



Kanton Zürich  
Gemeinde Schönenberg

---

## Bau- und Zonenordnung

---

Öffentlich aufgelegt vom 7. Oktober 2016 bis am 5. Dezember 2016  
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. März 2017  
Von der Baudirektion genehmigt am 26. Januar 2018

477-05  
17. April 2018

---



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I</b>	<b>Zoneneinteilung</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Zonenordnung</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>5</b>
1.1	Kernzonen	5
	Allgemeines	5
	Mass der Nutzung	5
	Dachgestaltung	7
	Fasadengestaltung	7
	Umgebungsgestaltung	8
	Abweichungen für besonders gute Projekte	8
	Weiteres	9
1.2	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	9
1.3	Zone für öffentliche Bauten	10
2.	Erholungszone	10
3.	Freihaltezone (kommunale)	10
4.	Besondere Institute	11
	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	11
<b>III</b>	<b>Weitere Festlegungen</b>	<b>12</b>
	Aussichtsschutz/ Landschaftsschutz	12
	Bepflanzungen	12
	Aussenantennen	12
<b>IV</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
	Abstandsvorschriften	12
	Abstellplätze und -räume	14
	Diverses	14
<b>V</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>15</b>

Gemeinde Schönenberg

Kommunale Nutzungsplanung

**Bau- und Zonenordnung**

Von der Gemeindeversammlung am 30. März 2017 festgesetzt.

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Januar 2018

Die Gemeinde Schönenberg erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

# I

## Zoneneinteilung

### Zonen

Art. 1

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

1. Bauzonen	Abkürzung	ES
<b>Kernzonen</b>		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
<b>Wohnzonen</b>		
- 2-geschossig A	W2A	II
- 2-geschossig B	W2B	II
- 2-geschossig C	W2C	II
<b>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b>		
- zweigeschossig	WG2	III
- dreigeschossig	WG3A	III
- dreigeschossig	WG3B	III
<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	Oe	*
<b>2. Erholungszonen</b>		
- Erholungszone A	EA	III
- Erholungszone B	EB	II
<b>3. Kommunale Freihaltezonen</b>		
- Kommunale Freihaltezone	F	-
<b>4. Reservezonen</b>		
- Reservezone	R	-

\*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan.

### Anordnungen innerhalb der Bauzonen

Art. 2

<sup>1</sup> Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen zu den weiteren Festlegungen getroffen:

- Waldabstände
- Aussichtsschutz / Landschaftsschutz
- Gestaltungspläne

### Pläne Zonenplan

Art. 3

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5'000 massgebend. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan Mst. 1:1'000.

## II

## Zonenordnung

### 1.

### Bauzonen

#### 1.1

#### Kernzonen

#### ALLGEMEINES

#### Zweck

Art. 4

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns von Schönenberg und des Weilers Tannen.

<sup>2</sup> Sie regeln die Einordnung von Um- und Neubauten und ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung.

#### Grundsatz

Art. 5

<sup>1</sup> Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form, Dachgestaltung, Materialwahl, Massstäblichkeit und der Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Strassenbild einzuordnen, um damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

<sup>2</sup> Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

#### Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

Art. 6

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.

#### MASS DER NUTZUNG

#### Um- und Ersatzbauten, Baugrenzungslinien

Art. 7

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen Gebäude von Typ A sind möglichst zu erhalten und dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen ortsbaulich wichtigen Gebäude von Typ B dürfen umgebaut, geringfügig erweitert oder ersetzt werden. Ersatzbauten haben Lage, Stellung, Dachform und die kubische Gestaltung zu übernehmen. Bezüglich der übrigen Gestaltung gelten die Kernzonenvorschriften.

<sup>3</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.

<sup>4</sup> Die übrigen bestehenden Bauten dürfen umgebaut oder durch Neubauten nach Art. 8 ersetzt werden.

<sup>5</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen Baubegrenzungslinien sind als Pflichtbaulinien zu berücksichtigen.

