. April 2022

Ressort / Abteilung:

Hochbau / Infrastruktur und Hochbau

Inkraftsetzung:

1. Januar 2023

SR-Nr.

6.02.101

Version:

1.000

Einleitung

Die vorliegende Broschüre ist folgendermassen gegliedert:

– Bau- und Zonenordnung mit Wegleitung	Seiten 4-55
– Direkt anwendbare Bauvorschriften	Seiten 56-57
– Stichwortverzeichnis	Seiten 58-63
– Abkürzungen	Seiten 64
– Verkleinerter Zonenplan	Beilage im Umschlag

In der eigentlichen **Bau- und Zonenordnung** wird nur das geregelt, was nicht anderweitig festgelegt ist. Der Bauordnungstext ist Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung und der Genehmigung des Regierungsrates.

Die **Wegleitung** verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen und will damit Zusammenhänge aufzeigen und das Verständnis für die komplexe Materie fördern. Selbstverständlich können nur die wichtigsten Hinweise gemacht werden. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten **direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften** sind aufgelistet, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz (PBG, Fassung vom 1. September 1991) sowie in den zugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind (z. B. Messweisen, Verfahrensvorschriften usw.).

Um das Auffinden von Themen in der Bauordnung aber auch den kantonalen Bestimmungen zu erleichtern, sind verschiedene Begriffe in einem **Stichwortverzeichnis** zusammengefasst.

Die verwendeten **Abkürzungen** sind erläutert. Nachfolgend eine Zusammenstellung der wichtigsten Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV I	Besondere Bauverordnung I
BBV II	Besondere Bauverordnung II
BVV	Bauverfahrensverordnung
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf

Der Zonenplan in der Beilage ist verkleinert. Massgebend ist der Originalplan im Massstab 1:5'000, der in der Abteilung Hochbau/Planung der Gemeinde Männedorf eingesehen werden kann.

Inhaltsverzeichnis

1. Zoneneinteilung	9
1.1 Bauzonen	9
1.2 Freihaltezonen und Erholungszonen	11
1.3 Reservezone	11
2. Zonenplan / Ergänzungspläne / Kernzonenpläne	11
2.1 Massgebende Pläne	11
2.2 Amtliche Vermessung	11
3. Kernzonen	13
3.1 Zweck	13
3.2 Gestaltungsgrundsätze	13
3.3 Umbauten und Ersatzbauten	15
3.4 Neubauten in der K1	17
3.5 Neubauten in der K2	19
3.6 Grenzbau	21
3.7 Nutzweise	21
3.8 Stellung von Neubauten	21
3.9 Freihaltebereiche	23
3.10 Dachgestaltung	23
3.11 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung	25
3.12 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	25
3.13 Abbruch	25
3.14 Renovationen	25
3.15 Gestaltungsplanpflicht	27
4. Quartierplanerhaltungszone «Höfli»	29
4.1 Ausnützung	29
4.2 Grundmasse	29
4.3 Nutzweise	29
4.4 Gestaltung und Einordnung	29

5. Zentrumszone	31
5.1 Grundmasse	31
5.2 Nutzweise	33
5.3 Gestaltung	33
5.4 Freilegung von Untergeschossen	33
6. Wohnzonen / Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	35
6.1 Grundmasse	35
6.2 Nutzweise	37
6.3 Gewerbeerleichterung	37
6.4 Dachgestaltung	37
7. Gewerbezone	39
7.1 Grundmasse	39
7.2 Grenzabstand	39
7.3 Nutzweise	39
7.4 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen	39
8. Industriezone	43
8.1 Grundmasse	43
8.2 Grenzabstand	43
8.3 Nutzweise	43
9. Zone für Öffentliche Bauten	45
9.1 Grundmasse	45
9.2 Grenzabstand	45
10. Erholungszone	45
10.1 Nutzweise	45
10.2 Grundmasse	45
10.3 Einordnung	45
11. Allgemeine Bauvorschriften	47
11.1 Grenzabstand	47
11.2 Gebäudehöhe	47
11.3 Bauweise	47
11.4 Ausnützungsverschiebungen	47

11.5 Freilegen von Untergeschossen	49
11.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	49
11.7 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	49
11.8 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	49
11.9 Abfallbeseitigung und Kompostierung	51
12. Weitere Festlegungen	51
12.1 Arealüberbauungen	51
12.2 Aussichtsschutz	53
12.3 Baumschutz	53
12.4 Aussenantennen	53
12.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien	53
12.6 Terrassenhäuser	53
12.7 Gestaltungspflicht	53
12.8 Kommunalen Mehrwertausgleich	59
13. Schlussbestimmungen	59

Wegleitung

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und will die Zusammenhänge mit den Paragraphen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen aufzeigen. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu Ziffern 1.1 / 1.2 / 1.3

Diese Artikel geben eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Teile des Gemeindegebiets, für welche gleiche Vorschriften bezüglich bauliche Dichte, Nutzung und Bauweise gelten:

– Zulässige Zonenarten	§ 48	PBG
– Kernzone	§ 50	PBG
– Wohnzone	§§ 52–55	PBG
– Industrie- und Gewerbezone	§§ 56–59	PBG
– Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
– Erholungszone	§ 61–64	PBG

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

– Freihaltezone (kommunal)	§§ 61–64	PBG
in Verbindung mit	§§ 39–44	PBG
– Reservezone	§ 65	PBG

Die Landwirtschaftszone und die übergeordneten Freihaltezone (kantonale und regionale Nutzungszonen) sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung und sind im PBG abschliessend geregelt.

– Freihaltezone	§§ 39–44	PBG
– Landwirtschaftszone	§§ 36–38	PBG

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Empfindlichkeitsstufen

Die ES (Empfindlichkeitsstufen) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmmissionen sind. Die Empfindlichkeitsstufen sind nach dem Lärmschutzbedürfnis in den entsprechenden Zonen abgestuft. In Gebieten, in welchen die Ausübung lärmintensiver Tätigkeiten erlaubt ist, muss dem entsprechend auch eine höhere Lärmintensität akzeptiert werden als in Gebieten, wo nur Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen werden.

Die Gemeinde Männedorf erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehender eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONENEINTEILUNG

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

1.1 Bauzonen		ES
Kernzone	K1	III
Kernzone	K2	III
Quartiererhaltungszone «Höfli»	Q	II
Zentrumszone	Z 4.0	III
Wohnzone	W 1.0	II
Wohnzone	W 1.4	II
Wohnzone	W 1.7	II
Wohnzone	W 2.2	II
Wohnzone	W 2.5	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG a	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG b	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe1	
– Strandbad, ARA, Seewasserpumpwerk		III
– übrige Nutzungen		II
Zone für öffentliche Bauten	Oe2	
– Kehrriechwerk, Werkgebäude, reformiertes Kirchgemeindehaus, Bahnhofareale Uetikon und Männedorf, Park u. Ride Anlage		III
– übrige Nutzungen		II

Wegleitung

Die den Empfindlichkeitsstufen zugeordneten Grenzwerte für die Lärmbelastung gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Arbeitsräume). Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe Es (Art. 43 LSV)	Immissionsgrenzwert (IGW), Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht
II	60	50
III	65	55
IV	70	60

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen respektive Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen und Bahnlinien müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten. Es empfiehlt sich in solchen Fällen möglichst frühzeitig mit dem Bauamt in Kontakt zu treten.

