



Bau- und Zonenordnung

teilrevidiert am 28. September 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Zoneneinteilung und Zonenplan	4
1.1	Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	5
1.2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	6
1.3	Zonenplan und Ergänzungspläne	6
2.	Kernzonen	7
2.1	Grundsätzliche Anforderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung	7
2.2	Baubereiche	7
2.3	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	7
2.4	Neubauten und entsprechende Umbauten	8
2.5	Dachgestaltung	9
2.6	Fasadengestaltung	10
2.7	Umgebungsgestaltung	11
2.8	Nutzweise	11
2.9	Abbrüche	11
2.10	Renovationen	11
2.11	Abstand bei brennbaren Aussenwänden	11
3.	Zentrumszonen	12
3.1	Grundmasse	12
3.2	Baumassentransfer für Pflichtparkplätze	12
3.3	Geschosszahl	13
3.4	Grenzabstand	13
3.5	Nutzweise	13
3.6	Gestaltung	13
4.	Wohnzonen	14
4.1	Grundmasse	14
4.2	Baumassentransfer für Pflichtparkplätze	14
4.3	Geschosszahl	15
4.4	Grenzabstand	15
4.5	Dachgestaltung	15
4.6	Nutzweise	16
5.	Industrie- und Gewerbezone	17
5.1	Grundmasse	17
5.2	Grenzabstand	17
5.3	Nutzweise	17
6.	Zone für öffentliche Bauten	18
6.1	Grundmasse	18
6.2	Geschosszahl	18
6.3	Grenzabstand	18

7.	Erholungszone	19
7.1	Grundmasse	19
7.2	Geschosszahl	19
7.3	Grenzabstand	19
7.4	Nutzweise	19
8.	Weitere Bestimmungen	20
8.1	Abstandsvorschriften für besondere Gebäude	20
8.2	Gebäudehöhe bei Verkehrsbaulinien	20
8.3	Freilegung von Untergeschossen	20
8.4	Bauweise	20
8.5	Renovationen	21
8.6	Aussichtsschutz	21
8.7	Aussenantennen	21
8.8	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	21
8.9	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	23
8.10	Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen	23
8.11	Abfallbeseitigung und Kompostierung	24
8.12	Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete	24
9.	Sonderbauvorschriften	27
9.1	Verdichtetes Bauen im Gebiet Windeggstrasse / Köchligasse	27
9.2	Erleichterte Umnutzungen in der Industriezone I 5.0	28
10.	Inkrafttreten	30
Anhang		
Anhang 1:	Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	28
Anhang 2:	Bauvorhaben	30
Anhang 3:	Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	36
Anhang 4:	Abstände für Pflanzen und Einfriedigungen von nachbarlichen Grenzen	38
Anhang 5:	Pläne Sonderbauvorschriften Windeggstrasse - Köchligasse	39
Anhang 6:	Stichwortverzeichnis	41

1. Zoneneinteilung und Zonenplan

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

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

Zonenübersicht und Empfindlichkeitsstufen

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzonen A	KA	III
- Kernzonen B	KB	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzone		
- Wohnzone	W 1.1	II
- Wohnzone	Wa 1.3	II
- Wohnzone	Wb 1.3	II
- Wohnzone	W 1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.0	III
- Wohnzone	W 2.4	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.4	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 3.0	III
Industrie- und Gewerbebezonen		
- Industriezone	I 3.0	IV
- Industriezone	I 5.0	IV
Zone für öffentliche Bauten *) ES- Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	OeB	*)
Erholungszonen		
- Erholungszone a		III
- Erholungszonen b		III
Kommunale Freihaltezone	F	-

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

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

Zonenübersicht und Empfindlichkeitsstufen

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- Wohnzone	W 1.1	II
- Wohnzone	Wa 1.3	II
- Wohnzone	Wb 1.3	II
- Wohnzone	W 1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.0	III
- Wohnzone	W 2.4	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.4	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 3.0	III
Industrie- und Gewerbezone		
- Industriezone	I 3.0	IV
- Industriezone	I 5.0	IV
Zone für öffentliche Bauten *) ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	OeB	*)
Erholungszonen		
- Erholungszone a		III
- Erholungszone b		III
Kommunale Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-

1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

Weitere Bestimmungen

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weiteren Anordnungen festgesetzt:

1. Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise
 - a) Zulassung von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen
 - b) Baubereiche und Fassadenbereiche im Kernzonenplan
2. Weitere Bestimmungen
 - a) Waldabstandslinien
 - b) Gewässerabstandslinien
 - c) Fassaden (Gliederung, Struktur)
 - d) Baumschutz
 - e) Gestaltungsplanpflicht für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete

1.3 Zonenplan und Ergänzungspläne

Massgebende Plan- grundlagen

¹Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (M. 1 : 5'000) massgebend.

²Die Wald- und Gewässerabstandslinien und besondere Anordnungen in der Kernzone sind in Ergänzungsplänen dargestellt. Solche Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

2. Kernzonen

2.1 Grundsätzliche Anforderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung

Gestaltungsanforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt, sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Dies gilt insbesondere für:

- a) Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessungen)
- b) Fassaden (Gliederung, Struktur)
- c) Fenster, Türen (Gliederung Gestaltung, Proportionen)
- d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche)
- e) Materialien und Farbe
- f) Umgebung und Hofraum (Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
- g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)

Diese allgemeinen Anforderungen gelten auch für Energiegewinnungsanlagen.

2.2 Baubereiche

Lage von Hauptgebäuden

Hauptgebäude sind innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen.

2.3 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Fassadenbereich

¹ Hauptgebäude, deren Giebel- oder Trauffassaden im Kernzonenplan mit einem Fassadenbereich bezeichnet sind, müssen mit der jeweiligen Fassade ganz im betreffenden Fassadenbereich liegen. Die Fassaden innerhalb des Fassadenbereiches haben die Gebäude- und Firshöhe des Altbaus zu übernehmen.

Übrige Hauptgebäude

² Alle übrigen bestehenden Hauptgebäude dürfen ungeachtet von kantonalen Abstandsvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die wesentlichen Merkmale der bisherigen Erscheinung übernehmen oder das Ortsbild verbessern.

Abstände bei Baubereichen über mehrere Grundstücke

³ Umfasst ein Baubereich auch Nachbargrundstücke, ist ihnen gegenüber ein Grenzabstand von 3,50 m einzuhalten, sofern nicht eine gemeinsame Baueingabe erfolgt.

Geringfügige Abweichungen

⁴ Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- a) zur gestalterischen Verbesserung
- b) im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes
- c) zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen

2.4 Neubauten und entsprechende Umbauten

Grundmasse

¹ Sofern nicht Ziffer 2.3 zur Anwendung gelangt, gelten folgende Grundmasse:

Zone	KA	KB
a) Vollgeschosse	max. 2	max. 2
b) Dachgeschosse	max. 1	max. 1
c) Baumassenziffer ¹⁾		
- Hauptgebäude	max. 2,0 m ³ / m ²	max. 2,0 m ³ / m ²
- Besondere Gebäude	max. 0,2 m ³ / m ²	max. 0,2 m ³ / m ²
d) Gebäudehöhe	max. 6,50 m	max. 7,50 m
e) Firsthöhe	max. 7,00 m	max. 7,00 m
f) Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. 50,00 m	max. 50,00 m

¹⁾ Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.

Baumassentransfer für Pflichtparkplätze

²Wenn die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze) die Baumassenziffer für Hauptgebäude belasten, kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden. Massgebend für das Ausmass dieses Baumassentransfers ist der prozentuale Anteil der im Hauptgebäude untergebrachten an der gesamten Anzahl Pflichtparkplätze.

