

GEMEINDE ERLNBACH

BAU- UND ZONENORDNUNG

1995

1. Zonenordnung	
Art. 1 Zoneneinteilung.....	7
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	9
Art. 3 Massgebliche Pläne	9
2. Zonenvorschriften	
2.1 Kernzone	
Art. 4 Gestalterische Anforderungen allgemein	11
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	11
Art. 6 Umbau und Ersatz von Gebäuden besonderer Bedeutung	13
Art. 7 Dachgestaltung	13
Art. 8 Fassadengestaltung	13
Art. 9 Umgebungsgestaltung	15
Art. 10 Reklamen	15
Art. 11 Nutzweise	15
Art. 12 Brennbare Aussenwände, Strassenabstand	15
Art. 13 Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderungen der Umgebungs- gestaltung	15
Art. 14 Weitergehende Einschränkungen	17
Art. 14a Besonders gute Projekte	17
2.2 Wohnzonen	
Art. 15 Grundmasse	19
Art. 16 Nutzweise	19
2.3 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	
Art. 17 Grundmasse	21
Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil	21
Art. 19 Abstände für eingeschossige Bauten	23
2.4 Gewerbezone	
Art. 20 Grundmasse	23
Art. 21 Grenzabstand gegenüber Nachbarzonen	23
Art. 22 Nutzweise, Empfindlichkeitsstufe	23
2.5 Zone für öffentliche Bauten	
Art. 23 Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	25
2.6 Gestaltungsplanverpflichtung	
Art. 24 Besondere Bestimmungen	25/27
2.7 Erholungszone	
Art. 25 Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	27/29
2.8 Freihaltezone	
Art. 26 Unterteilung, Bauvorschriften, Empfindlichkeitsstufen	29/31

2.9 Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 27 Gesamtnutzfläche	31
Art. 28 Grosser Grundabstand	31
Art. 29	31
Art. 30 Bauweise, Grenzbau	31
Art. 31 Abstand eingeschossiger Gebäudeteile in Wohnzonen	31
Art. 32 Besondere Gebäude	33
Art. 33 Fassadenlänge, Mehrlängenzuschlag	33
Art. 34 Nutzung 2. Dachgeschoss	33
Art. 35 Firstrichtung	33
Art. 36	35
Art. 37 Geländeänderungen	35
Art. 38 Attikageschosse	35
Art. 38a Flachdachgestaltung	35
Art. 39	37
Art. 40 Ausnützungsübertragung	37
Art. 41 Motorfahrzeug-Abstellplätze, Reduktionsgebiet, übrige Gebiete	37/39
Art. 42 Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und Trockenräume	39
Art. 43	39
Art. 44 Spiel- und Ruheflächen	39
Art. 45 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	41
Art. 45a Fachberatung	41
3. Besondere Institute	
3.1 Arealüberbauungen	
Art. 46 Zulässigkeit, Bedingungen	43
Art. 47	43
Art. 48 Grenzabstände nach aussen	45
3.2 Terrassenhäuser	
Art. 49 Zulässigkeit, Anzahl Stufen, Anrechenbarkeit, Ausnützung, Abstufung, Gestaltung	45
3.3 Aussichtsschutz	
Art. 50 Sichtwinkel	45
3.4 Art. 51	47
4. Inkrafttreten	
Art. 52 Inkrafttreten	47

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind eine grosse Zahl planungs- und baurechtlicher Vorschriften abschliessend festgesetzt, so insbesondere auch einheitliche Definitionen von Begriffen und Messweisen. Immerhin verbleibt den Gemeinden ein klar umschriebener Spielraum für den Erlass von Vorschriften, welche erlauben, die speziellen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und zeigt deren Zusammenhang auf zum revidierten PBG und den dazugehörigen Verordnungen. Sie hat keine Rechtswirkung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist deshalb auch nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Verwendete Abkürzungen

RPG	:	Raumplanungsgesetz
PBG	:	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	:	Allgemeine Bauverordnung
BBV I	:	Besondere Bauverordnung I
BBV II	:	Besondere Bauverordnung II
BVV	:	Bauverfahrensverordnung
VSV	:	Verkehrssicherheitsverordnung
VSS	:	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
ZGN	:	Normalien über die Anforderungen an Zugänge
LSV	:	Lärmschutzverordnung des Bundes
EG ZGB	:	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
KVAV	:	Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung
GSchV	:	Gewässerschutzverordnung
ES	:	Empfindlichkeitsstufe
PW	:	Planungswert
IGW	:	Immissionsgrenzwert
GGA	:	Grosser Grundabstand
KGA	:	Kleiner Grundabstand
MLZ	:	Mehrlängenzuschlag
MHZ	:	Mehrhöhenzuschlag
AZ	:	Ausnützungsziffer
BZ	:	Baumassenziffer
GF	:	Massgebliche Grundfläche
GP	:	Gestaltungsplan
BZO	:	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach
GV	:	Gemeindeversammlung
ARE	:	Amt für Raumordnung

Die Gemeinde Erlenbach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

zu Art. 1

Dieser gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen.

- | | | |
|---|-------|-----|
| - Für das Waldareal gilt das Bundesgesetz betreffend den Wald | | |
| - Landwirtschaftszone | § 36 | PBG |
| - Übergeordnete Schutzgebiete | § 203 | PBG |

Die Bauvorschriften der kommunalen Bauzonen haben sich an den im PBG umschriebenen Rahmen zu halten.

