



GEMEINDE WINKEL

Bau- und Zonenordnung

vom 21. September 2015

Parkplatzverordnung

vom 4. Dezember 2000

Teilrevision 2015

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Arnold Meyer

Der Gemeindeschreiber:

Werner Wegmann

Von der Baudirektion mit BDV Nrn. 0037/16 bzw. 1991/15 genehmigt
am 2. bzw. 4. Februar 2016

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhaki

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Februar 1993.
Vom Regierungsrat am 29. September 1993 mit Beschluss Nr. 2974 genehmigt.

Teilrevisionen 1994, 1995, 1997, 2000, 2006, 2007, 2009 und 2015

Beschluss des Gemeinderates vom 28. November 1994,
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 1995,
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 1997,
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2000,
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. September 2006,
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. September 2007,
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 und
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015

Vom Regierungsrat mit RRB Nr.

am 1. März 1995 mit Beschluss Nr. 595,
am 13. September 1995 mit Beschluss Nr. 2702,
am 12. November 1997 mit Beschluss Nr. 2408,
am 9. Mai 2001 mit Beschluss Nr. 654 bzw.
von der Baudirektion am 28. Februar 2007 mit BDV Nr. 29/07 bzw.
am 18. Januar 2008 mit BDV Nr. 8/2008 bzw. am 29. Juni 2009 mit
BDV Nr. 89/09 bzw. am 2. Februar 2016 mit BDV Nr. 0037/16 bzw.
am 4. Februar 2016 mit BDV Nr. 1991/15 genehmigt.

1		Erlass	9
	1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	9
2		Zoneneinteilung	10
3		Empfindlichkeitsstufen	11
	3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	11
	3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4		Kernzone K	12
	4.1	Um- und Ersatzbauten	12
	4.2	Grundmasse für Neubauten	12
	4.3	Nutzweise	14
	4.4	Bauweise	14
	4.5	Gestaltung der Bauten	14
	4.6	Dachgestaltung	15
	4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	15
	4.8	Geländeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	17
	4.9	Reklameanlagen	17
	4.10	Renovationen	17
	4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	18
	4.12	Abbruch	18
	4.13	Fachberatung	18
5		Quartiererhaltungszone	18
	5.1	Bauvorschriften	18
	5.2	Dachgestaltung	19
	5.3	Nutzweise	19
	5.4	Abbruch und Wiederaufbau	19

	5.5	Umgebungsgestaltung	20
	5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	20
	5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	21
6		Wohnzonen	24
	6.1	Grundmasse	24
	6.2	Wohnzone W I	25
	6.2.1	Untergeschossbau	25
	6.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	25
	6.2.3	Nutzweise	25
	6.2.4	Bauweise	26
	6.2.5	Dachgestaltung	26
	6.3	Wohnzone W II	26
	6.3.1	Untergeschossbau	26
	6.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	26
	6.3.3	Nutzweise	27
	6.3.4	Dachgestaltung	27
	6.3.5	Bauweise	27
	6.4	Wohnzone W III	27
	6.4.1	Untergeschossbau	27
	6.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	27
	6.4.3	Nutzweise	28
	6.4.4	Bauweise	28
	6.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	28
7		Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	28
	7.1	Grundmasse	29
	7.2	Nutzweise	30

	7.3	Untergeschossbau	30
	7.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	30
	7.5	Bauweise	30
8		Zone für öffentliche Bauten	30
	8.1	Grundmasse	30
9		Freihaltezone F	31
10		Ergänzende Bauvorschriften	31
	10.1	Grenz- und Gebäudeabstände	31
	10.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	31
	10.1.2	Mehrlängenzuschlag	31
	10.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäude- länge für besondere Gebäude	32
	10.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	32
	10.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude	32
	10.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	32
	10.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	33
	10.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	33
	10.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	33
	10.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	34
	10.2	Kinderspielflächen	34
	10.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	34
	10.4	Einschränkungen der Nutzweise	34
	10.5	Gestaltungsplanpflicht	35

11	Weitere Festlegungen	35
11.1	Arealüberbauungen	35
11.1.1	Mindestarealflächen	35
11.1.2	Nutzungszuschlag	35
11.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	36
12	Schlussbestimmungen	36
12.1	Ausnahmebewilligungen	36
13	Inkrafttreten	36
	Anhang 1	37
	Erläuterungen und Hinweise zur BZO	
	Anhang 2	46
	Hinweise zum kantonalen Recht	
	Anhang 3	55
	Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich vom 2. April 1911 (Privatrecht)	
	Anhang 4	59
	Technischer Anhang	

1 **Erlass**

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 **Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne**

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

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

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

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

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max.	1 ¹⁾
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Firsthöhe / Dachneigung	max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max. m	27.0
Gebäudebreite	max. m	14.0
Grosser Grenzabstand	min. m	8.0
Kleiner Grenzabstand	min. m	4.0

¹⁾ *Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.*

²⁾ *Beide Werte gelten als Maximalwerte.*

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.

⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichtriegels angeordnet werden.

- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

4.6 Dachgestaltung

- ¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

- ² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

- ³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

- ⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

- ¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

- ² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.
- ³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.
- ⁴ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- ⁵ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- ⁶ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- ⁷ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- ⁸ Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m^2 nicht überschreiten.
- ⁹ Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- ¹⁰ Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

4.8 Geländeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.

² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.

³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.

⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen.

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.

² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.

³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.

⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.

⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

5.7 Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbeschrieben der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.
- c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörigen Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):

- östlich der Spichergasse
 - Teilbereich A¹⁾ 472.00
 - Teilbereich B¹⁾ 468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:

- westlich der Spichergasse 16.5

Gebäudelänge max. m:

- östlich der Spichergasse 50.0
- westlich der Spichergasse 80.0

Baumassenziffer max. m³/m² 3.0

Abstände:

- Grosser Grundabstand min. m 12.0
- Kleiner Grundabstand min. m 8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A¹⁾
 - östlich der Spichergasse 12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitätsvollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.
- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

6 Wohnzonen

6.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	–	–	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	–	–	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	–	–	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	–
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	–
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11 m	min. m	10.0	10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	–	–	5.0
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. m	20.0	25.0	30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

6.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

6.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

6.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

6.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

6.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

6.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

6.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

6.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4.5 Dachform im Gebiet "Maas"

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

7 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

7.1 Grundmasse

			Abweichen- de Bestim- mungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m^3/m^2		3.25
Baumassenziffer für Wohnhaupt- gebäude mit Flachdächern	max. m^3/m^2	2.1	–
Baumassenziffer für Wohnhaupt- gebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m^3/m^2	2.5	–
Baumassenziffer für dauernd ge- werblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m^3/m^2	2.75	–
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m^3/m^2	0.5	–
Grosser Grundabstand, bei	min. m	8.0	8.0
Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	
Kleiner Grundabstand bei	min. m	4.0	4.0
Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 7.3 und 7.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

7.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens einen Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

7.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

8 Zone für öffentliche Bauten öB

8.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe	max. m	11.4
Dachgeschosse	max.	2
Grundabstand allseitig	min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

9 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

10 Ergänzende Bauvorschriften

10.1 Grenz- und Gebäudeabstände

10.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

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.

10.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II und W III um einen Viertel der Fassadenmehr-
länge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG so-
wie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergas-
se bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften
gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundab-
stand um einen Viertel der Fassadenmehr-
länge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

10.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m^2 , bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m^2 umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

10.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

10.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer 6.2.4, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

10.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m^2 , bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m^2 umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- übergies den Mindestgebäudeabstand wahren.

10.1.7 Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

10.1.8 Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

10.1.9 Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten

Soweit eine Ausnützungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnützungsbestimmungen, erstellt werden.

10.1.10 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

10.2 Kinderspielflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Aussenmauern) zu betragen.

³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

10.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

10.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

11 Weitere Festlegungen

11.1 Arealüberbauungen

11.1.1 Mindestarealfächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfäche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG Büelhof sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

11.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

11.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Ausnahmbewilligungen

Ausnahmbewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

13 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Anhang 1

Erläuterungen und Hinweise zur BZO

zu Ziffer 1.1

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die weiteren Ergänzungspläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplanes bzw. der Kernzonenpläne im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

- Waldabstandslinien §§ 66, 262 PBG
- Gewässerabstandslinien § 67 PBG
- Gewässerabstand § 21 WWG
- Abstand von Verkehrsanlagen § 264 bis 267 PBG
- Abstand von Strassen bei fehlenden Baulinien § 265 PBG
- Kernzonen § 50 PBG
- Gestaltungspläne § 83 bis 89, 48 PBG

Das Waldareal untersteht der Bundesgesetzgebung.