**Grundmasse für Neubauten** Art. 8

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	KI	KII
a) Vollgeschosse max.	3	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	2	2
c) Gebäudehöhe max.	11.0 m	7.5 m
d) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m
e) Grundabstände		
- Grosser Grundabstand min.	8.0 m	8.0 m
- Kleiner Grundabstand min.	4.0 m	4.0 m
f) Baumassenziffer [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ] max.	-	1.9

In der Kernzone II ist für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig der kleine Grundabstand einzuhalten.

**Nutzweise / Bauweise** Art. 9

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.

**Abbrüche** Art. 10

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone I ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

## DACHGESTALTUNG

<b>Dachform und -neigung</b>	Art. 11	<p><sup>1</sup> Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen.</p> <p><sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p>
<b>Dachvorsprünge</b>		<p><sup>4</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind so schlank wie möglich zu gestalten.</p>
<b>Dach-eindeckung</b>		<p><sup>5</sup> Die Dächer sind in der Kernzone I mit Tonziegeln und in der Kernzone II mit Ton- oder Betonziegeln in ortsüblicher Form, nicht glänzend und dunkler Farbe einzudecken</p>
<b>Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster</b>	Art. 12	<p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Giebellarkarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zulässig. Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.</p> <p><sup>2</sup> Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über den jeweiligen Gebäudeteil erreichen</p> <p><sup>3</sup> Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind hochrechteckig anzuordnen, und ihre Glasfläche darf pro Fenster 0,5m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2.0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind untersagt.</p>

## FASSADENGESTALTUNG

<b>Fassaden</b>	Art. 13	<p><sup>1</sup> Die Gliederung und Aufteilung sowie die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden hat die alte herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen. Reflektierende sowie ortsunübliche Materialien und Farben sind unzulässig.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone I sind frei kragende Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig.</p>
-----------------	---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Fenster</b>	Art. 14	<p><sup>1</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassadenfläche zurückzustehen.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone I sind die herkömmlichen ein- oder zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und Sprossenteilung zu verwenden.</p> <p><sup>3</sup> Es sind Fensterläden anzubringen.</p>
----------------	---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **UMGEBUNGSGESTALTUNG**

<b>Umgebungsgestaltung</b>	Art. 15	<p><sup>1</sup> Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p><sup>2</sup> Es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.</p> <p><sup>3</sup> In der Kernzone I sind bestehende Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten möglichst zu erhalten. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Vorplätze und Gärten in Fahrzeugabstellplätze untersagen.</p> <p><sup>4</sup> Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind möglichst zusammenzulegen. Abgrabungen sind minimal zu halten. Allfällige Aufschüttungen sind gut zu gestalten und dürfen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen. Die Baubehörde kann die Erstellung von Ein- oder Ausfahrten verweigern, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.</p> <p><sup>5</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p>
----------------------------	---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Reklameanlagen</b>	Art. 16	<p><sup>1</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und am Gebäude anzubringen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Selbstleuchtende Reklamen sind untersagt.</p>
-----------------------	---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **ABWEICHUNGEN FÜR BESONDERS GUTE PROJEKTE**

<b>Abweichungen</b>	Art. 17	<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 11 bis Art. 16 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.</p>
---------------------	---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Strassenabstand</b>	Art. 18	<p><sup>1</sup> Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>
------------------------	---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## WEITERES

- Solaranlagen** Art. 19
- <sup>1</sup> In der Kernzone I sind Solaranlagen bei Neubauten in die Dachflächen zu integrieren.
- <sup>2</sup> In der Kernzone I ist das Anbringen von Solaranlagen an Fassaden nur bei einer vollflächigen Integration und zurückhaltenden Gestaltung zulässig.