- | | | |
|--------------------------------|-----------|-----|
| - Kernzone | § 50 | PBG |
| - Wohnzonen | § 52 | PBG |
| - Industrie- und Gewerbezone | § 56 - 60 | PBG |
| - Zonen für öffentliche Bauten | § 60 | PBG |

Zonen, die im PBG abschliessend geregelt sind:

- | | | |
|---------------------------------|-----------|-----|
| - Freihaltezone / Erholungszone | § 61 - 64 | PBG |
| | § 39 - 44 | PBG |

1. Zonenordnung**Art. 1**

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zoneneinteilung

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	II / III
- Wohnzonen		
- Wohnzone zweigeschossig	W2A/20	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2B/20	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/25	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/30	II
- Wohnzone zweigeschossig	W2/35	II
- Wohnzone dreigeschossig	W3/60	II
- Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG2/35	III
- Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG4/70	III
- Gewerbezone, Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen	G	III
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	II / III
- Erholungszone	E	II / III
- Freihaltezone	F	-

zu Art. 2

- | | | |
|------------------------------------|--------------|-----|
| - Gewerbezulässigkeit in Wohnzonen | § 52 Abs. 3 | PBG |
| - Besondere Nutzungsanordnungen | § 49a Abs. 3 | PBG |
| - Arealüberbauung | §§ 69 - 73 | PBG |
| - Terrassenhäuser | § 77 | PBG |
| - Aussichtsschutz | § 75 | PBG |
| - Waldabstandslinien | §§ 66, 262 | PBG |
| - Gewässerabstandslinien | §§ 67, 263 | PBG |

- Baumschutz:

Zu den besonderen Instituten gehört auch der Baumschutz (§ 76 PBG). Auf dieses Rechtsmittel und auf einen entsprechenden Artikel in der BZO wird verzichtet. Hingegen soll die Baubehörde, gestützt auf § 238 PBG, im Einzelfall die Erhaltung oder Neupflanzung von Bäumen verfügen.

zu Art. 3

Die gedruckten Zonenpläne haben keine Rechtsverbindlichkeit.

Art. 2

¹Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen getroffen:

Anordnungen innerhalb
der Bauzonen

²Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise:

- a) Ausschluss oder Zulassung von nicht störendem oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
- b) Besondere Nutzungsanordnungen

³Besondere Institute:

- a) Arealüberbauungen
- b) Terrassenhäuser
- c) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)
- d) Wald- und Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)

Art. 3

¹Die massgeblichen Pläne sind:

Massgebliche Pläne

- a) Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b) Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500 (Kernzonen, Gewässerabstandslinien, Aussichtsschutzbereiche)
- c) Ergänzungspläne im Massstab 1:500 (Waldabstandslinien)

²Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Aussichtsschutzbereiche, Gewässerabstandslinien und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).

zu Art. 4

- | | | |
|------------|------|-----|
| - Kernzone | § 50 | PBG |
|------------|------|-----|
- Die Kernzonen der BZO bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der für die Erscheinung des Dorfkerns und der Weiler bedeutsamen Bauten mitsamt ihrem Umschwung. Sie sollen ortsbildgerechte Neubauten sowie den Weiterbestand der gemischten Wohn-Gewerbenutzung gewährleisten. Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne der §§ 203 ff PBG bleiben vorbehalten.

zu Art. 5

- | | | |
|---|-------------|-----|
| - Überbauungsziffer | § 256 | PBG |
| - Voll-, Dach- und Untergeschosse (Begriffe, Anrechenbarkeit) | §§ 275, 276 | PBG |
| - Messweise Gebäudehöhe | § 280 | PBG |
| - Messweise Gebäudelänge und -breite | § 28 | ABV |
| - Grenzabstand | § 260 - 274 | PBG |
| Definition und Messweise | §§ 21, 22 | ABV |
| - Mehrlängenzuschlag | § 23 | ABV |
| - Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung | Art. 43, 44 | LSV |

2. Zonenvorschriften**2.1 Kernzone****Art. 4**

Zur Wahrung und Erneuerung der Ortsbilder werden in den Kernzonen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und deren Umgebung besondere Anforderungen gestellt. Neu-, Um-, Ersatz- und Anbauten haben sich bezüglich Gestaltung, Kubus, Stellung, Firstrichtung, Material- und Farbgebung derart in die bestehende Bebauung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet wird.

Gestalterische Anforderungen allgemein

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

Überbauungsziffer ¹⁾	- Hauptgebäude	25%
	- besondere Gebäude	5%
Vollgeschosse		max. 2
Dachgeschosse		max. 2 ²⁾
Untergeschosse		max. 1 ³⁾
Gebäudehöhe		max. 8.50 m
Gebäudelänge		max. 30.00 m
Gebäudebreite		max. 14.00 m
Grosser Grundabstand		min. 6.00 m
Kleiner Grundabstand		min. 3.50 m
Mehrlängenzuschlag		1/4 der Mehrlänge über 16.00 m max. 3.50 m
Empfindlichkeitsstufen		II bzw. III vgl. Art. 11

¹⁾ Gilt nur für Neubauten sowie für Ersatzbauten, sofern diese keine Gebäude von besonderer Bedeutung gemäss Art. 6 betreffen.