Abstände

³Bei Bauten innerhalb der Baubereiche kann auf die Einhaltung der kantonalen Abstandsvorschriften verzichtet werden. Umfasst ein Baubereich auch Nachbargrundstücke, ist ihnen gegenüber einen Grenzabstand von 3,50 m einzuhalten, sofern nicht eine gemeinsame Baueingabe erfolgt, eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird und namentlich keine wohngyienischen oder feuerpolizeilichen Gründe dagegen sprechen.

2.5 Dachgestaltung

Dachform

¹Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Krüppelwalm-dächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

Kehr- und Kreuzfirste

²Kehr- und Kreuzfirste sind nur auf einer Seite des Hauptdaches gestattet.

Dachaufbauten

³Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen keine Störung der Dachlandschaft bewirken.

Sie sind als vereinzelt Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden.

Auf Gebäudeseiten mit einem Kehr- oder Kreuzfirst sind Dachaufbauten nicht gestattet.

In der Kernzone A dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge sein. Bei Schleppegauben darf die Fronthöhe max. 1,20 m und die Frontfläche max. 2,00 m² sein. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 2,50 m² aufweisen.

In der Kernzone B dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge sein.

Dachflächenfenster	⁴ Ausnahmsweise sind einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0,45 m ² zugelassen. In der Kernzone A sind sie nur zur Belichtung von Nebenräumen gestattet. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Fenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.
Dachmaterial	⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln in brauner bis ziegelroter, der Umgebung angepasster Farbe einzudecken.
Dacheinschnitte	⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Dachvorsprünge	⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits min. 60 cm und giebelseits min. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

2.6 Fassadengestaltung

Fassadengliederung	¹ Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten.
Materialien	² Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien wie verputztes Mauerwerk, Fachwerkkonstruktionen, Holzverschalungen usw. zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.
Fenster	³ Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster sollen der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, kann die Unterteilung der Fenster mit fest montierten, ausenliegenden Holzsprossen und das Anbringen von Fensterläden in herkömmlichen Formen und in Holz verlangt werden.
Türen	⁴ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.
Lauben	⁵ Lauben sind zugelassen, sofern sie vom Dachvorsprung überdeckt sind.
Balkone	⁶ Balkone sind nicht gestattet.

2.7 Umgebungsgestaltung

Bäume und Einzäunungen, Laufbrunnen

¹ Es sind einheimische, standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zu verwenden. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsüblichen Strukturen Rücksicht zu nehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass chaussierte oder gepflästerte Vorplätze mit anderen nicht bodenversiegelnden Belägen und Vorgärten abwechseln.

Die im Kernzonenplan eingetragenen Laufbrunnen sind zu erhalten. Änderungen an der Umgebung sind bewilligungspflichtig.

Reklamen

² Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Grösse gestattet.

2.8 Nutzweise

Zulässige Nutzung

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

2.9 Abbrüche

Bewilligungspflicht

¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

Bedingungen

² Die Abbruchbewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

2.10 Renovationen

Bewilligungspflicht

Alle äusseren Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

2.11 Abstand bei brennbaren Aussenwänden

Anwendung

Die Abstandsvorschriften bezüglich brennbarer Aussenwände gemäss § 14 der Besonderen Bauverordnung II finden keine Anwendung.

3. Zentrumszonen

3.1 Grundmasse

Grundmasstabelle

Gebäudehöhe max.	15,40 m
Firsthöhe max.	3,00 m
Baumassenziffer max.	
- Hauptgebäude	4.0 m ³ / m ²
- Besondere Gebäude	0.2 m ³ / m ²
Grenzabstände:	
- Kleiner Grundabstand min.	4,00 m
- Grosser Grundabstand min.	8,00 m
Gebäuelänge max.	60,00 m
Gesamtlänge max.	70,00 m

In der Zentrumszone ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

3.2 Baumassentransfer für Pflichtparkplätze

Anrechenbarkeit bei Hauptgebäuden

Wenn die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze) die Baumassenziffer für Hauptgebäude belasten, kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden. Massgebend für das Ausmass dieses Baumassentransfers ist der prozentuale Anteil der im Hauptgebäude untergebrachten an der gesamten Anzahl Pflichtparkplätze.

3.3 Geschosszahl

Aufteilung der Nutzung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.

3.4 Grenzabstand

Kleiner und grosser Grundabstand

¹Der grosse Grundabstand gilt vor der am meisten gegen Süden orientierten längeren Fassade, der kleine Grundabstand vor allen übrigen Fassaden.

Bestimmung des grossen Grundabstandes bei unklaren Verhältnissen

²In Zweifelsfällen, bei Nord-/Südrichtung der Längsfassade oder bei quadratischem Grundriss, bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

3.5 Nutzweise

Zulässige Nutzung

¹In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

²In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich ist mindestens $\frac{1}{2}$ des Erdgeschosses durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen zu nutzen.

3.6 Gestaltung

Zulässigkeit von Flachdächern

Bei besonders guter Gestaltung im Sinne von § 71 PBG sind in der Zentrumszone auch Flachdächer zulässig.

4. Wohnzonen

4.1 Grundmasse

Zone	W 1.1	Wa 1.3	Wb 1.3	W 1.6	WG 2.0	W 2.4	WG 2.4	WG 3.0
Gebäudehöhe max. ¹⁾	6,0 m	6,0 m	7,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	10,5 m	13,5 m
Firsthöhe max.	5,0 m	5,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	5,0 m
Baumassenziffer max. m ³ / m ²								
- Hauptgebäude	1.1	1.3	1.3	1.6	2.0	2.4	2.4	3.0 ³⁾
- Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Grenzabstände:								
- Kleiner Grundabstand min.	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	4,0 m	4,0 m
- Grosse Grundabstand min.	8,0 m	8,0 m	8,0 m	10,0 m	10,0 m	12,0 m	8,0 m	8,0 m
Gebäuelänge max.	30,0 m	30,0 m	30,0 m	40,0 m	40,0 m	50,0 m	50,0 m	60,0 m
Gesamtlänge max.	30,0 m	40,0 m	40,0 m	50,0 m	50,0 m	50,0 m	50,0 m	60,0 m

¹⁾ Bei dauernder gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses beträgt die max. Gebäudehöhe 8,10 m in der Zone WG 2.0, 11,40 m in der Zone WG 2.4 und 14,70 m in der Zone WG 3.0.

²⁾ In der Zone WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse ist auch bei einer reinen Wohnnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11,40 m zulässig.

³⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnutzung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnutzung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

4.2 Baumassentransfer für Pflichtparkplätze

Anrechenbarkeit bei Hauptgebäuden

Wenn die Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze) die Baumassenziffer für Hauptgebäude belasten, kann maximal die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden. Massgebend für das Ausmass dieses Baumassentransfers ist der prozentuale Anteil der im Hauptgebäude untergebrachten an der gesamten Anzahl Pflichtparkplätze.

4.3 Geschosszahl

Aufteilung der Nutzung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen, frei.

4.4 Grenzabstand

Kleiner und grosser Grundabstand

¹Der grosse Grundabstand gilt vor der am meisten gegen Süden orientierten längeren Fassade, der kleine Grundabstand vor allen übrigen Fassaden.

Bestimmung des grossen Grundabstandes bei unklaren Verhältnissen

²In Zweifelsfällen, bei Nord-/Südrichtung der Längsfassade oder bei quadratischem Grundriss, bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

Mehrlängenzuschlag

³Gegenüber Fassaden von mehr als 15,00 m Länge ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, höchstens jedoch um 3,00 m zu erhöhen. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstände 7 m unterschreiten, zusammengerechnet. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse gilt der Mehrlängenzuschlag nicht.