Zu Ziffer 2

Rechtsgrundlage zu Ziffer 2.1

– Waldabstandslinien	§§ 66, 262	PBG
– Gewässerabstandslinien	§ 67	PBG
– Aussichtsschutz	§ 75	PBG

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Wiedergabe des Zonenplans im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

1.2 Freihaltezonen und Erholungszonen

Kommunale Freihaltezone	F	--
Erholungszone für Sportanlagen	Ea	--
Erholungszone für Familiengärten	Eb	--

1.3 Reservezone

R	--
---	----

2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLÄNE / KERNZONENPLÄNE

2.1 Massgebende Pläne

- a. Der Zonenplan 1: 5000
- b. Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:1500 für die Wald und Gewässerabstandslinie sowie für die Aussichtsbereiche
- c. Die Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 7 und 9 bis 11, 1:1000 und 1:500

2.2 Amtliche Vermessung

Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Zu Ziffer 3

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der bestehenden Dorfkerne sowie deren sinnvolle Erweiterung.

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

In der Kernzone gelten folgende zusätzliche Vorschriften des PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV):

– Grenz- und Gebäudeabstand		
Grundsatz	§ 260	PBG
– Grenzabstände		
• Begriff/Messweise	§§ 21, 22	ABV
• Nachbargrundstück	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§ 271–274	PBG
– Abstand von Verkehrsanlagen (siehe auch SAV)	§§ 264–267	PBG
– Gebäudebreite	§ 49	PGB
	§ 28	ABV
– Gebäudehöhe	§§ 278–280	PBG
– Firsthöhe	§ 281	PBG
– Baumassenziffer (Definition Baumasse)	§ 258	PBG
	§ 12	ABV
– Gewachsener Boden	§ 5	ABV
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Untergeschosse	§ 293	PBG
– Schutzobjekte	§§ 203–216	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG

Zu Ziffer 3.2

Die Gestaltungsgrundsätze klären die grundsätzlichen Anforderungen an das Bauen in der Kernzone. Sie umschreiben die wesentlichen Einordnungskriterien, definieren den möglichen Abweichungsspielraum und klären die einzureichenden Unterlagen zum Nachweis einer guten Einordnung.

3. KERNZONEN

3.1 Zweck

Die Kernzonen bezwecken den Erhalt und die örtlich strukturgerechte Erneuerung der jeweiligen Dorfkern unter Einschluss der charakteristischen Strassenräume und der Umgebungsgestaltung.

3.2 Gestaltungsgrundsätze

3.2.1

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besonders hohe Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfkern beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Teilen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Strassenraum gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

3.2.2

Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung, die Dachform, die Dach- und die Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Bauprojekte, welche die Abweichungen beanspruchen, haben die Anforderungen gemäss Ziffer 12.7.2 sinngemäss zu erfüllen. Abweichungen von den Grundmassen (Ziffern 3.4.1, 3.5.1) sowie vom Strassenabstand (Ziffer 3.8.4) sind nicht zulässig. Ergänzend finden die nachstehenden Regelungen Anwendung:

- Bei schwarz bezeichneten Gebäuden sind lediglich Abweichungen von der Dachgestaltung gestattet.
- Bei Neubauten darf hinsichtlich der Stellung von den Bestimmungen über die Fassadenbereich nicht abgewichen werden.

Zu Ziffer 3.3

Schwarze Gebäude sind Gebäude, die im kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte enthalten oder sonst ortsbildprägend sind. Soweit schwarze Gebäude nicht unter Schutz gestellt werden, sind ihre Lagen, äusseren Abmessungen, Geschosszahlen und wesentlichen gestalterischen Elemente auch bei Um- und Ersatzbauten zu erhalten.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der BZO. Der Schutz erfolgt durch Schutzverfügungen durch den Gemeinderat. Für die kommunalen Objekte des Natur- und Heimatschutzes besteht ein Inventar, das bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

3.2.3

Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

3.2.4

Bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung der Fassaden und die Dachform zulässig, wenn diese der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dienen. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für die in den Kernzonenplänen «schwarz» bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile, sofern ihr keine überwiegenden Interessen des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Derartige bauliche Massnahmen müssen eine besonders gute Gestaltungsqualität aufweisen.

3.2.5

Für sämtliche Bauvorhaben, ausgenommen untergeordnete und solche mit geringfügigen Abweichungen, ist mit den Baugesuchsunterlagen eine nachvollziehbare ortsbauliche Analyse einzureichen. Aus dieser muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Hochbau- und Planungsausschuss ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

3.3 Umbauten und Ersatzbauten

3.3.1

Die kubische Erscheinung der in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden. Sie müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus unter Einschluss der Geschosshöhe übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Zu Ziffer 3.4

In der K1 ist keine Baumassenziffer festgelegt, die Nutzung wird durch die allgemeinen Grundmasse geregelt. Im Bereich für dreigeschossige Bauten kann von der üblichen Zweigeschossigkeit abgewichen werden.

3.3.2

Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen.

3.3.3

Vorbehalten bleibt die Einhaltung des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes.

3.4 Neubauten in der K1**3.4.1**

Sofern nicht Ziffer 3.3 zur Anwendung gelangt, gelten die folgenden Grundmasse:

anrechenbares Dachgeschoss	max.	1
Vollgeschosse	max.	2*
anrechenbares Untergeschoss	max.	1**
Grenzabstand	min.	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gesamthöhe	max.	12.5 m
Gebäudelänge		
– Kernzonen Dorf	max.	30.0 m
– Kernzone Langacker ***	max.	30.0 m
– Kernzone Blatten/Surenbach	max.	22.0 m
– Kernzone Langenbaum	max.	22.0 m
– Kernzone Sonnenfeld	max.	22.0 m
Gebäudetiefe	max.	14.0 m
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m ³ /m ²

*In den im Kernzonenplan Dorf speziell bezeichneten Bereichen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt dort 10.5 m und die Gesamthöhe maximal 15.5 m.

** Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn es aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und wenn für dessen Belichtung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.

*** In der Kernzone Langacker gilt bergseitig der alten Landstrasse eine Gebäudelänge von maximal 22.0 m.

Zu Ziffer 3.5

Neubauten sind überall gestattet, soweit keine anderen Festlegungen diese ausschliessen. In den Grundmassen für die Kernzone K2 sind die einzuhaltenden Baumassenziffern, Abstände, Höhen, Längen und Geschossezahlen festgelegt.

3.4.2

Innerhalb den in den Kernzonenplänen mit Baubegrenzungslinien bezeichneten Bereichen für eingeschossige Anbauten gilt eine grösste Höhe von 4.0 m für Flachdächer bzw. 5.0 m für Schrägdächer.

3.5 Neubauten in der K2

3.5.1

Sofern nicht Ziffer 3.3 zur Anwendung gelangt, gelten die folgenden Grundmasse:

Baumassenziffer für Hauptgebäude:

– Kernzone Allenberg	max.	2.0 m ³ /m ²
– Kernzone Hasenacker	max.	2.0 m ³ /m ²
– Kernzone Hofen	max.	2.0 m ³ /m ²
– Kernzone Schellen	max.	2.0 m ³ /m ²
– Kernzone Auf Dorf	max.	2.2 m ³ /m ²

Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m ³ /m ²
---------------------------------------	------	------------------------------------

Vollgeschosse	max.	2
---------------	------	---

Dachgeschoss	max.	1
--------------	------	---

anrechenbares Untergeschoss	max..	1*
-----------------------------	-------	----

Grenzabstand	max.	3.5 m
--------------	------	-------

Gebäudehöhe	max.	7.5 m
-------------	------	-------

Gesamthöhe	max.	12.5 m
------------	------	--------

Gebäudelänge:

– Kernzone Allenberg	max.	27.0 m
– Kernzone Hasenacker	max.	27.0 m
– Kernzone Auf Dorf	max.	27.0 m
– Kernzone Hofen	max.	22.0 m
– Kernzone Schellen	max.	22.0 m

Gebäudetiefe	max.	14.0 m
--------------	------	--------

*Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn es aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und wenn für dessen Belichtung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.