²⁾ vgl. Art. 34 BZO

³⁾ vgl. Art. 37 BZO

zu Art. 6

Gemäss § 50 PBG dienen Kernzonen zur Erhaltung der Eigenart und Struktur bestehender Dorfkern. Die Bestimmungen von Art. 6 BZO bezwecken insbesondere die Erhaltung bzw. den Wiederaufbau von Bauten, welche für das Ortsbild wichtig sind, aber allenfalls gegen die Vorschriften der Regelbauweise sowie auch gegen die Stockwerkzahl nach Art. 5 BZO verstossen. Die besondere Bezeichnung bedeutet hingegen keine Unterschutzstellung! Diese hat durch Schutzverfügung des Gemeinderates zu erfolgen (§ 205 PBG).

zu Art. 7

- Dachform § 49 PBG
Die Dachform und -gestaltung prägen in hohem Mass ein Ortsbild.

- Ausmass der Dachaufbauten und -einschnitte: § 292 PBG
Um die Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen, wurde das Längenmass von Dachaufbauten und -einschnitten in Verschärfung der allgemeinen Vorschrift gemäss § 292 PBG von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge auf einen Viertel beschränkt.

zu Art. 8 - 10

- Umgebungsgestaltung § 238 PBG
- Bewilligungspflicht von Reklameanlagen § 309 PBG
Wichtig für ein Ortsbild ist die Gestaltung von Fassaden und Umschwung. § 50 PBG ermächtigt die Gemeinden, entsprechende Vorschriften zu erlassen.

Art. 6

¹Die im Ergänzungsplan schwarz umrandeten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und dürfen nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.

Umbau und Ersatz von Gebäuden besonderer Bedeutung

²Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit, der Wohnhygiene oder der Nutzungsänderung liegen. Weitergehende Abweichungen sind nur im Rahmen von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BZO erlaubt.

Art. 7

¹Es sind nur beidseitig gleich geneigte Schrägdächer in ortsüblicher Neigung, Gestaltung und Materialgebung zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet. Dachgestaltung

²Dachgauben sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Viertel der betreffenden Fassade, jedoch einzeln nicht länger als 3.50 m sein. Vor Dacheinschnitten ist die Dachfläche mit Traufe durchgehend auszubilden.

³Einzelne Dachflächenfenster von maximal 0.35 m² Glaslichtfläche sind zulässig.

Art. 8

¹Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben wie Verputz und Holz zu verwenden. Dies gilt auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen. Fassadengestaltung

²Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, wo dies dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht.

Bei Neubauten sowie bei Ersatzbauten und Umnutzungen sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig, wobei auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden kann.

³Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass die Massstäblichkeit des Gebäudes gewahrt bleibt.

zu Art. 11

- Besondere Nutzungsanordnungen § 49a Abs. 3 PBG
 Mit dieser besonderen Nutzungsanordnung soll ein ansehnlicher Anteil Gewerbe ermöglicht, gleichzeitig jedoch das Wohnen geschützt werden.

zu Art. 13

Eine bleibende Baulücke kann in einem Ortsbild ebenso störend wirken wie ein schlechter Bau

- | | | |
|---|-------|-----|
| - Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen | § 309 | PBG |
| - Meldepflicht für Abbruch von Gebäuden | § 327 | PBG |

Art. 9

¹Bei Gebäudesanierungen, Zweckänderungen, Um- und Ersatzbauten ist die herkömmliche Gestaltung, insbesondere Gärten und Grünflächen, zu übernehmen oder zu verbessern. Wo dies der baulichen Umgebung entspricht, kann Pflasterung für Wege und Plätze verlangt werden.

Umgebungsgestaltung

²Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

Art. 10

Es sind nur Reklamen gestattet, die unaufdringlich wirken und einen unmittelbaren Hinweis auf das auf dem Grundstück ausgeübte Gewerbe enthalten.

Reklamen

Art. 11

¹In den Kernzonen Bindschädler und Isler ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. In den übrigen Kernzonen ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Nutzweise

²Ausser in der Kernzone Dorf müssen mindestens 30% der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 12

¹Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Brennbare Aussenwände

²Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht gemäss Art. 6 Abs. 1 vorgeschrieben ist, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Strassenabstand

Art. 13

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Änderung der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie werden nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder der Ersatz gesichert ist.

Bewilligungspflicht für Abbrüche, Änderung der Umgebungsgestaltung

zu Art. 14

Darunter sind Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von §§ 203 ff PBG zu verstehen.

Art. 14

Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen aufgrund von Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes bleiben vorbehalten. Weitergehende Einschränkungen