Die in den Kernzonenplänen angegebene Lage der offenen und eingedolten öffentlichen Gewässer ist ohne Rechtsverbindlichkeit. Für Bauten und Anlagen gilt gegenüber den ober- und unterirdischen öffentlichen Gewässern grundsätzlich ein kantonaler Gewässerabstand von 5 Metern. Abweichende Kernzonenvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des kantonalrechtlichen minimalen Gewässerabstandes.

zu Ziffer 4.1

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der bestehenden Dorfkerne sowie deren sinnrichtige Erweiterung. Bei allen Bauvorhaben und besonders bei Änderungen an bestehenden Ökonomiegebäuden in Kernzonen wird dem Gesuchsteller empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen Rechnung tragen.

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

- Grenz- und Gebäudeabstand
Grundsatz § 260 PBG
- Grenzabstände
Begriff / Messweise §§ 21, 22 ABV
Nachbargrundstücke §§ 269, 270 PBG
Gebäudeabstände §§ 271 bis 274 PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 bis 267 PBG
- Gebäudebreite § 49 PBG
- Gebäudehöhe §§ 278 bis 280 PBG
- Firsthöhe § 281 PBG
- Gewachsener Boden § 5 ABV
- Besondere Gebäude § 273 PBG
- Untergeschosse § 293 PBG
- Schutzobjekte §§ 203 bis 216 PBG
- Gestaltung § 238 PBG
- Ausnahmegewilligungen § 220 PBG
- Bestandesgarantie §§ 101, 117 PBG

zu Ziffer 4.2

- | | | |
|---|----------------|-----|
| • Geschosse | §§ 275, 276 | PBG |
| • Gewachsener Boden | § 5 | ABV |
| • Gebäudehöhe | §§ 278 bis 280 | PBG |
| | § 29 | ABV |
| • Firsthöhe | § 281 | PBG |
| • Messweise der Gebäudelänge
und Gebäudebreite | § 28 | ABV |

zu Ziffer 4.3

Kernzonen sind typische Zonen mit Mischnutzungen. Mit Ausnahme von stark störenden Betrieben sind alle übrigen Nutzweisen zugelassen.

zu Ziffer 4.4

- | | | |
|---------------------------|----------------|-----|
| • Geschlossene Überbauung | §§ 286 bis 291 | PBG |
| | § 31 | ABV |

zu Ziffer 4.5

Fenster, deren Form ein liegendes Rechteck bilden, sind im Ortskern untypisch. Die ortsübliche Gestaltung der Fenster trägt wesentlich zum Erhalt des herkömmlichen Erscheinungsbildes bei.

- Gestaltung § 238 PBG

zu Ziffer 4.6

Das Bild der Dächer prägt den Charakter eines Ortsbildes in grossem Masse. Dachneigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Ort- und Traufgesimse, Aufschieblinge usw. sind bedeutsam für das Erscheinungsbild der Dächer. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Bild hingegen erheblich.

- Dachform § 49, 252 PBG
- Dachaufbauten § 292 PBG
- Gestaltung § 238 PBG

zu Ziffer 4.8

- Untergeschosse (Freilegung) § 293 PBG
- Gewachsener Boden § 5 ABV
- Gestaltung § 238 PBG

Böschungen sind Betonmauern vorzuziehen. Bestehende Pflästerungen und Naturbeläge sind zu erhalten. Neue Beläge sind nach Möglichkeit ebenfalls in dieser Art auszuführen.

Die Umgebung der Bauten, namentlich die Vorgärten und Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäudegruppen sowie markante Einzelbäume oder Baumgruppen, sind für ein intaktes Ortsbild besonderes wichtig. Daher ist der Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

zu Ziffer 4.10

- Gestaltung § 238 PBG

zu Ziffer 4.12

- Bewilligungspflicht § 309 PBG
§ 1 BVV
- Abbruchbewilligung für Gebäude in Kernzonen § 309 lit. c) PBG
- Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen § 228 PBG

zu Ziffer 7.1

- Anrechenbarkeit von Geschossen § 276 PBG
- Wohnzonen § 52 PBG
- Baumassenziffer §§ 254, 258, 259 PBG
§ 12 ABV
- Gewachsener Boden § 5 ABV
- Gebäudehöhe § 278 bis 280 PBG
§ 29 ABV
- Firsthöhe § 281 PBG

Die Skizzen im Anhang zur ABV stellen die Mess- und Berechnungsweise grafisch dar.