4.5 Dachgestaltung

Dachform

¹In allen Wohnzonen sind nur Schrägdächer zulässig. Davon ausgenommen ist das im Zonenplan bezeichnete Gebiet, in welchem auch andere Dachformen erlaubt sind.

Dachneigung

²In den Zonen W 1.1, Wa 1.3 sowie der Wb 1.3 am Multberg sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 20 - 50° alter Teilung zulässig. Verlaufen First und Traufen nicht parallel zum Hang, so hat das Dach beidseitig die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

4.6 Nutzweise

Gewerbeerlaubnis

¹In den Zonen W 1.1, Wa 1.3, Wb 1.3, W 1.6 und W 2.4 sind neben dem Wohnen nicht störende Betriebe zulässig. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 2.0 und WG 2.4 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Gewerbeerleichterung

²In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung beträgt die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile:

- 2.4 m³ / m² für die Zone WG 2.0
- 2.8 m³ / m² für die Zone WG 2.4

5. Industrie- und Gewerbebezonen

5.1 Grundmasse

Grundmasstabelle

Zone	13.0	15.0
Baumassenziffer max.	3.0 m ³ / m ²	5.0 m ³ / m ²
Freiflächenziffer min.	20 %	10 %
Gebäudehöhe max.	9,50 m	13,50 m
Allseitiger Grundabstand	3,50 m	3,50 m
Gebäuelänge max.	50,00 m	-
Gesamtlänge max.	60,00 m	-

5.2 Grenzabstand

Grenzabstand gegenüber Wohnzonen

¹Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, beträgt der Grundabstand für Fabrikationsgebäude min. 15 m. Dieser Abstandsstreifen ist zu bepflanzen.

Grenzabstand gegenüber der Töss

²Der Grundabstand gegenüber der ausgemarkten Grenze der Töss beträgt 10 m.

5.3 Nutzweise

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

¹Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Gemeinschaftsunterkünfte

²Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zugelassen.

Anordnung von lärmempfindlichen Räumen

³In der Industriezone Wani dürfen in einer ersten Bautiefe von 40 m, gemessen ab der Grenze der Umfahrungsstrasse, lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV nur auf der dem Strassenlärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Empfindlichkeitsstufe

⁴In den Bereichen der Industriezone I 5.0, in welchen die Sonderbauvorschriften anwendbar sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

6. Zone für öffentliche Bauten

6.1 Grundmasse

Grundmasstabelle

Gebäudehöhe max.	10,50 m
Firsthöhe max.	7,00 m
Grundabstand min.	3,50 m

6.2 Geschosszahl

Aufteilung der Nutzung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.

6.3 Grenzabstand

Gegenüber anderen Bauzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Bauzone einzuhalten.

7. Erholungszone

7.1 Grundmasse

Grundmasstabelle

¹In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

Gebäudegrundfläche max.	7,50 m ²
Gesamthöhe max.	3,00 m

²In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:

Gebäudehöhe max.	4,80 m
Firsthöhe max.	4,00 m
Grundabstand min.	3,50 m

7.2 Geschosszahl

Aufteilung der Nutzung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.

7.3 Grenzabstand

Gegenüber anderen
Bauzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Bauzone einzuhalten.

7.4 Nutzweise

Zulässige Nutzung

¹In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

²In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die dem Betrieb der Freibadanlage am Mülibach dienen, zugelassen.

8. Weitere Bestimmungen

8.1 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude

Minimalabstand

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG ist ein Grenzabstand von min. 3,50 m einzuhalten.

8.2 Gebäudehöhe bei Verkehrsbaulinien

Baulinie nicht massgebend

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

8.3 Freilegung von Untergeschossen

Zulässige Abgrabungen

¹Das Freilegen von Untergeschossen ist in allen Wohnzonen nur bis zu 1,50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

²In den Zonen W 1.1 und Wa 1.3 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch maximal die zulässige Gebäudehöhe von 6,00 m sichtbar wird.

³Von dieser Beschränkung ausgenommen sind, Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen

8.4 Bauweise

Geschlossene Überbauung

In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bis zur höchstzulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

8.5 Renovationen

Anforderungen

Renovationen haben die Gestaltungsvorschriften für Neubauten zu erfüllen.

8.6 Aussichtsschutz

Anforderungen

¹An den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen geschmälert werden.

²Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtsflächen muss der Ausblick mindestens auf ein Drittel der angrenzenden Parzellenlänge und unter einem vertikalen Sichtwinkel von 8° unterhalb der horizontalen Ebene gewährleistet sein.

8.7 Aussenantennen

Einordnung

In den Kernzonen sind Aussenantennenanlagen nur zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einordnen.

8.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Grenzbedarf (erforderliche Abstellplätze)

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Zahl der Fahrzeugabstellplätze

¹Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser und Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern 2 PP pro Wohneinheit
- Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

²Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der VSS-Norm (SN 641 400) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

³Zufahrten zu Einzelgaragen werden als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

Besucherabstellplätze

⁴Von den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern 10 % als Besucherabstellplätze zusätzlich zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.

Massgeblicher Bedarf

⁵In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“ massgebend.

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse C	70 %	120 %	70 %	100 %	70 %	100 %
Keine Klasse	100 %	-	100 %	-	100 %	-

Massgebend für die Abgrenzung des Reduktionsgebietes für das Verdichtungsgebiet beim Bahnhof ist der Plan im Anhang der BZO, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der ÖV-Erschliessung angepasst wird.

Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

Besondere Verhältnisse

⁶Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen, insbesondere in der Kernzone, kann die Zahl der Abstellplätze und der Besucherabstellplätze entsprechend den vorhandenen Verhältnissen bestimmt werden.

Parkplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.

Für autoarme Nutzungen kann die Baubehörde den massgeblichen Bedarf tiefer festlegen, wenn durch ein Mobilitätskonzept eine reduzierte Nachfrage nachgewiesen und mit flankierenden Massnahmen gesichert wird.

8.9 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

Lage und Grösse

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

8.10 Besondere Vorschriften für Areal- überbauungen

Zulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Arealfläche

²Die Arealflächen müssen mindestens folgende Bauzonenflächen umfassen:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Zonen W 1.1, Wa 1.3, Wb 1.3, W 1.6, Z | 3'000 m ² |
| b) Zonen WG 2.0, W 2.4, WG 2.4 | 4'000 m ² |
| c) Zonen I 3.0, I 5.0 | 6'000 m ² |

Besondere Bauvorschriften

³Die Baumassenziffer kann gegenüber der Regelbauweise um max. 1/10 erhöht werden.

Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt ausser in der Zone W 1.1 nicht.

In den Zonen W 1.6 und WG 2.0 ist eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m zulässig.

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen

⁴Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig wenn:

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

8.11 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Lage und Anzahl

Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.

Bei Mehrfamilienhäusern ist an geeigneter Stelle die Möglichkeit für das Errichten eines Kompostierplatzes nachzuweisen.

8.12 Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

³ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen und anderen Freiräumen.

⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Spezifische Anforderungen

a) Gebiet Bahnhof

Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende Anforderungen:

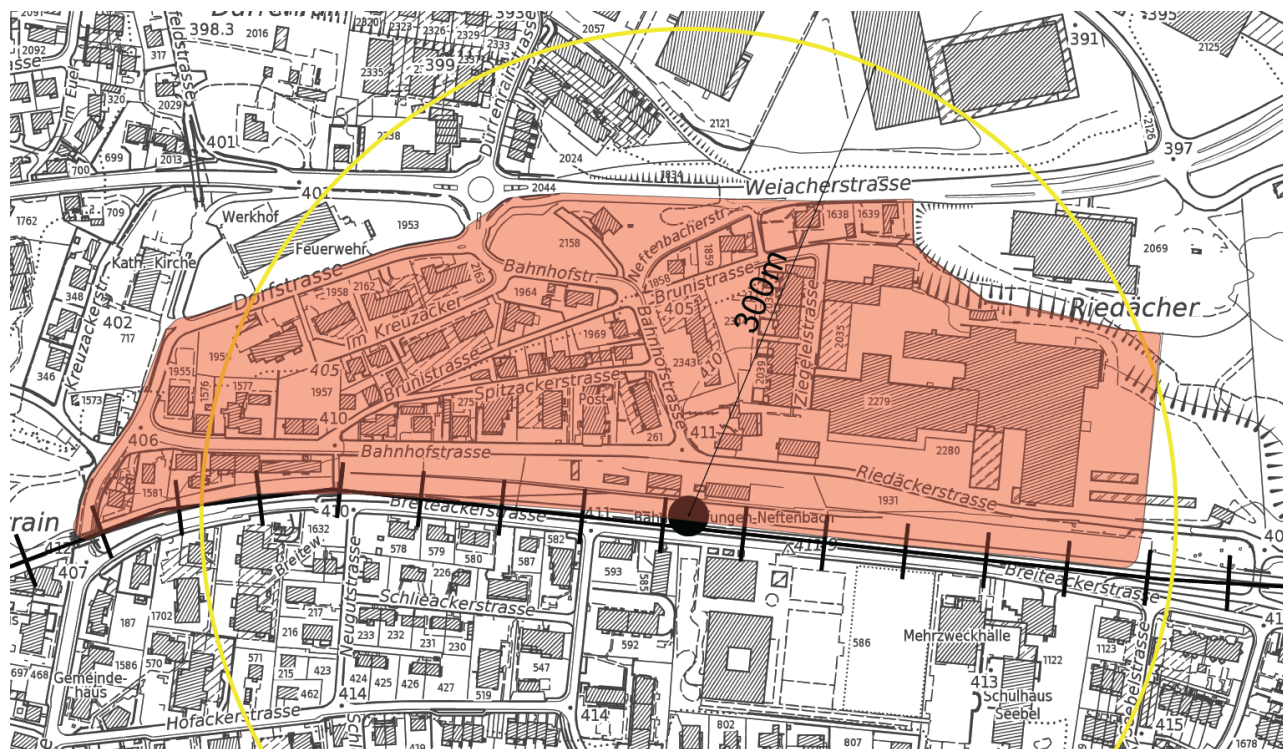
- Es ist eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität vorzusehen, welche die Bahnhofstrasse und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
- Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
- Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
- Ein attraktiver und fussgängerfreundlicher Bahnhofplatz mit identitätsstiftender Gestaltung ist zu entwickeln.
- Für den Busverkehr sind die Voraussetzungen für zwei Busstandplätze zu schaffen.
- Im Bereich der Busstandplätze ist die Fläche für eine Fussgängerunterführung zwischen Bahnhofplatz und Breiteackerstrasse freizuhalten.
- Der Lebensraum des Schutzobjektes Nr. 2 "Bahnlinie" gemäss kantonalem Reptilieninventar soll freigehalten werden.

b) Gebiet Ziegelei

Für das Gebiet des ehemaligen Ziegeleiareals gelten zudem folgende Anforderungen:

- Es ist eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität vorzusehen, welche die Riedackerstrasse und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
- Der Hochkamin ist als identitätsstiftendes Element zu erhalten.
- Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
- Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
- Es ist ein für Fussgänger durchgängiges Fusswegnetz anzulegen.

Anhang „Reduktionsgebiet Autoabstellplätze“



ÖV- Erschliessung

- Bahnhof Pfungen
- ++++ Liniennetz Bahn

ÖV- Güteklassen Kanton

- Güteklasse C

Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs

	Bauzone	Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
Güteklasse C		min. 70 % max. 120 %	min. 70 % max. 100 %	min. 70 % max. 100 %
Keine Güteklasse		min. 100 % max. -	min. 100 % max. -	min. 100 % max. -

9. Sonderbauvorschriften

9.1 Verdichtetes Bauen im Gebiet Windeggstrasse / Köchligasse

Geltungsbereich

¹Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Zonenplan sowie im zugehörigen Plan 1 : 500 bezeichneten Gebiet.

Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

²Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

Zweck

³Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken:

- Eine gute ortsbauliche Lösung für das Gebiet zwischen Windeggstrasse und Köchligasse
- Eine gute Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen im Einzelnen
- Die Weiterentwicklung der verdichteten Strassenzeilenstruktur im Bereich Dorf-/Windeggstrasse entlang der Köchligasse
- Eine rationelle Erschliessung

Besondere Bestimmungen

- ⁴a) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Bereiche erstellt werden. Im Grünbereich dürfen Besondere Gebäude nur in begründeten Fällen erstellt werden.
- b) Innerhalb der Gebäudeprofile, welche durch die Baubereiche, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe beschränkt werden, ist die maximal zulässige Ausnützung nicht beschränkt.
- c) Umfasst ein Baubereich auch Nachbargrundstücke, ist ihnen gegenüber ein Grenzabstand von 3,50 m einzuhalten, sofern nicht eine gemeinsame Baueingabe erfolgt.
- d) Für die Anordnung der Hauptgebäude ist der Gestaltungsrichtplan wegleitend.
- e) Die Parkierung ist für die Baubereiche 2 und 3 soweit möglich zusammenzufassen und unterirdisch im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Beteiligungen an bestehenden Gemeinschaftsanlagen bleiben vorbehalten.

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze

⁵Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die Überbauung:

- a) Nach einem einheitlichen Konzept in verdichteter Bauform mit einer durchschnittlichen Mindestausnützung von $1.6 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ erstellt wird;
- b) Mindestens zwei benachbarte Baubereiche umfasst;
- c) Die Anforderungen der Arealüberbauung gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllt sind.

9.2 Erleichterte Umnutzungen in der Industriezone I 5.0

Geltungsbereich

¹Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete.

Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

²Soweit von diesen Sonderbauvorschriften kein Gebrauch gemacht wird, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

Zweck

³Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Schaffung der Voraussetzungen für erleichterte Umnutzungen in bereits überbauten Gebieten der Industriezone I 5.0.

Grundmasse

⁴Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

Abstände

⁵Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 einzuhalten.

Nutzweise

⁶Es sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnnutzungen zulässig.

Wohnanteil

⁷Der Wohnanteil darf höchstens $1/4$ der zulässigen Baumasse betragen. Er kann örtlich zusammengefasst werden.

Voraussetzungen

⁸Die Sonderbauvorschriften können für das ganze Areal oder für Teile davon beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Massgebliche Grundfläche min. 6'000 m².
- Festhalten des Nutzungs-, Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG. Dabei ist sicherzustellen, dass der Nicht-Wohnanteil von min. 3/4 der zulässigen Baumasse jederzeit realisierbar bleibt.
- Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG, sofern dauernde Wohnnutzungen geplant sind.