Art. 14a

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 7-9 BZO bewilligt werden. Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft. Besonders gute Projekte

zu Art. 15

- Wohnzonen	§ 52	PBG
- Ausnützung	§§ 254, 255, 259	PBG
	§ 10	ABV
- Voll-, Dachgeschosse	§§ 275, 276	PBG
- Untergeschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
- Messweise Gebäudelänge und Gebäudebreite	§ 28	ABV
- Messweise Gebäudehöhe	§ 280	PBG
- Dachform	§§ 49, 252	PBG
- Grenzabstand	§ 260 - 274	PBG
Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
- Mehrlängenzuschlag	§§ 23, 24	ABV
- Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	Art. 43, 44	LSV

zu Art. 16

- | | | |
|-----------------------------|-------------|-----|
| - Arbeitsräume in Wohnungen | § 52 Abs. 1 | PBG |
|-----------------------------|-------------|-----|
- Dem Wohnen werden auch Arbeitsräume zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.
- | | | |
|------------------------------------|-------------|-----|
| - Gewerbezulässigkeit in Wohnzonen | § 52 Abs. 3 | PBG |
|------------------------------------|-------------|-----|
- Eine baurechtliche Definition des Begriffes "nicht störend" besteht nicht. Massgeblich ist die Entscheidungspraxis des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts. (Beispiele für nicht störendes Gewerbe: Bäckerei, Schuhmacher, Coiffeur, Ateliers für technische und grafische Berufe, Praxisräume, Quartierläden, Gaststätten, Lagerräume ohne grossen Umschlagverkehr etc.; Beispiele für mässig störendes Gewerbe: Schreinerei, Sägerei, Zimmerei, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Spenglerei etc.)

2.2 Wohnzonen**Art. 15 Grundmasse**

a) Zonen	W2A/20	W2B/20	W2/25	W2/30	W2/35	W3/60
b) Ausnützungsziffer	20%	20%	25%	30%	35%	60%
c) Vollgeschosse	2	2	2	2	2	3
d) Dachgeschosse	2 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾	1
e) nutzbare Untergeschosse	1 ²⁾	1 ²⁾	1 ²⁾	1 ²⁾	1	1 ²⁾
f) Gebäudelänge max.	25 m	25 m	25 m	25 m	30 m	35 m
g)						
h) Gebäudehöhe max.	6.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	8.0 m	10.5 m
i) max. Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe (a. T.)	45°	45°	45°	45°	45°	45°
k) grosser Grundabstand	9 m ³⁾	9 m ³⁾	9 m ³⁾	8 m ³⁾	8 m ³⁾	9 m ³⁾
l) kleiner Grundabstand	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
m) Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m					
n) Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II	II

¹⁾ vgl. Art. 34 BZO²⁾ vgl. Art. 16 Abs. 4 BZO³⁾ vgl. Art. 28 BZO**Art. 16**

¹⁾In den Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 ist der Betrieb eines Gewerbes nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Nutzweise

²⁾In den Zonen W2/30, W2/35 und W3/60 ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) muss zu Wohnzwecken genutzt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³⁾Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartieres gehören oder welche andererseits die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern.

⁴⁾In den Zonen W2A/20, W2B/20, W2/25, W2/30 und W3/60 ist die Nutzung der Untergeschosse zu Wohn- und Arbeitszwecken nur dort gestattet, wo sie aufgrund der Hangneigung natürlich anfallen.

zu Art. 17

- Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	§ 49a	PBG
- Ausnützung	§§ 254, 255, 259	PBG
	§ 10	ABV
- Freiflächenziffer	§§ 49, 257	PBG
	§ 11	ABV
- Voll-, Dachgeschosse	§§ 275, 276	PBG
- Untergeschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
- Messweise Gebäudelänge und Gebäudebreite	§ 28	ABV
- Messweise Gebäudehöhe	§ 280	PBG
- Dachform	§§ 49, 252	PBG
- Grenzabstand	§ 260 - 274	PBG
Definition und Messweise	§§ 21, 22	ABV
- Mehrlängenzuschlag	§§ 23, 24	ABV
- Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	Art. 43, 44	LSV

zu Art. 18 und 19

vgl. Bemerkungen zu Art. 16 BZO

2.3 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**Art. 17 Grundmasse**

a) Zonen	WG2/35	WG3/60	WG4/70
b) Ausnützungsziffer	35%	60%	70%
c) Freiflächenziffer	15%	15%	15%
d) Vollgeschosse	2	3	4
e) Dachgeschosse	2 ¹⁾	1	1
f) nutzbare Untergeschosse	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	30 m	35 m	40 m
h)			
i) Gebäudehöhe max.	8.0 m	11.4 m	14.0 m
k) max. Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe (a. T.)	45°	45°	45°
l) grosser Grundabstand	5 m ²⁾	8 m ²⁾	9 m ²⁾
m) kleiner Grundabstand	3.5 m	4 m	5 m
n) Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m		
o) Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

¹⁾ vgl. Art. 34 BZO

²⁾ vgl. Art. 28 BZO

Art. 18

¹⁾In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

²⁾Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

Wohnanteil

³⁾Mindestens 30% der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) müssen zu Wohnzwecken genutzt werden.

zu Art. 20

- Ausnützung	§§ 254, 255, 259	PBG
- Freiflächenziffer	§§ 49, 257	PBG
	§ 11	ABV
- Messweise Gebäudehöhe	§ 280	PBG
- Firsthöhe	§ 281	PBG
- Dachform	§§ 49, 252	PBG
- Grenzabstand	§ 260 - 274	PBG
- Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	Art. 43, 44	LSV

zu Art. 21

- Grenzabstand	§ 260 - 274	PBG
----------------	-------------	-----

zu Art. 22

- Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	Art. 43, 44	LSV
--	-------------	-----

Art. 19

Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 5.0 m Gebäudehöhe aufweisen, entweder ein Flachdach oder ein Giebeldach haben, dessen Firsthöhe 1.50 m nicht übersteigt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehrlängenzuschlag.