## 1.2

### Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung

- Grundmasse** Art. 20
- <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	W2A	W2B	W2C	WG2*	WG3 A*	WG3B
a) Baumassenziffer max. [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	1.2	1.2	1.6	1.6	1.9	2.3
a) Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	3
b) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	2	2	2	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1	1	1		
d) Gebäudelänge max. m	20	24	24	24	30	30
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	7.5	7.5	11.0	11.0
f) Grundabstände						
- Kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	4	4	4
-Grosser Grundabstand min. m	10	10	10	8	8	8

\* Für Gebäude respektive Liegenschaften mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gelten in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 eine Baumassenziffer von max. 2.3, in der WG2 von 1.9.

- Nutzweise** Art. 21
- <sup>1</sup> In den Zonen W2A/W2B und W2C ist nicht störendes Gewerbe gestattet.
- <sup>2</sup> In der Zone WG3B ist zwingend ein Gewerbeanteil von mindestens der Hälfte aller Geschossflächen zu erstellen.
- <sup>3</sup> In den Zonen WG2, WG3A und WG3B ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- Bauweise** Art. 22
- <sup>1</sup> In der Zone W2A/W2B und W2C ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- <sup>2</sup> In den Zonen WG2 und WG3 ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<b>Dachform und Gestaltung</b>	Art. 23	<p><sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer mit einer Neigung von 27-45° alter Teilung zulässig. Für Gebäudegruppen sind andere, einheitliche Dachformen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> In den Zonen WG3 und WG2 sind für eingeschossige Bauten sowie für besondere Gebäude im Sinne des PBG auch Pultdächer mit geringerer Neigung oder Flachdächer gestattet.</p>
<b>Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster</b>	Art. 24	<p><sup>1</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.</p> <p><sup>2</sup> Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig einzupassen. Ihre Glasfläche darf pro Fenster 1.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Glasfläche darf gesamthaft 4.0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.</p>
<b>1.3</b>		<b>Zone für öffentliche Bauten</b>
<b>Bauweise</b>	Art. 25	<p><sup>1</sup> Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.</p>
<b>2.</b>		<b>Erholungszone</b>
<b>Nutzweise/ Bauweise</b>	Art. 26	<p><sup>1</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, den Ausbau und den Unterhalt eines Kultur-, Sport- und Festplatzes.</p> <p><sup>2</sup> In der Erholungszone EA gilt eine Gestaltungsplanpflicht. In der Erholungszone EB sind höchstens eingeschossige Bauten zulässig, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Bauten haben gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.</p>
<b>3.</b>		<b>Freihaltezone (kommunale)</b>
<b>Freihaltezone</b>	Art. 27	<p><sup>1</sup>Für die Freihaltezone gelten die §§ 61-64 des PBG.</p>

#### 4.

### Besondere Institute

#### Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

**Gebiet Vorder-  
schönenberg** Art. 28

<sup>1</sup> Durch den Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg“ soll eine Dorfkernbebauung sichergestellt werden welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist.

### III

### Weitere Festlegungen

#### AUSSICHTSSCHUTZ/LANDSCHAFTSSCHUTZ

**Aussichtsschutz** Art. 29

<sup>1</sup> Von den im Zonenplan bezeichneten Lagen mit Aussichtsschutz ist die Aussicht zu erhalten. Beim Aussichtspunkt Humbel darf kein Teil eines Hauses, noch Mauern, Pflanzungen und dergleichen die Höhenkote von 735,0 m ü. M. überragen.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Kamine sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

#### BEPFLANZUNGEN

**Bepflanzungen,  
Grünflächen** Art. 30

<sup>1</sup> Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten. Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

<sup>2</sup> Die Vorgärten sind wo möglich als Grünflächen herzurichten. Ausmass und Gestaltung werden in der baurechtlichen Bewilligung festgelegt.

#### AUSSENANTENNEN

**Aussenantennen** Art. 31

<sup>1</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu sichern. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> In den vom Antennenkabelnetz erfassten Gebieten soll diese Anschlussmöglichkeit benützt werden.