3.5.2

Die Baumassenziffer darf um max. 0.4 m³/m² erhöht werden, sofern die Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt werden. Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden und diese im Grundbuch als Anmerkung eintragen zu lassen, die sichern, dass während des Bestandes der baulichen Anlage das Mehrvolumen der gewerblichen Nutzweise vorbehalten bleibt.

Zu Ziffer 3.6

Der Grenzbau ist in der Kernzone verbreitet.

– Grenzbau

§ 50

PBG

Zu Ziffer 3.7

Kernzonen sind Zonen mit Mischnutzungen. Es werden daher alle Nutzweisen ausser stark störenden Betrieben zugelassen.

Zu Ziffer 3.8

Die Fassadenbereiche prägen die Strassenräume wesentlich mit. Sie leiten sich von der Lage bestehender Fassaden ab und legen mit einem Anordnungsspielraum von 2.0 m fest, wo sich Fassaden befinden müssen. Deren Höhe und Erscheinung sind nicht vorgegeben.

Die Baubegrenzungslinien legen fest, dass entsprechende Fassaden bis auf diese Linie gestellt werden dürfen. Es handelt sich um diejenigen Fälle, in welchen bestehende Unterschreitungen von Strassen-, Weg- und Grenzabständen weiterhin ermöglicht werden (Abstandsprivilegierungen). Dieselbe Wirkung haben die Baubegrenzungslinien für eingeschossige Anbauten, die nur in der Kernzone K1 vorkommen.

3.5.3

Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

3.6 Grenzbau

3.6.1

Bei Um- und Ergänzungsbauten ist der zustimmungsfreie Grenzbau im vorhandenen Umfang gestattet.

3.6.2

Bei Neubauten ist der Grenzbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.

3.7 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

3.8 Stellung von Neubauten

3.8.1

Bezeichnen die Kernzonenpläne Baubegrenzungslinien, so dürfen Neubauten mit ihren Fassaden bis an diese Linien gebaut werden.

3.8.2

Bezeichnen die Kernzonenpläne Fassadenbereiche, so muss zumindest eine Fassade der Neubauten, unbesehen der Lage und Tiefe der betroffenen Grundstücke, in den entsprechenden Bereich gestellt werden.

3.8.3

Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet bzw. vorgeschrieben, wo es durch die in den Kernzonenplänen eingezeichneten Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch Fassadenbereiche verlangt wird.

3.8.4

Soweit keine Baulinien, Baubegrenzungslinien oder Fassadenbereiche vorhanden sind, gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m an Gemeindestrassen und -wegen sowie 6.0 m an Staatsstrassen.

Zu Ziffer 3.9

Die Freihaltebereiche bezeichnen für das Ortsbild wesentliche Aussenbereiche von Hauptgebäuden, die zumeist als Schwarze Gebäude bezeichnet sind.

Zu Ziffer 3.10

Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfs in grossem Masse. Zudem sind die Dächer von den erhöhten Lagen der Gemeinde gut einsehbar. Sie verdienen daher besondere Beachtung.

Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sowie verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge stören eine intakte Dachlandschaft.

Unter dem Begriff Dachflächenfenster sind auch sogenannte Ochsenaugen und Glasziegel zu verstehen.

3.8.5

Besondere Gebäude können ungeachtet der Bestimmungen über die Stellung von Neubauten erstellt werden. Vorbehalten bleiben die ordentlichen Weg- und Strassenabstände gemäss Ziffer 3.8.4. Für die Grenzabstände kommt Ziffer 11.1.2 BZO zur Anwendung.

3.8.6

Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einzubeziehen, sofern deren grösste Höhe 4.0 m übersteigt.

3.9 Freihaltebereiche

In den in den Kernzonenplänen bezeichneten Freihaltebereiche sind neben Grün- und Freiflächen lediglich besondere Gebäude, Zufahrten und offene Pflichtabstellplätze bis zur erforderlichen Anzahl (Grenzbedarf) gestattet.

3.10 Dachgestaltung

3.10.1

Es sind nur Schrägdächer zulässig. Abweichungen von der Dachform sind im Rahmen und unter Voraussetzung von Ziffer 3.2.2 gestattet.

3.10.2

Bei eingeschossigen Gebäudeteilen bis zu einer grössten Höhe von 4.0 m und bei besonderen Gebäuden entfällt das Schrägdachgebot.

3.10.3

Die Belichtung des Dachraums hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

3.10.4

Bei Gebäuden in den Kernzonen Langacker und Dorf (Kernzonenpläne Nr. 1 und 2) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur bei Neubauten und im ersten Dachgeschoss auf max. $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge erlaubt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.

3.10.5

Die Traufe darf weder durch Dachaufbauten noch durch Dacheinschnitte unterbrochen werden.

Zu Ziffer 3.11

Die Umgebung der Bauten, namentlich die Vorgärten und deren Einzäunung sowie markante Einzelbäume oder Baumgruppen sind für ein intaktes Ortsbild besonders wichtig. Daher muss die Umgebung mit Sorgfalt gestaltet werden.

Böschungen und Steinmauern sind Betonmauern vorzuziehen. Bestehende Pflästerungen und Naturbeläge (z. B. Kies) sind zu erhalten. Neue Beläge sind nach Möglichkeit als Pflästerung oder Naturbelag auszuführen.

In den Pflichtbereichen für Strassenraumgestaltungskonzepte wird eine gute Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Vorgärten und -plätzen bezweckt.

Zu Ziffer 3.12

Die Besondere Bauverordnung II (BBV II) verlangt gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden einen Abstand von 10 m, sofern die kommunale Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes regelt.

- | | | |
|--|------|--------|
| – Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden | § 14 | BBV II |
|--|------|--------|

Zu Ziffer 3.13

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild stören. Sie sind daher nach Möglichkeit zu vermeiden.

- | | | |
|---|----------|-----|
| – Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen | § 228 | PBG |
| – Abbruchbewilligung für Gebäude | § 309 c) | PBG |

Zu Ziffer 3.14

Auch bei Renovationen soll die Beeinträchtigung der Bausubstanz durch unpassende Anstriche, ortsfremde Materialien für Dach, Fassade, Fenster und Türen, unpassende Proportionen der Fassadenöffnungen usw. vermieden werden.

3.10.6

In der Regel sind einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.6 m² zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 3.2.2 BZO.

3.11 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung

3.11.1

Die für den jeweiligen Ortsteiltypische Umgebungsgestaltung, eingeschlossen die Vorgärten, sind zu erhalten und bei allen baulichen Massnahmen strukturgerecht wieder herzustellen.

3.11.2

Für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung sind die vom Gemeinderat ausgearbeiteten Strassenraumgestaltungskonzepte wegleitend.

3.11.3

Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Die sichtbare Gebäudehöhe darf durch Abgrabungen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

3.11.4

Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

3.12 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

3.13 Abbruch

Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

3.14 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

Zu Ziffer 3.15

Die Erleichterungen betreffend die Höhenentwicklung und fördern damit die Erhaltung von Freiflächen. Ein Ausnützungsbonus ist damit nicht verbunden.

3.15 Gestaltungsplanpflicht

3.15.1

Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind die unter Ziffer 12.7 umschriebenen Anforderungen zu erfüllen.