10. Inkrafttreten

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2007

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Kurt Kohler

Rolf Oggier

Von der Baudirektion genehmigt am 17. September 2007

BDV-Nr. 121 / 2007

Anhang 1

Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

- Natur- und Heimatschutz §§ 203 - 217 PBG
- 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 § 239 PBG
- Verkehrssicherheit §§ 240, 241 PBG
- Kehrichtbeseitigung § 249 PBG
- Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern, von durch Baulinien gesicherten Anlagen §§ 261 - 268 PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume §§ 295 - 306 PBG
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude § 307 PBG
- Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz §§ 309 - 339 PBG
- Strafen und Zwangsanwendung §§ 340, 341 PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen §§ 342 - 361 PBG
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen §§ 357, 358 PBG

Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)	<ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Begriffe• Besondere Begriffe	§§ 1 - 5 ABV §§ 30 - 33 ABV
Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)	<ul style="list-style-type: none">• Hygiene• Lärm• Wärmedämmung• Luftreinhaltung• Abschrankungen • Feuerungsanlagen und Wassererwärmung• Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung• Beförderungsanlagen• Behinderte und Gebrechliche• Besondere Bestimmungen• Energierechtliche Bestimmungen	§§ 8 - 12 BBV I §§ 13, 13a, 14 BBV I §§ 15 - 18 BBV I § 19 BBV I § 20 BBV I sowie SIA-Norm 358 § 28 BBV I §§ 29, 30, 45 BBV I §§ 31 - 33 BBV I §§ 34, 35 BBV I §§ 36 - 41 BBV I §§ 42 - 49 BBV I
Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)	<ul style="list-style-type: none">• Begriffe• Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	§§ 2 - 8 BBV II §§ 9 - 20 BBV II
Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)	<ul style="list-style-type: none">• Gewässerabstand	§ 21 WWG

Anhang 2

Bauvorhaben

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau, Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 2,50 m Höhe und 6 m² Fläche aufweisen; bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. in Kernzonen (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe);
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.;
- c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0,25 m² je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von 0,80 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren usw.;
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;
- f) wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1,00 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
- h) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

Keiner baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

- Bauten und Anlagen, die nach der ABV wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (weniger als 2,50 m Höhe und 6 m² Fläche);
- beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen zwischen solchen Räumen;
- Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder eine Höhe von 1,00 m noch eine Fläche von 500 m² überschreiten;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m sowie offene Einfriedungen;
- nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0,25 m² je Betrieb;
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;
- Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Fläche belegen;
- Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0,80 m überschreiten;
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 0,10 m überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV grundsätzlich folgende Unterlagen:

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit eingezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und Schnitte 1 : 100 mit Höhenangaben (m ü. M.)
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1 : 100
- Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuer-schutz-einrichtungen usw.)
- Energetischer Massnahmenachweis
- Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise
- Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:
- Ausnützungsberechnung
- Angaben über Materialien und Farben
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Näherbau)
- Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d.h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet nach § 14 BVV namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung:

- a) Vordächer;
- b) Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge;
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten;
- d) Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise;
- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig;
- k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig;
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II;
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen;
- o) Mauern und geschlossene Einfriedungen von nicht mehr als 1,50 m ab gewachsenem Boden;
- p) Unterteilung von Grundstücken soweit bewilligungspflichtig;
- q) kleine Änderungen vor oder in der Bauausführung stehender Projekte.

Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig

Voraussetzungen: keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Rekursberechtigt (§ 338a PBG) ist/sind:

- wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)
- gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen.

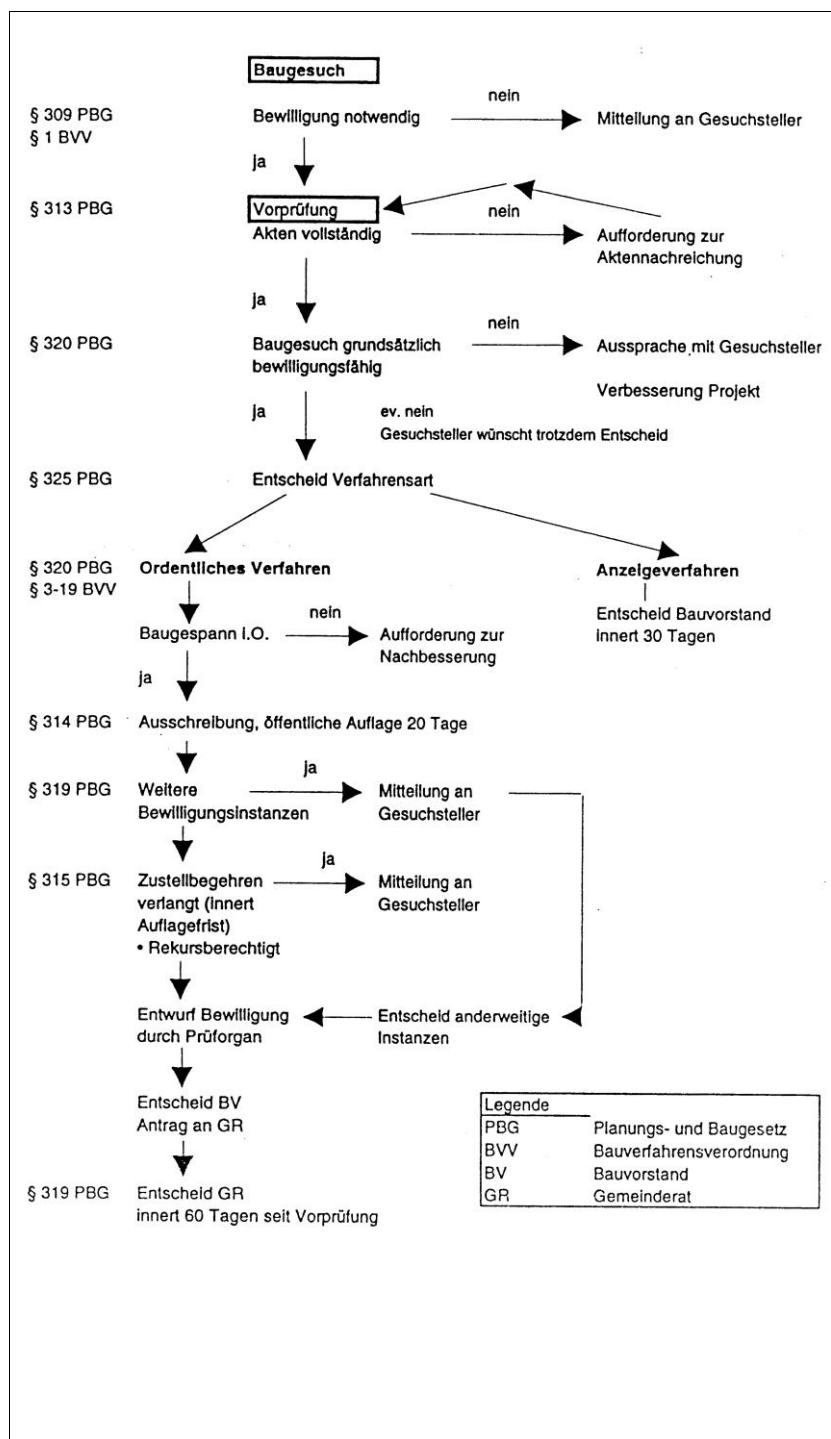
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert u.a. folgende Zwischenstände:

- Schnurgerüst
- Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern
- Rohbau
- Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)
- Bezugskontrolle
- Schlussabnahme

Ablaufschema
 Baubewilligungsverfahren



Anhang 3

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss § 14 ff SAV

Messweisen gemäss
§§ 5 und 6 SAV

§ 14 SAV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 SAV einzuhalten.