## IV

## Ergänzende Bauvorschriften

### ABSTANDSVORSCHRIFTEN

<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>	Art. 32	<p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p>
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	Art. 33	<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen - bei eingeschossigen Bauten von mehr als 20 m Länge, bei zwei- und dreigeschossigen Bauten von mehr als 15 m Länge - ist bei Fassaden der betreffende grosse Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu vergrössern. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse und darunter befindliche Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung.</p> <p><sup>2</sup> Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.</p>
<b>Grenzabstand bei nachträglicher Aussenisolation</b>	Art. 34	<p><sup>1</sup> Bezüglich dem Anbringen einer nachträglichen Aussenisolation an Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung bestanden haben, gelten die Bestimmungen von § 357 Abs. 4 PBG, bzw. der entsprechenden kantonalen Verordnung.</p>
<b>Besondere Gebäude</b>	Art. 35	<p><sup>1</sup> Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.</p>
<b>Gebäudelänge</b>	Art. 36	<p>Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude gemäss Art. 36 zu berücksichtigen.</p>
<b>Strassenabstand, Unterirdische Gebäude und Anlagen</b>	Art. 37	<p><sup>1</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen - die den Zugangsnormalien entsprechen - und Wegen einzuhalten. Entlang nicht normalienkonformen Strassen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m einzuhalten.</p>

<b>Abstandsfreie Gebäude</b>	Art. 38	<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von PBG § 269 haben einen Mindestgrenzabstand von 1.0 m einzuhalten.
<b>Bauten unter Terrain</b>	Art. 39	<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sind zu humusieren, zu begrünen oder als Platz zu gestalten.

### ABSTELLPLÄTZE UND -RÄUME

<b>Motorfahrzeuge Anzahl</b>	Art. 40	<sup>1</sup> Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:								
		<table> <thead> <tr> <th>Wohnungsgrösse</th> <th>Abstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- pro 1- und 1 1/2-Zimmerwohnung</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- pro 2-, 2 1/2-, 3- Zimmerwohnung</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>- pro Wohnung mit 3 1/2 oder mehr Zimmern</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungsgrösse	Abstellplatz	- pro 1- und 1 1/2-Zimmerwohnung	1	- pro 2-, 2 1/2-, 3- Zimmerwohnung	1,5	- pro Wohnung mit 3 1/2 oder mehr Zimmern	2
Wohnungsgrösse	Abstellplatz									
- pro 1- und 1 1/2-Zimmerwohnung	1									
- pro 2-, 2 1/2-, 3- Zimmerwohnung	1,5									
- pro Wohnung mit 3 1/2 oder mehr Zimmern	2									
		Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.								

**Besondere Verhältnisse** <sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 281) im Einzelfall fest.

**Besucherparkplätze** <sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze im Freien zu erstellen und zu bezeichnen.

**Kinderwagen** <sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.

**Fahrräder** <sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

### DIVERSES

**Spiel- und Ruheflächen** Art. 41 <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von mindestens 15 % der Grundstücksfläche zu erstellen

**Terrainabgaben** Art. 42 <sup>1</sup> Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

<b>Erscheinung Untergeschosse</b>	Art. 43	<sup>1</sup> In der Wohnzone W2A dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.
<b>Besondere Gebäude</b>	Art. 44	<sup>1</sup> Besondere Gebäude gemäss PBG sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.
<b>Mindestausnützung</b>	Art. 45	<sup>1</sup> Bei Neubauten in den Bauzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3 sowie in den Kernzonen ist auf den betroffenen Grundstücken mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren. Mindestens aber ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass nach Erstellung der bewilligten Neubaute die Ausnützung von 80% jederzeit erreicht werden kann.  <sup>2</sup> Bei besonderen Verhältnissen wie hinsichtlich Topografie oder Parzellenform kann der Gemeinderat eine geringere Ausnützung zulassen.

## V

### Schlussbestimmungen

<b>Inkrafttreten</b>	Art. 46	<sup>1</sup> Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Schönenberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.  <sup>2</sup> Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach der zum Zeitpunkt der Einreichung rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.
----------------------	---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------