3.15.2

Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung sowie die nachstehenden Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderats und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Folgende Erleichterungen können in Gebieten mit Gestaltungspflicht, davon ausgenommen das Gebiet Allenberg Nord, beansprucht werden:

- zusätzliches Vollgeschoss bei gleichzeitigem Verzicht auf Dachgeschosse
- Erhöhung der Gebäudehöhe um maximal 3.0 m.

Bei weitergehenden Abweichungen ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

Zu Ziffer 4

Der Charakter der bestehenden Siedlung «Höfli» soll erhalten bleiben; dabei ist auch eine massvolle Erweiterung der bestehenden Nutzung möglich.

Zu Ziffer 4.3

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

– Schutz gegen Einwirkungen

§§ 226, 227

PBG

4. QUARTIERPLANERHALTUNGSZONE «HÖFLI»

4.1 Ausnützung

Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist eine Volumenverbesserung um höchstens 50 % des ursprünglichen Volumens (Stand 1947) erlaubt.

4.2 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|------------------------|------|-------|
| – kleiner Grundabstand | min. | 5.0 m |
| – grosser Grundabstand | min. | 7.0 m |

4.3 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

4.4 Gestaltung und Einordnung

Die Firstrichtung und Dachneigung sowie die Ausrichtung, Gestaltung und der Charakter der bestehenden Häuser sowie deren Umgebungsgestaltung soll erhalten bleiben bzw. nur massvoll verändert werden. Die Höhenlage der Gebäude und die Gesamthöhe dürfen nur massvoll verändert werden. Anbauten haben sich gut in die bestehende Bebauung einzufügen.

Zu Ziffer 5.1

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

– Nutzweise	§ 52	PBG
– Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§§ 286–291	PBG
	§ 31	ABV
– Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
– Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§ 271–274	PBG
• Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
– Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
– Mehrlängenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260	PBG
	§§ 23–25	ABV
– Abstand von Verkehrsanlagen (siehe auch SAV)	§§ 264–267	PBG
– Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§§ 275, 276	PBG
– Gebäudehöhe	§§ 278–280	PBG
	§ 29	ABV
– Firsthöhe	§ 281	PBG
– Gewachsener Boden	§ 5	ABV
– Gebäudelänge	§ 28	ABV
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Dachaufbauten	§ 292	PBG
– Untergeschosse	§§ 275, 293	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
– Einfamilienhäuser	§ 32	ABV
– Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II
– Gewässerabstand	§ 21	WWG

5. ZENTRUMSZONE

5.1 Grundmasse

5.1.1

Grundmasstabelle

Baumassenziffer		
– Hauptgebäude	(max.)	4.0 m ³ /m ²
– Besondere Gebäude	(max.)	0.2 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	(max.) ¹⁾	12.5 m
Gesamthöhe	(max.) ¹⁾	14.5 m
Grenzabstände ²⁾		
– allseitiger Grundabstand	(mind.)	4.0 m
Gebäudelänge		
– Erdgeschoss (erstes ganz oder teilweise sichtbares Untergeschoss oder Vollgeschoss)	(max.) ³⁾	unbeschränkt
– Obergeschosse	(max.) ⁴⁾	50.0 m

¹⁾ Für Hauptgebäude innerhalb eines 20 m breiten parallelen Streifens entlang der Brunngasse beträgt die Gebäudehöhe maximal 8.1 m und die Gesamthöhe maximal 12.1 m.

²⁾ Gegenüber Alte Landstrasse und Mittelwiesstrasse haben oberirdische Gebäude einen Straßenabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

³⁾ Fassaden im Erdgeschoss mit mehr als 50 m Gebäudelänge müssen in der Tiefe gestaffelt und/oder durch eine entsprechende Materialisierung bzw. Gestaltung strukturiert werden.

⁴⁾ Von der maximal zulässigen Gebäudelänge in den Oberschossen kann abgewichen werden, wenn eine ortsbaulich besonders gute Gesamtlösung resultiert.

5.1.2

Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

5.1.3

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, frei wählbar.

Zu Ziffer 5.2

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblichen grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

– Schutz gegen Einwirkung

§§ 226, 227

PBG

Zu Ziffer 5.3

Es wird eine hochwertige bauliche Lösung angestrebt. Die gestalterischen Anforderungen orientieren sich an den Kriterien von § 71 PBG, welche für Arealüberbauungen gelten.

5.2 Nutzweise

5.2.1

In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

5.2.2

Entlang der Alten Landstrasse und der Mittelwiesstrasse hat im Erdgeschoss der Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gewerbe, Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben und dergleichen mindestens 50 % der Geschossfläche zu betragen.

5.3 Gestaltung

5.3.1

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung für das Ortszentrum Mittelwies erreicht wird. Diese Aufforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5.3.2

Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen.

5.4 Freilegung von Untergeschossen

Von den Bestimmungen in Ziffer 11.5 kann abgewichen werden, wenn dadurch ein Schutzobjekt geschont oder eine funktional oder ortsbaulich bessere Lösung erzielt werden kann. Die Abgrabung darf aber maximal die Höhe des freizulegenden Untergeschosses betragen.

Zu Ziffer 6.1

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

– Nutzweise	§ 52	PBG
– Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§§ 286–291	PBG
	§ 31	ABV
– Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
– Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§ 271–274	PBG
• Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
– Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
– Mehrlängenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260	PBG
	§§ 23–25	ABV
– Abstand von Verkehrsanlagen (siehe auch SAV)	§§ 264–267	PBG
Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§§ 275, 276	PBG
– Gebäudehöhe	§§ 278–280	PBG
	§ 29	ABV
– Firsthöhe	§ 281	PBG
– Gewachsener Boden	§ 5	ABV
– Gebäudelänge	§ 28	ABV
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Dachaufbauten	§ 292	PBG
– Untergeschosse	§§ 275, 293	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
– Einfamilienhäuser	§ 32	ABV
– Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§ 14	BBV II
– Gewässerabstand	§ 21	WWG

6. WOHNZONEN / WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

6.1 Grundmasse

6.1.1

Übersicht

Zone	W 1.0	W 1.4	W 1.7	W 2.2	W 2.5	WG a	WG b
Baumassenziffer	alle Werte: m ³ /m ²						
Hauptgebäude	1.0	1.4	1.7	2.2	2.5	2.5	2.7
Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m	10.5 m	10.5 m
Gesamthöhe max.	9.0 m	10.5 m	10.5 m	13.5 m	13.5 m	14.5 m	14.5 m
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	7 m	7 m
Gebäudelänge max.	30 m	30 m	40 m	40 m	50 m	50 m	50 m

6.1.2

Bei Hauptgebäuden und Teilen davon mit einem Schrägdach von einer Neigung zwischen 22,5° und 60° darf die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.1 erhöht werden.

6.1.3

In allen Wohnzonen kann die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

6.1.4

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, frei wählbar.

Zu Ziffer 6.2

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gericht zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkung §§ 226, 227 PBG

Zu Ziffer 6.3

Die Erleichterungen bezüglich Ausnützung und Abstandsvorschriften dienen der Erhaltung und Förderung von Gewerbebetrieben.

Zu Ziffer 6.4

In den Wohnzonen ist die Dachgestaltung grundsätzlich frei. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ist jedoch geregelt. Damit soll ein befriedigendes Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

- Erscheinung von Dachaufbauten § 292 PBG

6.2 Nutzweise

6.2.1

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

6.2.2

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

6.3 Gewerbeerleichterung

6.3.1

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

6.3.2

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer wie folgt erhöht werden:

<u>Zone</u>	<u>maximaler Zuschlag</u>
WGa	0.5 m ³ /m ²
WGb	0.5 m ³ /m ²

6.3.3

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf bei Bauten mit dauernd gewerblich genutzten Räumen die Gebäudehöhe auf 11.4 m erhöht werden.