Abstände für eingeschossige Bauten

2.4 Gewerbezone**Art. 20 Grundmasse**

a) Baumassenziffer	5.5
b) Freiflächenziffer	15%
c) Gebäudehöhe max.	13.50 m
d) Firsthöhe max.	3.50 m
e) max. Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe	30°
f) Grundabstand allseitig	5 m
g) Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 21

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Grenzabstand gegenüber Nachbarzonen

Art. 22

¹Neben nicht störenden und mässig störenden Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Nutzweise

²Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Empfindlichkeitsstufe

zu Art. 23

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

- | | | |
|--|-------------|-----|
| - Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung | Art. 43, 44 | LSV |
|--|-------------|-----|

zu Art. 24

- | | | |
|--------------------------------|----------|-----|
| - Gestaltungsplan | § 83 ff. | PBG |
| - Gestaltungsplanverpflichtung | § 48 | PBG |

2.5 Zone für öffentliche Bauten**Art. 23**

¹In den Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone einzuhalten, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11 m. Bauvorschriften

²Auf dem Areal der Martin Stiftung gelten die folgenden ergänzenden Bauvorschriften:

- a) In dem mit Raster bezeichneten Bereich sind Bauten mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dachgeschosse sind unzulässig. Untergeschosse dürfen nicht in Erscheinung treten.
- b) Im übrigen gelten für Neubauten die Grundmasse der Zone W3 gemäss Art. 15, wobei die Beschränkung der Gebäudelänge für eingeschossige Gebäude entfällt.

³In den Zonen für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II, mit Ausnahme von Teilen längs der Seestrasse und des Areals der Sporthalle und Sportanlagen südlich der Schulhausstrasse, wo die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Empfindlichkeitsstufen

2.6 Gestaltungsplanverpflichtung**Art. 24**

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten die folgenden besonderen Bestimmungen: Besondere Bestimmungen

¹Für das Teilgebiet Turmgut gilt zum Zweck einer zonenkonformen Nutzweise und einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit Empfindlichkeitsstufe II.

²Für die Teilgebiete Allmend und Stalden gilt zum Zweck einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II.

zu Art. 25

- Die Erholungszonen sind im PBG abschliessend geregelt
- Empfindlichkeitsstufen

§§ 61 - 64 PBG
Art. 43, 44 LSV

³Für das Teilgebiet Sigst gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Sichern von öffentlich zugänglichen Freiräumen, Platzbereichen und Fusswegen
- Rationelle Erschliessung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze und minimaler Mehrbelastung der Bahnhofstrasse
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

⁴Für das Teilgebiet P+R Nord gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Einhaltung der Planungswerte der ES III
- Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

⁵Für das Teilgebiet Widen gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen:

- Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze
- Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

2.7 Erholungszone**Art. 25**

¹Es werden folgende Erholungszonen bezeichnet:

Unterteilung
Empfindlichkeitsstufen

- Sportanlage Plateau Turmgut, Empfindlichkeitsstufe III
- Teilgebiet Restaurant Pflugstein, Empfindlichkeitsstufe III
- Friedhof, Empfindlichkeitsstufe II
- Park- und Sportanlage Wyden, Landanlagegebiet zwischen Gemeindegrenze Küsnacht und Badeanstalt, Empfindlichkeitsstufe III
- Sport- und Freizeitanlage Tiefe, Empfindlichkeitsstufe III
- Strandbad und Park Winkel, Empfindlichkeitsstufe III
- Schifflande, Empfindlichkeitsstufe III

zu Art. 26

- Die Freihaltezonen sind im PBG abschliessend geregelt

§§ 39 - 44 PBG
§§ 61 - 64 PBG

²In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände inklusive Mehrlängenzuschläge der Zone einzuhalten, der diese angehören. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5.50 m.

Bauvorschriften

³In der Erholungszone Schifflande beträgt die maximale Gebäudehöhe 4.0 m. Es sind nur Bauten mit Flachdächer und einer maximalen Gebäudegrundfläche von insgesamt 70 m² zulässig. Ferner sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Aufenthalt dienen wie Sonnenschutzeinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Stützmauern und dergleichen. Vorbehalten bleiben denkmalpflegerische Auflagen.

⁴In der Erholungszone Schifflande sind folgende Nutzungen zulässig:

- Öffentlicher Warteraum für den Schifffahrtsbetrieb
- Kiosk- und Verpflegungsbetrieb samt dazugehörigen Aussenflächen ("Bistro Schiffstation")
- Öffentliche WC-Anlagen
- Öffentlich zugängliche Ruhe- und Aufenthaltsbereiche

2.8 Freihaltezone**Art. 26**

¹Es werden folgende Freihaltezonen bezeichnet:

Unterteilung

- Seeufer: Landanlagegebiet exklusive Wyden, Schifflande und Winkel
- Chörbler-Hanggiessen längs Erlenbachertobel
- Stalden, Rebberg und Umgebung
- Teilgebiet Umgebung des Pflugsteins (Findling)
- Aussichtspunkt Rain
- Reservoir Allmend und Bruppach
- Tobelrand längs Mariahaldentobel
- Rebberg Turmgut (kantonal)
- Rebberg Martin Stiftung (kantonal)
- Mariahalden (kantonal)

²In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.