Grundsätze

Grundsatz für Bäume

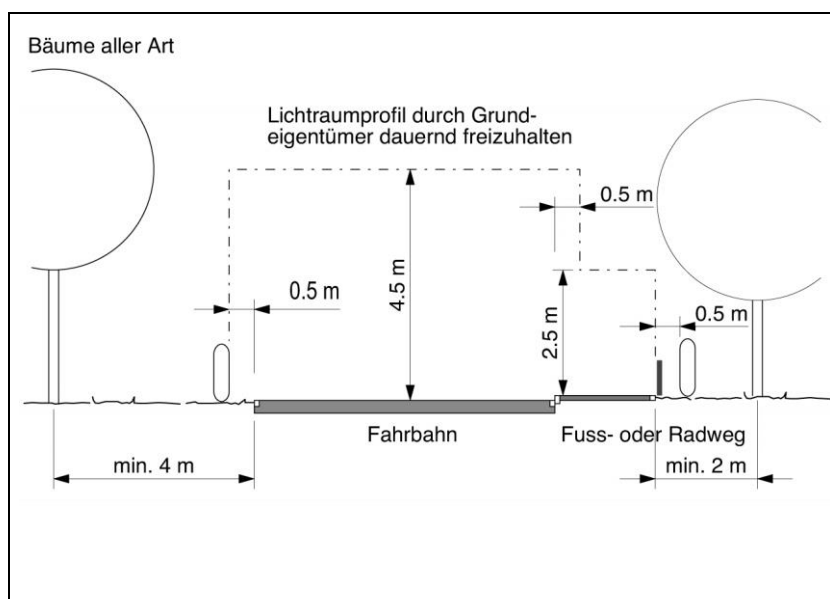
Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm.

Grundsatz für andere Pflanzen

andere Pflanzen müssen einen Abstand einhalten, bei dem sie im Verlauf ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,50 m.

An der Innenseite von Kurven, im Bereich sich verzweigender Strassen und bei Ein- und Ausfahrten entscheidet der Gemeinderat über die Abstände.

Bei Kantonsstrassen entscheidet die Baudirektion (Meldeverfahren an den Kreisingenieur).



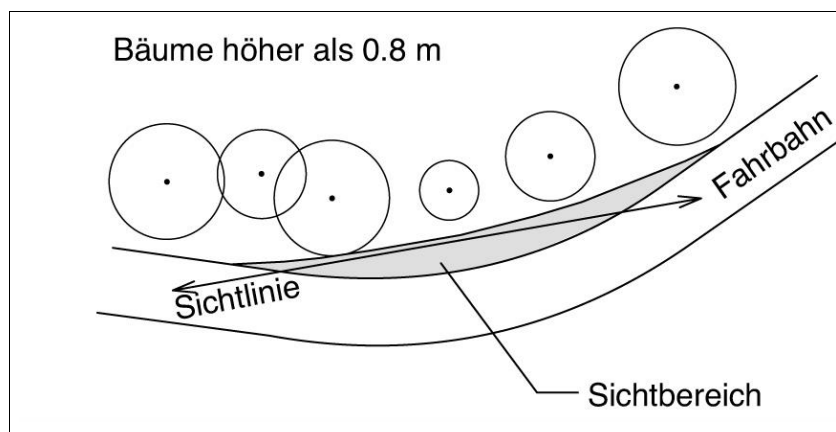
Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2,00 m vermindert werden.

Innenseiten von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten

§ 16 SAV:

Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der SAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, bis 3,00 m Höhe dürfen zudem auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

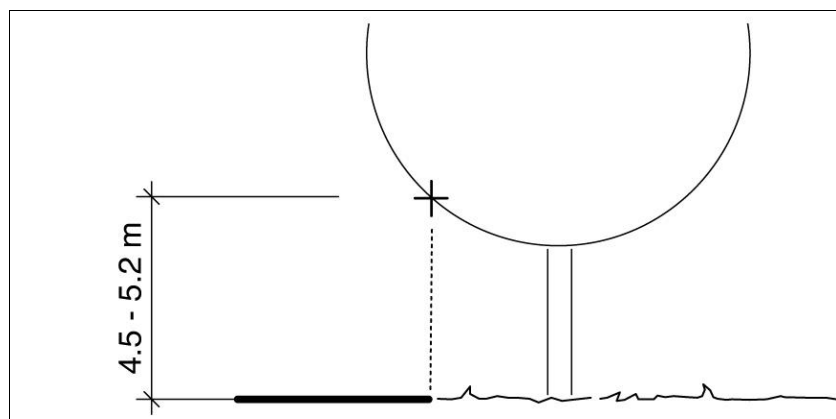


Lichtraumprofil

§ 17 SAV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4,50 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4,80 m bzw. 5,20 m zu vergrößern.

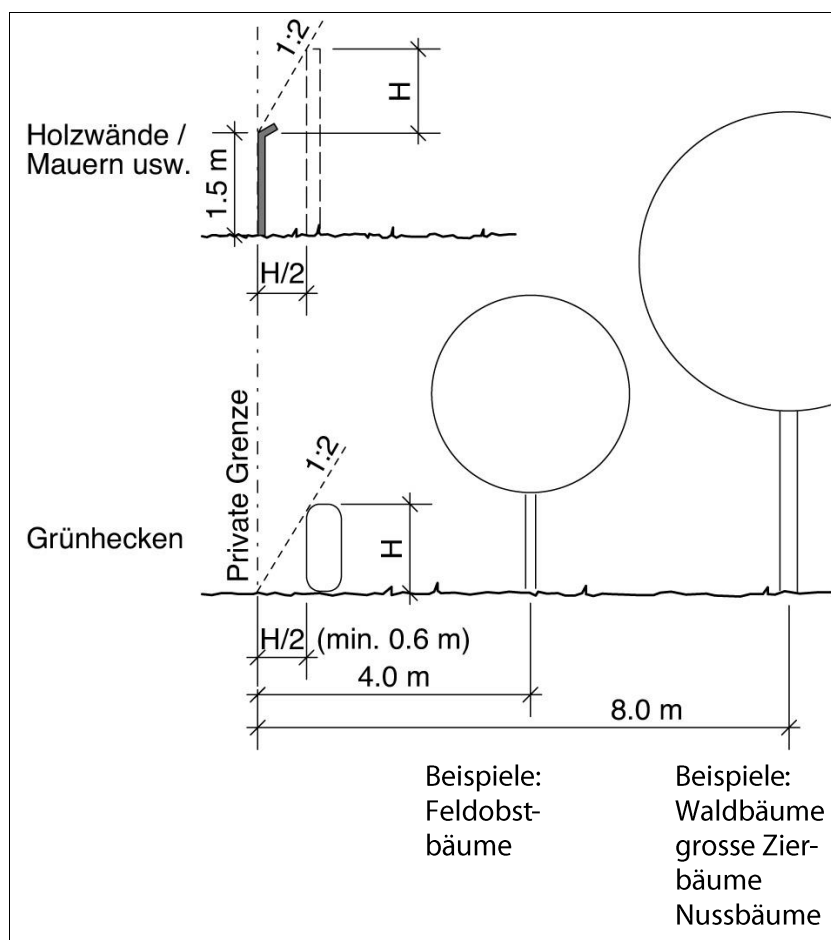
Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2,50 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