6.4 Dachgestaltung

6.4.1

Der Belichtung dienende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss gestattet.

6.4.2

Die Belichtung des Dachraums im zweiten Dachgeschoss hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6.4.3

Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zugelassen. Im zweiten Dachgeschoss darf die Fläche eines Dachflächenfensters 0.5 m² nicht überschreiten.

6.4.4

Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen.

Zu Ziffer 7.1 und 7.2

Das zulässige Volumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt:

– Nutzweise	§ 56	PBG
– Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§§ 286–291	PBG
	§ 31	ABV
– Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
– Freiflächenziffer	§§ 254, 257, 259	PBG
	§ 11	ABV
– Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§ 271–274	PBG
• Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
– Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
(Definition und Messweise)	§ 26	ABV
– Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264–267	PBG
– Gebäudehöhe	§§ 278–280	PBG
– Firsthöhe	§ 281	PBG
– Gebäudelänge	§ 28	ABV
– Gewachsener Boden	§ 5	ABV
– Untergeschosse	§§ 293	PBG
– Gestaltung	§ 238	PBG
– Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG

Zu Ziffer 7.3

– Nutzweise	§ 56	PBG
-------------	------	-----

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

– Schutz gegen Einwirkung	§§ 226, 227	PBG
---------------------------	-------------	-----

7. GEWERBEZONE

7.1 Grundmasse

Zone		G
Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %
Gesamthöhe	max.	14 m
Grundabstand	min.	3.5 m

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

7.3 Nutzweise

7.3.1

Neben Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

7.3.2

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.4 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen

7.4.1 Geltungsbereich

Die Gewerbezone kann alternativ zur Bauordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffern 7.4.2–7.4.6 überbaut werden.

7.4.2 Gestaltungspflicht

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerische und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne dürfen den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

Zu Ziffer 7.4

Um in der Gewerbezone in speziellen Fällen dennoch eine Wohn- oder andere Nutzung zu ermöglichen, sind zulässige Sonderbauvorschriften zu erfüllen. Damit gute Lösungen realisiert werden und der Gemeinderat frühzeitig die qualitativen Anforderungen formulieren kann, gilt für diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten die Gestaltungsplanpflicht.

7.4.3 Nutzweise

Ausser der in der Gewerbezone zulässigen Nutzweise sind insbesondere folgenden Nutzungen gestattet:

- Wohnungen
- Hotels
- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen- und Ausbildungsstätten

7.4.4

Der Wohnanteil darf höchstens 40 % betragen.

7.4.5 Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Gebäudeabstand von 15.0 m einzuhalten.

7.4.6 Lärmschutz

Im Rahmen der Gestaltungspläne sind, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die zur Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

Zu Ziffer 8.1 und 8.2

Das zulässige Volumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt.

Die kantonalen Bauvorschriften gelten analog der Gewerbezone und sind in der Wegleitung zu Ziffer 7.1 und 7.2 aufgeführt.

Zu Ziffer 8.3

- Nutzweise § 56 PBG

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gericht zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkung §§ 226, 227 PBG

8. INDUSTRIEZONE

8.1 Grundmasse

Zone		I
Baumassenziffer	max.	7.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %
Gesamthöhe	max.	14.0 m
Grundabstand	min.	3.5 m

8.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

8.3 Nutzweise

8.3.1

Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

8.3.2

In der Industriezone sind höchstens stark störende Betriebe zulässig.

Zu Ziffer 9

In der Zone öffentliche Bauten dürfen nur Bauten erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Kantonalrechtliche Mindestmasse:

- | | | |
|---------------------------|-------|-----|
| – Grenzabstand 3.5 m | § 270 | PBG |
| – Gebäudeabstand 7.0 m | § 271 | PBG |
| – Bau von Alterswohnungen | § 60 | PBG |

Zu Ziffer 10

- | | | |
|-------------|------|-----|
| – Nutzweise | § 62 | PBG |
|-------------|------|-----|

9. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

9.1 Grundmasse

Zone		Oe1	Oe2
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	11.4 m
Gesamthöhe	max.	10.5 m	14.5 m
Grundabstand	min.	3.5 m	--
Gebäudelänge	max.	40.0 m	--

9.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

10. ERHOLUNGSZONE

10.1 Nutzweise

10.1.1

In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlagen dienen, zulässig.

10.1.2

In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.

10.2 Grundmasse

10.2.1

In allen Erholungszonen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

10.2.2

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

10.3 Einordnung

Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Zu Ziffer 11.1

Der Grenzabstand setzt sich wie folgt zusammen:

Grundabstand + Mehrlängenzuschlag + Mehrhöhenzuschlag

Die Skizzen im Anhang zur ABV zeigen die Zusammensetzung sowie die Mess- und Berechnungsweise bildlich auf.

Mit Rücksicht auf die Besonnung wird in den Wohnzonen zwischen einem grossen und einem kleinen Grundabstand unterschieden.

– Begriff und Messweise des Grenzabstands	§ 260	PBG
	§§ 21, 22	ABV
– Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich	§ 260	PBG
– Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
– Besondere Gebäude	§ 273	PBG
– Näherbaurecht	§ 270	PBG
– Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
– Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV

Zu Ziffer 11.3

Das Zusammenbauen von Bauten ist in allen Zonen zulässig.

– Voraussetzung für Grenzbau	§ 287	PBG
– Näherbaurecht	§ 270	PBG

11. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Grenzabstand

11.1.1

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.

11.1.2

In allen Bauzonen gilt für besondere Gebäude ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

11.1.3

Fehlen Baulinien bei öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen, so haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2.5 m gegenüber diesen Anlagen einzuhalten.

11.2 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

11.3 Bauweise

11.3.1

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

11.3.2

Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

11.4 Ausnützungsverschiebungen

Gehört eine Bauparzelle unterschiedlichen Zonen an, so sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrnutzung in keinem Zonenteil 1/10 der zonengemässen Nutzung übersteigen.

Zu Ziffer 11.6

– Zahl	§ 242	PBG
und ergänzend dazu:	SN 640 601 a	
– Erstellungspflicht	§ 243	PBG
– Lage und Gestaltung	§ 244	PBG
– Geometrie	SN-Normen	
– Gemeinschaftsanlagen	§ 245	PBG
– Ersatzabgabe bei Nichterstellung von Abstellplätzen	§§ 246, 247	PBG
– Anmerkung im Grundbuch	§ 321 Abs. 2	PBG

Im weiteren ist die Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Zu Ziffer 11.7

– Nebenräume	§ 297	PBG
--------------	-------	-----

Zu Ziffer 11.8

– Erstellungspflicht	§ 248	PBG
----------------------	-------	-----

11.5 Freilegen von Untergeschossen

11.5.1

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

11.5.2

Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

11.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

11.6.1

Bei Wohnungen bis zu 3 ½ Zimmer sind je 1.0 Abstellplatz, bei grösseren Wohnungen je 1.5 Abstellplätze zu erstellen. Pro vier Wohnungen ist ein zusätzlicher Abstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

11.6.2

Bei anderen Bauten und Anlagen sowie bei bestimmten Wohnformen (z. B. Alterswohnungen, Sozialwohnungen) bestimmt sich die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

11.6.3

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze kann bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr gemäss der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung von Fahrzeugabstellplätzen vom Juni 1990 reduziert werden. Ein Höchstwert der Anzahl Abstellplätze wird nicht festgelegt.

11.7 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.