- Begriff und Messweise
des Grenzabstandes § 260 PBG
§§ 21, 22 ABV
- Messweise der Fassadenlänge § 27 ABV
- Mehrlängenzuschlag § 260 PBG
§§ 23 bis 25 ABV
- Mehrhöhenzuschlag § 260 PBG
§ 26 ABV

zu Ziffer 7.2

Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte im jeweiligen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen § 226, 227 PBG

zu Ziffer 7.5

- Geschlossene Überbauung §§ 286 bis 291 PBG
§ 31 ABV

zu Ziffer 11.1.1

Mit Arealüberbauungen wird eine bessere Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen jedoch erhöhte qualitative Anforderungen entgegen. Abweichungen von der Regelbauweise sind nur im Rahmen der aufgeführten Bestimmungen zulässig.

- Arealfläche § 8 ABV

zu Ziffer 11.1.2

- | | | |
|---------------------|---------------------|-----|
| • Überbauungsziffer | §§ 254, 256,
259 | PBG |
| • Baumassenziffer | §§ 254, 258,
259 | PBG |
| | § 12 | ABV |

zu Ziffer 11.1.3

- | | | |
|---|-------------------|------------|
| • Begriff und Messweise
des Grenzabstandes | § 260
§§ 21,22 | PBG
ABV |
| • Abstandsfreie Gebäude | § 269 | PBG |
| • Gebäudeabstände | §§ 271 bis 274 | PBG |

Anhang 2

Hinweise zum kantonalen Baurecht

Die weiteren Hinweise folgen in ihrem Aufbau nicht der Bau- und Zonenordnung, sondern dem IV. Titel des Planungs- und Baugesetzes zum öffentlichen Baurecht sowie den zugehörigen Bestimmungen in den Verordnungen.

1. Abschnitt

A Allgemeine Bestimmungen

Rechtsnatur	§ 218	PBG
Verschärfungen	§ 219	PBG
Ausnahmebewilligungen	§ 220	PBG
Gemeinschaftswerke	§§ 222-225	PBG
Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226-228	PBG
Inanspruchnahme von Drittgrundstücken	§§ 229-232	PBG

B Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Baureife	§§ 233-235	PBG
Erschliessung und Zugänglichkeit	§§ 236+237	PBG
Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung	§ 238	PBG
Beschaffenheit der Bauten und Anlagen	§ 239	PBG
		BBV I
		BBV II
Verkehrssicherheit	§§ 240+241	PBG
		SAV
Fahrzeugabstellplätze	§§ 242-247	PBG
Spiel- und Ruheflächen, Gärten	§ 248	PBG
Kehrichtbeseitigung	§ 249	PBG
	§ 38	BBV I

C Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen

I. Die Grundregeln

Grundsatz der baulichen Grundstücknutzungen	§ 250	PBG
Ausnützung	§ 251	PBG
Bauweise	§§ 252+286	PBG
Nutzweise	§ 253	PBG

II. Die Nutzungsziffern

Grundordnung	§ 254	PBG
Ausnützungsziffer	§ 255	PBG
	§§ 9+10	ABV
		ABV-S
Überbauungsziffer	§ 256	PBG
		ABV-S
Freiflächenziffer	§ 257	PBG
	§ 11	ABV
		ABV-S
Baumassenziffer	§ 258	PBG
	§ 12	ABV
		ABV-S
Massgebliche Grundfläche	§ 259	PBG
		ABV-S

III. Die Abstände

1. Gemeinsame Bestimmungen

Grenz- und Gebäudeabstand	§ 260	PBG ABV-S
Begriff des Grenzabstandes	§ 21	ABV ABV-S
Grundabstand	§ 22	ABV ABV-S
Mehrlängenzuschlag		ABV-S
- im Allgemeinen	§ 23	ABV
- bei besonderem Fassadenverlauf	§ 24	ABV
- bei besonderen Gebäuden	§§ 49/3+273	PBG
	§ 25	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§ 260/2	PBG
	§ 26	ABV ABV-S

2.	Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen		
	Politische Grenzen	§ 261	PBG
	Waldabstand	§§ 66+262	PBG ABV-S
	Gewässerabstand	§ 67	PBG ABV-S
	Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264-267	PBG SAV
	Abstand von Strassen bei fehlenden Baulinien	§ 265	PBG SAV
3.	Grenzabstände von Nachbargrundstücken		
	Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
	Andere Gebäude	§ 270	PBG

4. Gebäudeabstände

Grundsatz	§ 271	PBG ABV-S
Abstand über Verkehrsräume	§ 272	PBG
Erleichterungen		
- für Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- gegenüber bestehenden Gebäuden	§ 274	PBG
Gebäudeabstand		
- bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II
- bei feuer- und explosions- gefährlichen Nutzungen	§ 15	BBV II

IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen

1. Grundsatz

Begriffe	§ 275	PBG
Anrechenbarkeit	§ 276	PBG
	§§ 9+10	ABV ABV-S

2.	Gebäude- und Firsthöhen		
	Mass der Gebäudehöhe	§ 278	PBG ABV-S
	Berechnung der Gebäudehöhe	§279	PBG
	Messweise der Gebäudehöhe	§ 280	PBG
		§ 29	ABV
	Firsthöhe	§281	PBG ABV-S
3.	Hochhäuser	§§ 282-285	PBG
V.	Die offene und die geschlossene Überbauung		
	Grundordnung	§ 286	PBG
		§ 31	ABV
	Grenzbau für Hauptgebäude	§ 287	PBG
	Öffnungen in Grenzfassaden	§ 289	PBG
	Brandmauern	§§ 290+291	PBG
VI.	Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden		
	Dachaufbauten	§ 292	PBG ABV-S
	Untergeschosse	§ 293	PBG
		§§ 275+276	PBG ABV-S

VII.	Die Nutzweise		
	In Kernzonen	-	
	In Quartiererhaltungszonen	-	
	In Zentrumszonen	§ 51	PBG
	In Wohnzonen	§ 52	PBG
	In Industrie- und Gewerbebezonen	§ 56	PBG
	Mit Sonderbauvorschriften	§§ 79-82	PBG
	Mit Gestaltungsplan	§§ 83-87	PBG
D	Anforderungen an Gebäude und Räume		
I.	Allgemeines	§§ 1 - 7	BBV
	Heizungen	§ 295	PBG
		§§ 19-30	BBV I
	Beförderungsanlagen	§ 296	PBG
		§§ 31-33	BBV I
	Nebenräume	§ 297	PBG
	Besondere Anforderungen	§ 298	PBG

II. Zum Aufenthalt von
Menschen bestimmte Räume

Geltungsbereich	§ 299	PBG
Ausstattung und Ausrüstung	§ 300	PBG
	§§ 3+4	ABV
		ABV-S
Besonnung, Belichtung und Belüftung	§§ 301+302	PBG
	§ 8	BBV I
Schallschutz, Wärmedämmung	§§ 13-17	BBV I
Mindestfläche von Räumen	§ 303	PBG
Raumhöhe	§ 304	PBG
Innere Erschliessungen	§ 305	PBG
Abschränkungen	§ 20	BBV I
Küchen	§ 306	PBG
	§ 36	BBV I

2. Abschnitt

Das baurechtliche Verfahren	§§309-328	PBG
Bauen ausserhalb der Bauzone	Art. 22+24	RPG
Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§ 357	PBG

Anhang 3

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich vom 2. April 1911 (Privatrecht)

Pflanzen von Bäumen

§ 169

Gegen den Willen des Nachbars dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 0.6 m an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4.0 m von derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

§ 170

Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8.0 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4.0 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, so ist auch für die Bäume der letzteren Art ein Zwischenraum von 8.0 m zu beobachten. Baumschulpflanzungen dürfen nicht näher als 1.0 m an die nachbarliche Grenze gesetzt werden. Die in § 173 festgesetzte Verjährung läuft nicht, solange die Baumschule besteht.

§ 171

Besteht das angrenzende Land aus Waldboden, so dürfen Sträucher und Bäume jeder Art nicht näher als 0.5 m an der Grenze stehen und fällt die Pflicht, sie unter der Schere zu halten, weg.

§ 172

Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marklinie auf mindestens 0.50 m nach jeder Seite hin offen zu halten. Neuanpflanzungen oder die Nachzucht bereits vorhandenen Waldes dürfen von keiner Seite näher als auf 1.0 m Abstand von der Grenze vorgenommen werden.

Der Grenze des Kulturlandes entlang darf die Nachzucht von Wald nicht näher als auf 2.0 m Abstand von der Grenze erfolgen, Flurwegen entlang nicht näher als auf 1.0 m. Wird Kulturland in Wald umgewandelt, so ist von benachbartem Kulturland ein Abstand von 8.0 m zu beobachten.

§ 173

Die Klage auf Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, welche näher an der Grenze stehen, als nach den vorstehenden Bestimmungen gestattet ist, steht nur dem Eigentümer des benachbarten Landes zu; sie verjährt nach 5 Jahren seit der Pflanzung des nächstehenden Baumes oder bei Nachzucht von Wald nach dem Abtrieb des alten Bestandes.