Bauvorschriften

zu Art. 28

- | | | |
|--|--------------|-----|
| - Grenzabstand, Gebäudeabstand | § 260 | PBG |
| - Messweise | §§ 21, 22 | ABV |
| - Vorbehalten bleibt das nachbarliche Näherbaurecht gemäss | § 270 Abs. 3 | PBG |

zu Art. 29

Aufgehoben durch Gemeindeversammlung am 23. September 2013

zu Art. 30

- | | | |
|-------------------------|-------|-----|
| - Geschlossene Bauweise | § 286 | PBG |
| - Grenzbau | § 287 | PBG |

³Für bestehende Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in der Freihaltezone gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Empfindlichkeitsstufen

2.9 Allgemeine Bauvorschriften**Art. 27**

Die Gesamtnutzfläche enthält alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen, einschliesslich der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt ihren Trennwänden, aber ohne Aussenwände. Gesamtnutzfläche

Art. 28

In den Zonen W2A/20, W2B/20 und W2/25 gilt der grosse Grundabstand auf zwei Seiten, und zwar gegen den See und gegen Süden. Grosser Grundabstand
In den übrigen Zonen gilt er auf der Längsfassade see- oder süd-seits.

Art. 29**Art. 30**

¹In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet. Bauweise, Grenzbau

²Der Grenzbau von Hauptgebäuden ist nur mit nachbarlicher Zustimmung gestattet oder wenn an ein bestehendes, an der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird. Für Besondere Gebäude gilt Art. 32.

Art. 31

Für Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 4.5 m Gebäudehöhe aufweisen und deren Grundfläche 50 m² nicht übersteigt, darf der Grenzabstand in Wohnzonen um 1.50 m, höchstens jedoch bis zum kantonalrechtlichen Mindestabstand von 3.50 m verringert werden. Sie dürfen zudem kein Dachgeschoss enthalten, und die Dachneigung darf 35° a. T. nicht übersteigen. Abstand eingeschossiger Gebäudeteile in Wohnzonen

zu Art. 32

- | | | |
|---------------------|-------|-----|
| - besondere Gebäude | § 273 | PBG |
|---------------------|-------|-----|

zu Art. 33

- | | | |
|---|-------------|-----|
| - Mehrlängenzuschlag | §§ 23, 24 | ABV |
| - für Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge | § 27 Abs. 2 | ABV |

zu Art. 34

- | | | |
|----------------|------------|-----|
| - Dachgeschoss | §§ 275 ff. | PBG |
|----------------|------------|-----|

zu Art. 35

- vgl. Schema zu § 281 Abs. 1 PBG in der ABV

Art. 32

¹Für besondere Gebäude gilt ein Grenz- und ein Gebäudeabstand von 3.50 m. Besondere Gebäude

²Freistehende besondere Gebäude, die nicht mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche aufweisen, dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern sie

- a) nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Grenze beanspruchen und
- b) entweder gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Art. 33

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlänge
Mehrlängenzuschlag

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreiten, zusammengerechnet und
- b) angebaute besondere Gebäude zur Hälfte mitgezählt.

Art. 34

¹Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Ihre Fenster müssen in den Giebelfassaden liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Nebenräume und unselbständige Raumteile, die zu Räumen im 1. Dachgeschoss gehören, sind zulässig. Zu deren Belichtung und Belüftung sind einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m² Glaslichtfläche gestattet. In der Kernzone gilt Art. 7 Abs. 3. Nutzung
2. Dachgeschoss

²Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind auch grössere Dachflächenfenster zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen.

³Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren.

Art. 35

¹Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Firstrichtung

zu Art. 36

Aufgehoben durch Gemeindeversammlung am 23. September 2013

zu Art. 37

- Abgrabungen, Freilegung von Untergeschossen § 293 PBG

zu Art. 38

- vgl. Schema Dachaufbauten bei Flachdächern in der ABV
Schrägdächer sind in allen Zonen zulässig.

Art. 36**Art. 37**

¹Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Die Abgrabung darf nicht mehr als den halben Gebäudeumfang ausmachen.

Geländeveränderungen

²Einzelne separate Haus- oder Kellerzugänge, sowie Garageneinfahrten, werden nicht mitgerechnet.

³Der gewachsene Boden darf um max. 1.5 m aufgeschüttet werden.

Art. 38

¹Attikageschosse sind ausser in der Kernzone in allen Zonen zulässig.

Attikageschosse

²Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen zulässig.

³In den 2- und 3- geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2. Das nachträgliche Erstellen von Schrägdächern auf einem solchen Attikageschoss ist nicht zulässig.

⁴Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Art. 38a

¹Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

Flachdachgestaltung

²Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen und dergleichen nicht zulässig.

zu Art. 39

Aufgehoben durch Gemeindeversammlung am 23. September 2013

zu Art. 40

- Massgebliche Grundfläche § 259 Abs. 1 PBG

zu Art. 41

- Abstellplätze §§ 242 - 245 PBG
- Wegleitung der Direktion der öffentlichen Bauten zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfes

Art. 39**Art. 40**

Die Ausnutzungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnutzung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundaussnutzung nicht übersteigen.