11.8 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

Bei Mehrfamilienhäusern von vier und mehr Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzgärten vorzusehen. Ihre Fläche beträgt mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen in Dach-, Voll- und Untergeschossen.

Zu Ziffer 11.9

- | | | |
|------------------------|-------|-------|
| – Kehrlichtbeseitigung | § 249 | PBG |
| | § 38 | BBV I |

Zu Ziffer 12.1

Mit der Arealüberbauung wird für eine grössere Baufläche eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen erhöhte Anforderungen an die Überbauung gegenüber. Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften gelten die Vorschriften der Einzelbauweise.

- | | | |
|---|-----------|-----|
| – Zulässigkeit und Mindestarealfläche | §§ 69, 70 | PBG |
| – Begriff und Messweise der Arealfläche | §§ 6–8 | ABV |
| – Anforderungen an Bauten und Umgebung | § 71 | PBG |
| – Genehmigung Baudirektion | § 74 | PBG |
| – Kantonalrechtliche Vorschriften: | | |
| • Grenzabstand 3.5 m | § 270 | PBG |
| • Gebäudeabstand 7.0 m | § 271 | PBG |

11.9 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Bei Neu- und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind bei Mehrfamilienhäusern die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen. An geeigneter Stelle ist die Möglichkeit für das Errichten eines Kompostierplatzes vorzusehen.

12. WEITERE FESTLEGUNGEN

12.1 Arealüberbauungen

12.1.1

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

12.1.2

Die Baumassenziffer kann wie folgt erhöht werden.:

Zone	minimale Areal- fläche (m ²)	maximaler Zuschlag Baumassenziffer (m ³ /m ²)
W 1.0	4'000	0.1
W 1.4	4'000	0.1
W 1.7	4'000	0.1
W 2.2	4'000	0.2
W 2.5	4'000	0.2
WG a	4'000	0.2
WG b	4'000	0.2

12.1.3

Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

12.1.4

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnützung in keinem Zonenteil mehr als den doppelten Baumassenzifferzuschlag betragen.

12.1.5

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten wird oder
- ein geändertes Überbauungskonzept für eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Zu Ziffer 12.2

- Aussichtsschutz § 75 PBG

Zu Ziffer 12.4

- Aussenantennen § 78 PBG

Zu Ziffer 12.6

- Terrassenhäuser § 77 PBG

Zu Ziffer 12.7

In mehreren Teilgebieten ist eine besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte erforderlich und es muss auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden. Es handelt sich um Schlüsselareale, in welchen eine höhere ortsbauliche Qualität gefordert ist. Daher werden diese Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und die Ziele der einzelnen Gestaltungspläne näher umschrieben.

- Gestaltungspläne §§ 83–89 PBG

12.2 Aussichtsschutz

Die in den Ergänzungsplänen durch Höhenkoten, Sektoren und Neigungswinkel umschriebenen Ausblicke dürfen weder durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt, noch durch Bäume und Sträucher wesentlich geschmälert werden.

12.3 Baumschutz

Die Bachgehölze längs der in den Ergänzungsplänen mit Gewässerabstandslinien versehenen Gewässer sind zu erhalten und nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen zu pflegen.

12.4 Aussenantennen

Aussenantennen, die gemäss PBG nicht bewilligungspflichtig sind (d. h. nicht grösser als 80 cm in jeder Richtung), müssen gleichwohl die Bauvorschriften bezüglich Einordnung einhalten.

12.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig, das Ortsbild darf nicht gestört werden. In den Kernzonen gelten diesbezüglich erhöhte Anforderungen.

12.6 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig.

12.7 Gestaltungspflicht

12.7.1

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.

12.7.2

In allen Gebieten sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Zudem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

12.7.3 Gebiet Brüschi (W 1.7)

Dem Gestaltungsplan sind namentlich folgende Ziele zugrunde zu legen:

- Sicherstellen eines quatiervetraglichen Gesamtkonzepts, das insbesondere folgende Merkmale aufzuweisen hat:
 - besonders gute Bebauung mit hohem Wohnwert
 - zusammenhängende Grünräume mit überdurchschnittlichen Aufenthaltsqualitäten
 - dem Wohnumfeld entsprechende Gestaltung der Strassenzüge und der Fusswege
- Anlage eines Grünstreifens mit einheimischer Baumbepflanzung entlang des Waisenhausweges
- Umweltschonende Energienutzung, die min. 10 % weniger Energie verbraucht als der jeweils aktuelle gesetzliche Standard
- Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG, namentlich:
 - Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
 - Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

12.7.4 Gebiet Neugut / Thalbrunnen (K1)

- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers.-Nrn. 658 und 664 und den Grünraum Thalbrunnen
- Baulich integrierter Lärmschutz
- Ortsbildvetragliche Erschliessungs- und Parkierungslösung

12.7.5 Gebiet Halden (K2 / W 1.7)

- Besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Vers.-Nr. 817 samt Baumbestand
- Respektierung der topografischen Verhältnisse mit Freihaltung des charakteristischen Geländerückens
- Geländeschonende Erschliessung

12.7.6 Gebiet Allenberg Nord (K2)

- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers.-Nrn. 220, 365 und 882
- Durchlässig Ausbildung des nördlichen Siedlungsrandes
- Hochwassersicherer Ausbau sowie Revitalisierung des Saurenbachs (Öffentliches Gewässer Nr. 8)
- Gesamthöhe Gebäude mit Schrägdächern, max. 9.0 m
- Gesamthöhe Gebäude mit Flachdächern, max. 7.5 m

12.7.7 Gebiet Allenberg Süd (K2)

- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers.-Nrn. 79 und 82
- Freihalten einer grösseren Rebfläche am südlichen Gebietsrand
- Durchlässige Ausbildung des nördlichen Siedlungsrandes

12.7.8 Gebiet Mittelwies (Z)

- Zentrumsüberbauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen
- Aufenthaltsfreundliche und nutzungsflexible öffentliche Aussenräume
- Reduzierte Anzahl Pflichtparkplätze sowie Integration der P+R-Anlage

12.7.9 Gebiet Hofen (K2)

- Schutz des Naherholungsgebiets am Dorfbach (Kirchtobel)
 - mittels einer Grünfläche in Form eines Waldabstands von 30 m gemessen ab Waldgrenze
 - durch Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs, eingeschlossen die Zufahrten zu Grundstücken und Abstellplätzen, auf dem Fussweg (Wanderweg) "Kirchtobelstrasse"
- Quartierverträgliche Erschliessung und Parkierung
- Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte

Zu Ziffer 13

– Einführungs- und Schlussbestimmungen

§§ 342–361

PBG

Die Bau- und Zonenordnung wurde festgesetzt an der Gemeindeversammlung vom 30. September 1996 und von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 765 am 9. April 1997.

Die Ergänzung der Zentrumszone wurde durch die Gemeindeversammlung vom 31. Dezember 2004 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 1023/05 am 4. Juli 2005 genehmigt.

Die Ergänzung durch die Gestaltungsplanpflicht Brüschi wurde durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2011 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/131/2011 am 24. Oktober 2011 genehmigt.

Die Teilrevision Kernzonen wurde am 30. September 2011 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/73/2012 am 24. Mai 2012 genehmigt.

Die Teilrevision Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision, wurde am 12. September 2016 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/0096/17 am 21. April 2017 genehmigt.

Die Teilrevision Abschaffung der Fachkommission wurden am 12. September 2016 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/0096/17 am 21. April 2017 genehmigt.

Die Teilrevision Einführung kommunaler Mehrwertausgleich wurde am 4. April 2022 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0688/22 vom 26. Juli 2022 genehmigt.

12.7.10

Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind.