Anhang 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 169 ff EG ZGB

Bäume



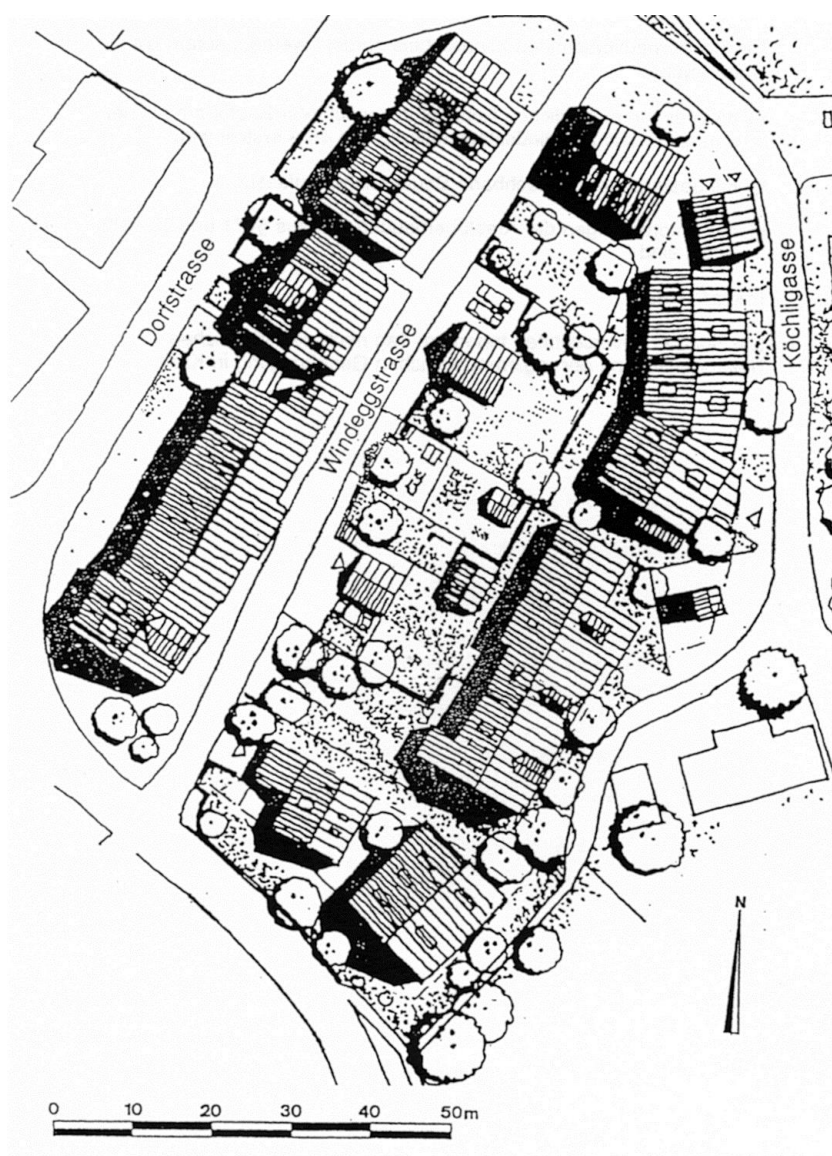
Weitere spezielle Abstände

- | | |
|--|----------------------|
| • Baumschulpflanzen | min. $1,00\text{ m}$ |
| • Bäume und Sträucher gegenüber Wald | min. $0,50\text{ m}$ |
| • Wald an Wald | min. $0,50\text{ m}$ |
| • Waldneupflanzung resp. Nachzucht | min. $1,00\text{ m}$ |
| • Wald gegen Flurweg | min. $1,00\text{ m}$ |
| • Wald (Nachzucht) gegen Kulturland | min. $2,00\text{ m}$ |
| • Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. $8,00\text{ m}$ |