Ausnutzungs-
übertragung

Art. 41

¹In den im Zonenplan speziell bezeichneten Reduktionsgebieten mit guter Erschliessung durch die S-Bahn darf die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, unter Vorbehalt von Abs. 3, je nach Nutzungsart die folgenden Minimalwerte nicht unterschreiten:

Motorfahrzeug- Ab-
stellplätze
Reduktionsgebiet

Nutzungsart	Bewohner PP / m ² Nutz- fläche	Beschäftigte PP / m ² Nutz- fläche	Besucher / Kunden PP / m ² Nutzfläche
Wohnen - EFH - MFH	2 PP / EFH 1 PP / 100 m ²	- -	1 PP 1 PP / 7 Whg.
Verkaufsgeschäfte - Lebensmittel - Nicht-Lebensmittel	- -	1 PP / 200 m ² 1 PP / 200 m ²	1 PP / 65 m ² 1 PP / 165 m ²
Gastbetriebe - Gastbetriebe	-	1 PP / 80 Sitzplätze	1 PP / 10 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe - publikumsintensiv - publikumsorientiert - nicht publikumsorientiert	- - -	1 PP / 160 m ² 1 PP / 160 m ² 1 PP / 160 m ²	1 PP / 85 m ² 1 PP / 165 m ² 1 PP / 500 m ²

²In den übrigen durch den öffentlichen Verkehr weniger gut erschlossenen Gebieten gelten je nach Nutzungsart die folgenden Minima als Pflichtparkplätze:

Motorfahrzeug-
Abstellplätze
übrige Gebiete

Nutzungsart	Bewohner PP / m ² Nutz- fläche	Beschäftigte PP / m ² Nutz- fläche	Besucher / Kunden PP / m ² Nutzfläche
Wohnen - Einfamilienhäuser - Wohnungen	2 PP 1 PP / 90 m ²	- -	1 PP 1 PP / 5 Whg.
Verkaufsgeschäfte - Lebensmittel - Nicht-Lebensmittel	- -	1 PP / 125 m ² 1 PP / 125 m ²	1 PP / 45 m ² 1 PP / 110 m ²
Gastbetriebe - Gastbetriebe	-	1 PP / 50 Sitzplätze	1 PP / 7 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe - publikumsintensiv - publikumsorientiert - nicht publikumsorientiert	- - -	1 PP / 100 m ² 1 PP / 100 m ² 1 PP / 100 m ²	1 PP / 55 m ² 1 PP / 110 m ² 1 PP / 330 m ²

³Bei Sondernutzungen legt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens gemäss den VSS-Normalien fest.

⁴Als Nutzfläche gilt die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 27 BZO.

⁵Angebrochene Abstellplatzzahlen sind auf- oder abzurunden.

zu Art. 42

- | | | | |
|------------------------|--------------------|-------|-------|
| - Nebenräume | Erstellungspflicht | § 297 | PBG |
| | Grösse | § 39 | BBV I |
| - Kehrlichtbeseitigung | | § 249 | PBG |

Zu beachten ist, dass für Abfuhrgut Abstellplätze zu schaffen sind und mit einer baurechtlichen Bewilligung Räume für Kehrlichtbehälter (Container) verlangt werden können.

zu Art. 43

Aufgehoben durch Gemeindeversammlung am 23. September 2013

zu Art. 44

- | | | |
|---|-------|-----|
| - Erstellungspflicht für Mehrfamilienhäuser | § 248 | PBG |
| - Erhöhte Anforderungen an Arealüberbauungen ergeben sich aus | § 71 | PBG |

Art. 42

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen und bei Waschküchen Trockenräume bereitzustellen.

Fahrräder, Mofas,
Kinderwagen und Trockenräume

Art. 43

Art. 44

¹Die Pflicht, zweckmässige Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt bei Häusern mit vier und mehr Wohnungen.

Spiel- und Ruheflächen

²Die Spiel- und Ruheflächen müssen mindestens 10% der Gesamtnutzfläche betragen. Wo private Gartenanteile bestehen, kann die Baubehörde dieses Mass entsprechend verringern.

zu Art. 45

- | | | |
|--|------------|-----|
| - Erleichterte Nutzung von Sonnenenergie | § 1 lit. k | BVV |
| | § 292 | PBG |
|
- Gestaltung, befriedigende Einordnung | § 238 | PBG |
- Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist beim Erstellen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie besondere Rücksicht zu nehmen. In begründeten Fällen kann die Erstellung einer solchen Anlage an Bedingungen gebunden oder vollständig untersagt werden.

Aussenantennen

Die Gemeinde ist nicht befugt, in eigener Kompetenz ein Verbot von Aussenantennen zu erlassen. Art. 53 des neuen Radio- und Fernsehgesetzes lautet wie folgt:

"Die Kantone können in bestimmten Gebieten das Errichten von Aussenantennen verbieten, wenn:

- a. dies für den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist und
- b. der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

Das Errichten einer Aussenantenne, mit der weitere Programme empfangen werden können, muss ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt."

- | | | |
|--|------------|-----|
| - Bewilligungspflicht von Aussenantennen | §14 lit. j | BVV |
|--|------------|-----|
- Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten.

Art. 45

In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn durch den Standort und die Gestaltung eine gute Einordnung erzielt wird.

Anlagen zur Nutzung
von Sonnenenergie

Art. 45a

Die Baubehörde kann Baugesuche von für das Ortsbild bedeutenden Bauvorhaben fachlich begutachten lassen. Die Kosten werden der Bauherrschaft verrechnet.