12.8 Kommunalen Mehrwertausgleich

12.8.1

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

12.8.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

12.8.3

Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

12.8.4

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft durch Beschluss des Gemeinderats vom 7. Dezember 2022.

Direkt anwendbare Bauvorschriften

Zusätzlich müssen folgende direkt anwendbare kantonale Bauvorschriften beachtet werden:

Regelungen im Planungs- und Baugesetz:

– Ausnahmegewilligungen	§ 220	PBG
– Gemeinschaftswerke	§§ 222–225	PBG
– Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226, 227	PBG
– Unterhalt und Parzellierung	§ 228	PBG
– Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§ 233–249	PBG
• Baureife	§§ 233–235	PBG
• Erschliessung	§§ 236, 237	PBG
• Gestaltung	§ 238	PBG
• Beschaffenheit (Behindertengerechtes Bauen)	§ 239	PBG
• Verkehrssicherheit	§§ 240, 241	PBG
• Kehrlichtbeseitigung	§ 249	PBG
– Abstände von Territorialgrenzen, Wald und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§ 261–268	PBG
– Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295–306	PBG
– Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307	PBG
– Das baurechtliche Verfahren	§§ 309–328	PBG
– Der Rechtsschutz	§§ 329–339	PBG
– Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340, 341	PBG
– Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§ 357, 358	PBG
– Natur- und Heimatschutz	§§ 203–217	PBG
– Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§ 342–361	PBG

Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung

– Allgemeine Begriffe		
• Bauten und Anlagen		
• Gebäude		
• Ausstattung		
• Ausrüstung		
• Gewachsener Boden	§§ 1–5	ABV
– Arealfläche	§ 8	ABV
– Nutzungsziffern	§§ 10–12	ABV
– Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstands	§§ 21–26	ABV
– Fassadenlänge	§ 27	ABV
– Gebäudelänge	§ 28	ABV
– Besondere Begriffe	§§ 30–33	ABV

Regelungen in der Bauverfahrensordnung

– Bewilligungspflicht	§§ 1–2	BBV
– Verfahrensarten	§§ 3–10	BBV
– Baugesuche	§§ 11–15	BBV

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I

– Hygiene		
• Beleuchtung und Belüftung		
• Wohnungen		
• Gemeinschaftsunterkünfte		
• Arbeitsräume		
• Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr	§§ 8–12	BBV I
– Lärm	§§ 13, 14	BBV I
– Wärmedämmung	§§ 15–18	BBV I
– Luftreinhaltung	§ 19	BBV I
– Abschränkungen	§ 20	BBV I
– Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§§ 21–28	BBV II
– Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§ 29, 30, 45	BBV I
– Beförderungsanlagen	§§ 31–33	BBV I
– Behinderte und Gebrechliche	§§ 34, 35	BBV I
– Besondere Bestimmungen	§§ 36–41	BBV I
– Energierechtliche Bestimmungen	§§ 42–49	BBV I

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II

– Begriffe	§§ 2–8	BBV II
– Verschärfung von Bauvorschriften	§§ 9–17	BBV II
– Milderung von Bauvorschriften	§§ 18–20	BBV II

Regelungen in der Strassenabstandsverordnung

– Begriffe	§§ 2–6	SAV
– Vorschriften für Mauern und Einfriedungen	§§ 7–13	SAV
– Vorschriften für Pflanzen	§§ 14–18	SAV

Regelungen in den Zugangsnormalien

– Begriffe	§ 1	ZGN
– Grundanforderungen und Zugangsarten	§§ 2–5	ZGN
– Zuordnung der Zugangsarten	§§ 6–9	ZGN
– Erschliessungsvarianten für Sonderfälle (Wohnstrassen)	§§ 10–12	ZGN
– Unterirdische oder überdeckte Anlagen des Zugangs	§ 13	ZGN

Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz

- | | | |
|-------------------|------|-----|
| – Gewässerabstand | § 21 | WWG |
|-------------------|------|-----|

Regelungen im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

- | | | |
|-----------------------|----------------|--------|
| – Pflanzen von Bäumen | §§ 169–174 bis | EG ZGB |
| – Einfriedung | §§ 177–179 | EG ZGB |

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
A			
Abbruchbewilligung	3.13	309	--
Abgrabungen	3.11.3/11.5.2	293	--
Abstände			
– Grenz- und Gebäudeabstand / Grundabstand	3.4.1/3.5.1/4.2	49f, 260, 269f	21f ABV
• Grenzabstand im Besonderen	5.1/6.1/7.1/7.2/8.1/ 8.2/9.1/9.2/10.2/11.1	271f	--
• Gebäudeabstand im Besonderen	3.12/7.4.5	271f	--
• Mehrhöhenzuschlag	10.2.2	260	26 ABV
• Mehrlängenzuschlag	--	49	23 ABV
– Gewässerabstand (-Linien)	2.1/2.2	67	21 WWG
– Waldabstand (-Linien)	2.1/2.2	66, 72, 262	--
– Abstand von Verkehrsanlagen	3.8.3/3.8.4/11.1.13	264f	--
– Abstände für Pflanzen			
• von Verkehrsanlagen	--	--	14ff SAV
• Grenzabstand	--	--	169f EG
Abstandsfreie Gebäude	--	269	--
Abstellplätze für Fahrzeuge	11.6	24,242f, 309	3 ABV
Abstellräume	11.7	--	--
Abweichungen	3.2	--	--
Arealüberbauung	12.1	69f	8 ABV
Ausfahrten	--	240f, 266	5–9 VSV
Ausnahmen	--	220, 320	--
Aussenantennen	12.4	78, 309	1 ABV
Aussichtsschutz	12.2	75, 203	--
Ausstattungen	--	--	3 ABV
B			
Baubegrenzungslinien	3.4.2/3.8.2/3.8.4	--	--
Baubewilligungsverfahren	--	309f	--
Baulinien	--	50f, 96f, 106	--
– und Quartierpläne	--	125	2 QPV
– und Bauweise	--	97, 252, 286f	--
Baummassenziffer	3.4.1/3.5.1/5.1/6.1/7.1/ 8.1/12.1	49, 58, 254f	12 ABV
Baumschutz	12.3	76 203, 238	--
Baureife	--	233f	--
Bautiefe	--	49f, 286f	--
Bauverbot	--	99, 120f, 233	--
Bauweise	3.3f/11.3/12.6	49f, 97, 252, 286f	31 ABV
Bauzonen	1.1	48f	--
Besondere Gebäude	3.4.1/3.5.1/3.8.5/11.1.2	273	25 ABV, 18 BBV II
Besucherparkplätze s. Abstellplätze			
Bestehende Bauten	3.13	357f	33a ABV
Betriebe			
– mässig störende	3.7/5.2/6.2/7.3	51, 56, 226	
– stark störende	8.3	52, 56, 57, 226f	22 BVV
– Zulässigkeit → Nutzweise			