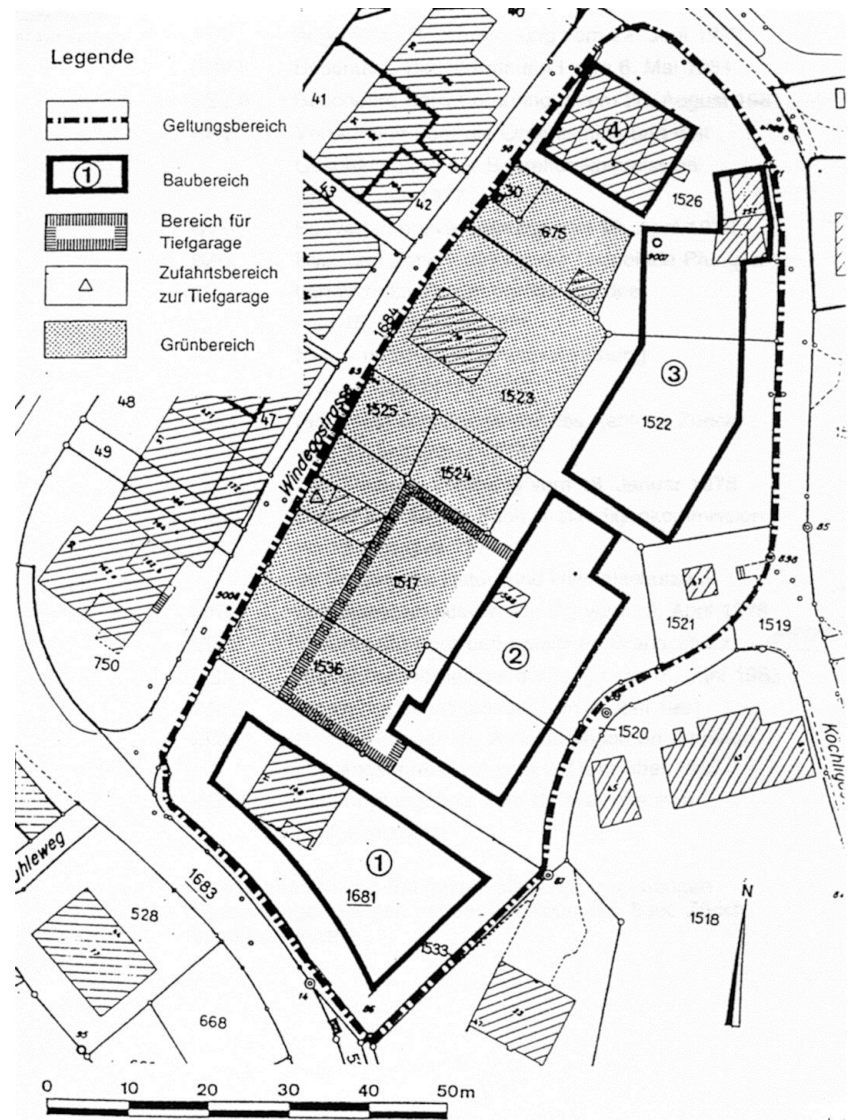
Anhang 5

Pläne Sonderbauvorschriften Windeggstrasse - Köchligasse

Situationsplan



Gestaltungsrichtplan



Anhang 6

Stichwortverzeichnis

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Abbrüche	2.9	309	-
Abstände:			
· Abstände für Pflanzen			
· Abstand von Verkehrsanlagen	Anhang 3	-	14f SAV
· Grenzabstand	Anhang 3	-	169 f EG ZGB
· Gewässerabstand	1.2	67, 72	ZGB
· Grenz- und Gebäudeabstände			21 WWG
· Grenzabstand im Besonderen	2.11	49 f, 260, 269 f	21 f ABV
· Gebäudeabstand im Besonderen	2.4.3, 3.1, 4.4, 5.2, 6.3, 7.3, 8.1, 9.2.5	271 f	21 f ABV
· Mehrhöhenzuschlag	2.11	271 f	-
· Mehrlängenzuschlag	-	260	26 ABV
· Waldabstand	4.4.3	49	23 ABV
	1.2	66, 72, 262	-
Abstandsfreie Gebäude	-	269	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	8.8, 2.4.2, 3.2, 4.2	24, 242 f, 309	3 ABV
Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder			
	8.9	-	-
Arealüberbauung			
	8.10 ff	69 f, 71 f, 73, 270 f	8 f ABV
Ausfahrten			
	-	240 f, 266	5 – 9 VSV
Ausnahmen			
	-	220, 320	-
Ausrüstungen			
	-	-	4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen			
	8.7	78, 309	1 ABV
Aussichtsschutz			
	8.6	75, 203	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Ausstattungen	-	80, 83, 222	3 ABV
Balkone	2.6.6	-	-
Baubereiche	2.2, 2.3.3, 2.4.3	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 2	309 f	-
Baulinien	-	50 f, 96 f, 106	-
· und Quartierpläne	-	125	2 QPV
· und Bauweise	8.2	97, 252, 286 f	-
Baumassentransfer	2.4.2, 3.2, 4.2	-	-
Baumassenziffer	2.4.1, 3.1, 4.1, 5.1	258	12 ABV
Baumschutz	1.2, 2.7.1	76, 203, 238	-
Baureife	-	233 f	-
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	8.4	49 f, 97, 252, 286 f	31 ABV
Bauzonen	1.1 ff	48 f, 62 ff	-
Besondere Gebäude	2.5.1, 8.1	273	25 ABV, 18 BBV II
Bestehende Bauten	2.3, 8.10.4	357 f	33a ABV
Betriebe			
· nicht störende	4.6.1	52, 226 f	
· mässig störende	2.8, 3.5	51, 52, 56, 226	
· stark störende	5.3	52, 56, 57, 226 f	22 BVV
Bewilligungspflicht	2.7.1, 2.9.1, 2.10 Anhang 2	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz			
· Anforderungen	-	239, 300	-
· beim Grenzbau	-	290	-
· Abstandsverschärfung	2.11	-	14 BBV II
· Fluchtwege	-	-	VBB

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/	2.5.3, 2.5.6	292	Anhang ABV
Dachflächenfenster	2.5.4	292	-
Dachformen	2.5.1, 4.5.1	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss siehe Geschosse			
Dachneigung	4.5.2	281	-
Einfriedungen/Einzäunung	2.1, 2.7.1	265, 309	7 – 17 SAV 177 ff EG ZGB
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226, 302	-
Empfindlichkeitsstufen	1.1, 5.3.4	226 f, 56 f	43 + 44 LSV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	-
Ergänzungspläne	1.3	-	-
Erholungszone	1.1, 7	61 f, 270 f, 275 f, 281, 293	-
Erschliessung · von Grundstücken · Groberschliessung		234, 236 f, 240 90f, 128, 166f	- -
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Fassadenbereich	2.3.1	-	-
Fasadengestaltung	2.6	-	23 – 27 ABV
Fenster	2.1, 2.6.3	302	-
Firsthöhe	2.3.1, 4.1, 6.1, 7.1.2, 2.4.1, 3.1	49f, 58, 281	-
Firstrichtung	4.5.2	49,50	
Freiflächenziffer	5.1	49, 254 f, 257	Anhang ABV
Freihaltezone	1.1	39 f, 61 f	20 NHV
Freilegen von Untergeschossen	8.3	293	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Gartengebäude u.ä. siehe besondere Gebäude			
Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudebreite	-	49	28 ABV
Gebäudehöhe			
· allgemein	8.2, 2.3.1	49, 278 f	29 ABV
· Kernzone	2.4.1	50	-
· übrige Zonen	3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1.2	58	-
Gebäudelänge	2.4,1, 3.1, 4.1, 5.1	49	28 ABV
Gebäudevorsprünge			
· im Baulinienbereich	-	100	-
· im Abstandsbereich	-	260, 262, 263	-
· bei Fassadenlinien	2.5.7	50	-
Gemeinschaftsanlage			
· allgemein	5.3.2	222 f	-
· beim Quartierplan	-	166 f	-
Geschosse	2.4.1, 3.3, 4.3, 6.2, 7.2, 8.10.3	49, 275 f, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung allgemein	2.1	238, 71, 73	5 RSK, 10f SAV
· Bauten, Anlagen	2.3, 2.5, 2.6, 3.6, 4.5, 8.5 2.7, 8.6		-
· Umgebung			-
Gestaltungsplan	1.2, Anhang 5	83 ff, 129	7 QPV
Gewässerabstand siehe Abstände	5.2.2		
Gewerbe siehe Nutzweise			
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau (vgl. Bauweise)		50 f, 287 f	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
---------	----------	--------	--------

Groberschliessung siehe Erschliessung			
H andels- und Dienstleistungs- betriebe	5.3.1	56	BBV II
Hygiene	2.3.4	239, 300 f	8f BBV I
I mmissionsschutz	-	49, 57	-
Industrie- und Gewerbezone	1.1, 5	48, 56 f, 226 f	-
K ernzone	1.1, 2	48 f, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kehrichtsbeseitigung	8.11	249	38 BBV I
Kinderspiel- und Ruheflächen	-	248, 257	3 ABV
L andumlegung siehe Quartierplan			
Lärmschutz	1.1, 5.3.3, 8.12	226	LSV
M assgebliche Grundfläche	-	259	-
Materialien	2.5.5, 2.6.2	238	-
Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			
N äherbaurecht	2.4.2	270	-
Nutzweise	2.3.4, 2.8, 3.5, 4.6, 5.3, 7.4, 9.2.6	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Ö ffentliche Bauten, Zone für	1.1, 6	60	-
Öffentliches Interesse	-	22 f, 40, 186, 204	-
P arkierung siehe Abstellplätze			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Räume · Anrechnung zur Ausnützung · Anforderungen	3.1, 4.1 -	255 f 295 f, 299 f	10 ABV -
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	309 - 339	BRV
Reklamen	2.7.2	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	Anhang 2	329 f	-
Renovationen	2.10, 8.5	-	-
Reservezone	1.1	65	-
Sanitäre Einrichtungen · Anforderungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	-	30 ABV
Schlafräume	-	299 f	-
Schrägdach/Satteldach siehe Dachformen			-
Schutzgebiet/Schutzobjekte	-	23, 203	-
Sonderbauvorschriften	8.10.1, 9, Anhang 5	79 ff, 129, 286	7 QPV
Sonnenenergie	-	49	1 ABV
Strassenabstand siehe Abstände			
Terrainveränderungen siehe auch Freilegen von Untergeschossen	2.7, 8.3	- 293, 309	5 ABV
Türen	2.1, 2.6.4	305	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Überbauung siehe Bauweise	2.3, 2.4, 2.10		12 BVV
Überbauungsziffer		254, 256	Anhang ABV
Umbauten	2.3, 2.4, 2.10, 8.10.4	101, 117, 357 f	-
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Unterirdische Bauten und Anlagen		269	
Unterschutzstellung		23, 203, 357	
Untergeschosse siehe Geschosse bzw. Freilegen von Untergeschossen			
Verkehrsbaulinie	8.2	50, 51, 96 ff	-
Vollgeschosse siehe Geschosse			
Vorentscheid	-	323, 324	23 BVV
Vorprüfung Baugesuch	Anhang 2	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	-
Waldabstand siehe Abstände			
Werkplan	-	114 f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	1.1	48, 52	-
Zoneneinteilung siehe Bauzonen			
Zugänge	-	-	ZGN