Fachberatung

zu Art. 46

- Zulässigkeit § 69 PBG
- Messweise Arealfläche § 8 ABV
- Erhöhte Anforderungen an Arealüberbauungen § 71 PBG

Arealüberbauungen sollen gute ortsbauliche und gestalterische Lösungen ermöglichen, welche allenfalls gegen Bestimmungen der Regelbauweise verstossen können. Dafür haben sie erhöhten Anforderungen zu genügen.

zu Art. 47

Aufgehoben durch Gemeindeversammlung am 23. September 2013

3. Besondere Institute**3.1 Arealüberbauungen****Art. 46**

¹Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig, sofern die nachstehenden Arealgrössen erreicht werden:

Zulässigkeit
Bedingungen

- W2A/20, W2B/20, W2/25, W2/35, WG2/35 4'000 m²
- W3/60, WG3/60, WG4/70 6'000 m²

²Für Arealüberbauungen mit Dach- oder Attikageschossen gilt unabhängig von der Dachform ein Ausnützungszuschlag von einem Zehntel der zonengemässen Ausnützungsziffer. Weitere Erleichterungen sind ausgeschlossen.

³Für Arealüberbauungen mit Flachdächern ohne Attikageschosse gelten folgende besondere Bedingungen:

Zone	maximale Gebäude- höhe	maximale Gebäude- länge	maximale Ausnützungsziffer
W2A/20	7.50 m	30 m	31%
W2B/20	8.50 m	30 m	31%
W2/25	8.50 m	30 m	38%
W2/30	8.50 m	30 m	46%
W2/35	8.50 m	35 m	54%
W3/60	11.50 m	40 m	84%
WG2/35	9.00 m	35 m	54%
WG3/60	11.50 m	45 m	84%
WG4/70	14.50 m	50 m	92%

Art. 47

zu Art. 48

- Mehrlängenzuschlag	§§ 23, 24	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV

zu Art. 49

- Ermächtigung zur Regelung	§ 77	PBG
Art. 36 Abs. 2 BZO sprengt bezüglich der Geschosshöhe die Regelbauweise, weshalb besondere Vorschriften nötig sind. Andererseits ist zu beachten, dass auch bei Einhaltung der Regelbauweise terrassiertes Bauen möglich ist. Die Zulassung von Terrassenhäusern, welche die Masszahlen der Regelbauweise überschreiten, beschränkt sich zweckmässigerweise auf Zonen in ausgesprochenen Hanglagen, wobei die empfindlichen Gebiete ausgeschlossen sind.		

zu Art. 50

- Aussichtsschutz	§ 75	PBG
-------------------	------	-----

Art. 48

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.	Grenzabstände nach aussen
--	---------------------------

3.2 Terrassenhäuser**Art. 49**

¹ Terrassenhäuser sind in den Zonen W2/25, W2/30, W2/35 und WG3/60 zulässig.	Zulässigkeit
² Diese dürfen in den Zonen W2/25, W2/30 und W2/35 drei Stufen, in der Zone WG3/60 vier Stufen, jeweils zusätzlich einer Stufe für ein Garagegeschoss als Untergeschoss aufweisen. Dabei darf in Schnitt und Fassaden die zonengemäss zulässige Gebäudehöhe nirgends überschritten werden.	Anzahl Stufen
³ Die oberste Stufe ist als Flachdach ohne Attikageschoss auszubilden und ist nicht anrechenbar. Es gilt eine um 5% erhöhte Ausnutzungsziffer.	Anrechenbarkeit Ausnutzung
⁴ Der Winkel der Abstufung darf nicht mehr als 35° a. T. betragen.	Abstufung
⁵ Die einzelnen Stufen sind auch seitlich um mindestens 0.5 m zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. Bei der Gestaltung der Terrassen und Brüstungen sowie der Umgebung ist für eine gute Begrünung zu sorgen.	Gestaltung

3.3 Aussichtsschutz**Art. 50**

¹ Von den im Ergänzungsplan 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist eine angemessene Aussicht zu gewährleisten. Die Aussicht sichernden Sichtwinkel sind in der horizontalen und vertikalen Ebene in diesem Plan festgelegt.	Sichtwinkel
² Im Bereich dieser Sichtwinkel können bei Neu- und Umbauvorhaben Stellung und Gliederung der Bauten vorgeschrieben, sowie die Gebäudelängen und Firsthöhen beschränkt werden. Dies gilt auch für Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume.	

Zu Art. 51

Aufgehoben durch Gemeindeversammlung am 23. September 2013

Art. 51**4. Genehmigung****Art. 52**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Auf diesen Zeitpunkt werden aufgehoben:

- Die Bauordnung der Gemeinde vom 2. Juli 1986
- Zonenplanänderung "Trüllen" vom 30. Mai 1990

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. September 1995.

Vom Regierungsrat am 11. Dezember 1996 mit Beschluss Nr. 3452 genehmigt.

Öffentliche Bekanntmachung am 10. Januar 1997.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. September 2013.

Von der Baudirektion am 24. Juni 2014 mit Verfügung Nr. 73/14 und am 23. November 2015 mit Verfügung Nr. 1058/15 genehmigt.

Öffentliche Bekanntmachungen am 4. Juli 2014 und 4. Dezember 2015.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. November 2014.

Von der Baudirektion am 15. April 2015 mit Verfügung Nr. 125/15 genehmigt.

Inkraftsetzung am 12. Juni 2015.