Brandmauern	--	290f	--
Brandschutz			
– Anforderungen	--	239, 300	--
– Beim Grenzbau	--	290	--
– Abstandserleichterung	3.12	--	14 BBV II
– Fluchtwege	--	--	--
D			
Dachaufbauten	3.10/6.4	292	--
Dacheinschnitte	3.10.4/3.10.5/6.4.1/6.4.2	--	--
Dachflächenfenster	3.10.6/6.4.3	292	--
Dachformen	3.10.1/4.4.	49, 252	--
Dachgestaltung → Gestaltung			
Dachneigung	4.4/6.1.2	281	--
E			
Einfriedungen	--	265, 309	7-12 SAV 177ff EG, ZGB
Einwirkungen, Schutz gegen Empfindlich- keitsstufen	-- 1	57, 226, 302 --	-- 43 LSV
Energielösung	12.7.2	--	--
Enteignungsrecht	--	102, 110, 116, 291	--
Ergänzungspläne	2.1	--	--
Ersatzbauten in Kernzonen	3.3.1	--	--
Ersatzabgabe	--	246	--
Erholungszone	1.210	61f	--
Erschliessung			
– von Grundstücken	--	234, 236f, 240	--
– Groberschliessung	--	90f, 128, 166f	--
F			
Fahrzeugabstellplätze → Abstellplätze			
Fassadenbereiche	3.2.2/3.8.2/3.8.4	--	--
Fassadengestaltung → Gestaltung			
Fassadenlänge	--	--	23-27 ABV
Fenster	--	302	--
Firsthöhe	--	49, 58, 281	--
Firstrichtung	4.4	49, 50	--
Flachdach / Begrünung	5.3.2/6.4.4	76	--
Freihaltebereiche	3.9	--	--
Freihaltezonen	1.2	39f, 61f	20 NHV
Freilegen von Untergeschossen	5.4/11.5	293	--
G			
Gartenfläche siehe Kinderspielplätze			
Gartengebäude u. ä. → besondere Ge- bäude			
Gebäudeabstand → Abstände			
Gebäudebreite	3.4.1/3.5.1	49	28 ABV
Gebäudehöhe			
– allgemein	11.2	49, 178f	29 ABV
– Kernzone	3.4.1/3.5.1/3.15.2	50	--
– übrige Zonen	5.1/6.1/9.1	58	--

Gebäudelänge	3.4.1/3.5.1/5.1/6.1/9.1./12.1.3	49	28 ABV
Gebäudevorsprünge			
– im Baulinienbereich	--	100	--
– im Abstandsbereich	--	260, 262, 263	--
– bei Fassadenbereichen	3.2.2	--	--
Gemeinschaftsanlage			
– allgemein	--	222f	--
– beim Quartierplan	--	166f	--
Gesamthöhe	3.4.1/3.5.1/5.1/6.1/7.1/8.1	--	--
Gesamtlänge → Gebäudelänge			
Geschlossene Bauweise	3.6/11.3	49f, 286f	--
Geschosse	3.4.1/3.5.1/3.15.2/5.1.3/6.1.1.4	49, 275f, 293	--
Geschosshöhe	--	279	29 ABV
Gestaltung			
– allgemein	--	238	5 RSK, 10f SAV
– Kernzone	3.2/3.10/3.11	--	--
– Arealüberbauung	12.7.2	71	--
Gestaltungsplan	--	83f, 129	7 QPV
Gestaltungspflicht	3.15/12.7	--	--
Gewässerabstand → Abstände			
Gewerbe → Nutzweise			
Gewerbeerlaubnis/-erleichterung	6.3	55	--
Grenzabstand → Abstände			
Grenzbau	3.6	49f, 286f	
Groberschliessung → Erschliessung			
Grundmasse	3.4/3.5/4.2/5.1/6.1/7.1/8.1/9.1/10.2	--	--
H			
Handels- und Dienstleistungsbetriebe			
– Zulässigkeit	7.3.1./8.3.1	56	--
Hygiene	--	239, 300f	--
I			
Immissionen/Immissionsschutz	3.7/4.3/5.2/6.2/7.3	49, 57, 226f	--
Industriezone	8	48, 56f, 226f	--
Inkrafttreten	13	--	--
K			
Kernzonen	3	48f, 50, 279, 286, 301, 304	--
Kinderspielflächen → Spiel- und Ruheflächen			
Kompostierung	11.9	294	38 BBV I
L			
Läden siehe Verkaufsgeschäfte und Nutzweise			
Landumlegung → Quartierplan			
Landwirtschaftszone kantonal/kommunal	--	16, 36f	--

M

Materialien 3.2.1 -- --
 Mehrhöhenzuschlag → Abstände
 Mehrlängenzuschlag → Abstände
 Mindestarealfläche → Arealüberbauung

N

Näherbau -- 270 --
 Neubauten in Kernzonen 3.4/3.5/3.8 -- --
 Nutzungsübertragung 11.4
 Nutzweise 3.7

O

Öffentliche Bauten, Zone für 9 60, 220 --
 Öffentliches Interesse -- 22f, 37, 40, 186, 204, 288f --

P

Parkierung → Abstellplätze

Q

Quartierplan -- 123–185 QPV

R

Räume, Anforderungen -- 295f, 299f --
 Rechtsmittel -- 329 --
 Rechtsschutz -- 329f BRV
 Reklamen 3.11.4 309 1 ABV, 1 BBV
 Rekurse -- 329f --
 Renovationen 3.14 -- --
 Reservezone 1.3 65 --
 Ruheflächen → Spiel- und Ruheflächen

S

Sanitäre Einrichtungen -- 300 4 ABV
 Schlafräume -- 299f --
 Schrägdach → Dachformen
 Schutzgebiet -- 23, 203 --
 Solaranlagen 12.5 49 1 ABV
 Sonderbauvorschriften 7.4 79f, 286 7 QPB
 Spiel- und Ruheflächen 11.8 248, 257 3 ABV
 Strassenabstand → Abstände

T

Terrainveränderungen 3.11.3/11.5 293, 309 5 ABV
 Terrassenhäuser 12.6 77 --
 Türen -- 305 --
 Treppen -- 305 --

U

Überbauung → Bauweise
 Umbauten 3.3 101, 117, 357f 12 BVV

Umgebungsgestaltung → Gestaltung
 Untergeschosse → Geschosse

V

Verkaufsgeschäft, Zulässigkeit	--	50, 51, 56	--
Verkehrsbaulinie → Baulinien			
Vollgeschosse → Geschosse			
Vorentscheid	--	323, 324	23 BVV
Vorprüfung des Baugesuchs	--	313, 319	--
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	--	101, 117, 357f	--

W

Waldabstand → Abstände			
Werkplan	--	114f	--
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	--	307	--
Wohnzonen	6	48, 52	--

Z

Zentrumszone	5	48, 51	--
Zoneneinteilung → Bauzonen			
Zufahrt	--	237	VSV

Weitere Begriffe sind im Sachregister im Anhang zum PBG aufgeführt.

Abkürzungen

Verwendete Abkürzungen:

		Gesetzessammlung	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR	700
RPV	Verordnung über die Raumplanung	SR	700.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR	814.011
LSV	Lärmschutzverordnung	SR	814.41
LRV	Luftreinhalteverordnung	SR	814.318.142.1
EG ZGB	Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch	GS	230
PBG	Planungs- und Baugesetz	GS	700.1
QPV	Verordnung über den Quartierplan	GS	700.13
ABV	Allgemeine Bauverordnung	GS	700.2
BBV I	Besondere Bauverordnung I	GS	700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	GS	700.22
SAV	Strassenabstandsverordnung	GS	700.4
ZGN	Zugangsnormalien	GS	700.5
BVV	Bauverfahrensverordnung	GS	700.6
OV BRG	Organisationsverordnung des Baurekursgerichts	GS	700.7
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung	GS	702.11
RSK	Reglement für die Sachverständigenkommission (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)	GS	702.111
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung	GS	722.15
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz	GS	724.11
FFG	Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen	GS	861.1
VBB	Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS	861.13
GBV	Verordnung über den Gebäudeblitzschutz	GS	861.131
SNV	Schweizerische Normenvereinigung		

Die kantonalen Gesetze sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich (Telefon Nr. 043 259 20 28) bezogen werden.