§ 174

Bäume, welche infolge des früheren Rechts oder der Zulassung des Nachbarn näher an der Grenze stehen, werden zwar in ihrem Bestand geschützt; wenn sie aber abgehen, so tritt für die Neupflanzung und für die Nachzucht wieder die Regel ein.

§ 174 bis 1

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

Einfriedigung

§ 177

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

§ 178

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

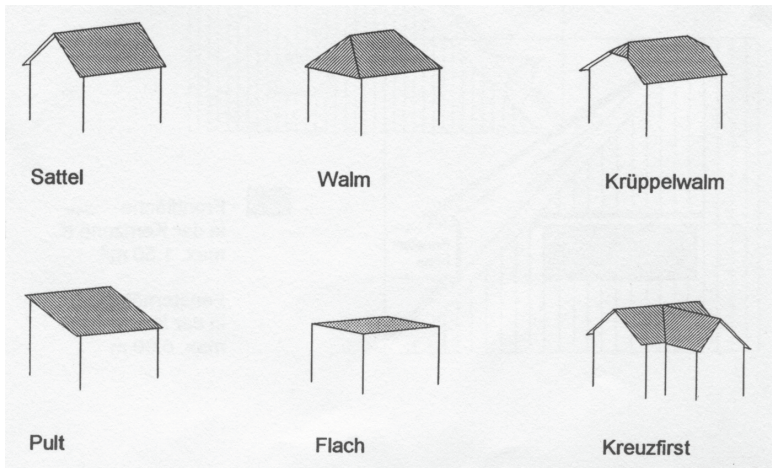
§ 179

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

Anhang 4

Technischer Anhang

Dachformen allgemein



Dachflächenfenster, BZO Ziffer 4.7

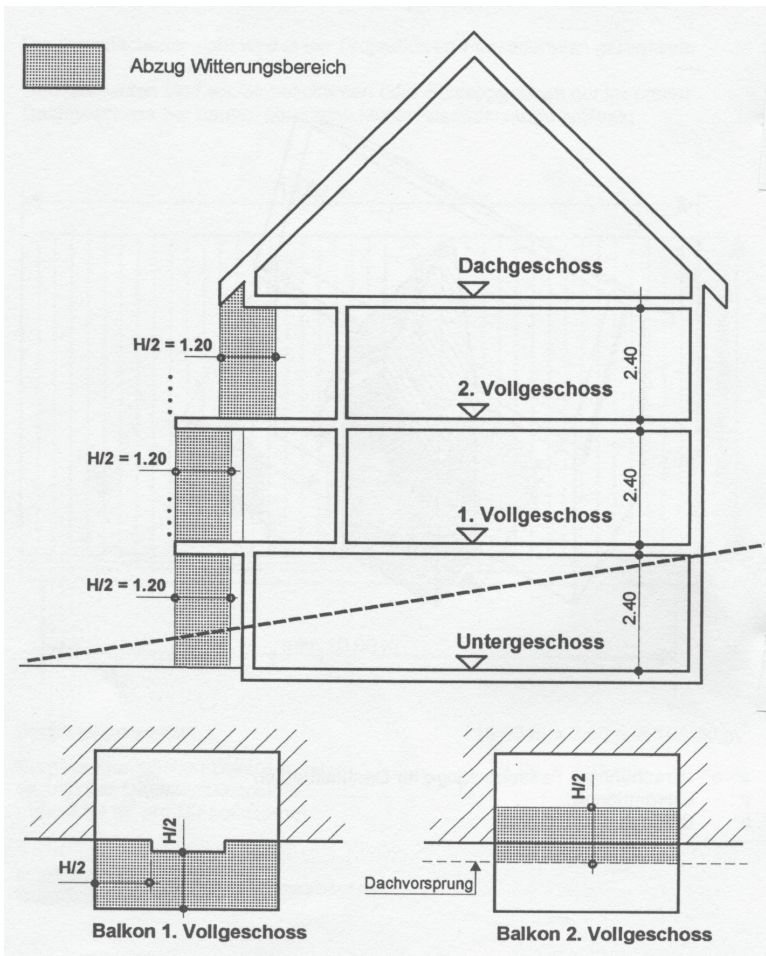


Berechnung der Baumassenziffer

BZO Ziffer 6.1

Abzug des Witterungsbereiches bei gedeckten freitragenden Balkonen

Vorrangig zu beachten sind die Bestimmungen des PBG und der zugehörigen Verordnungen, insbesondere § 258 PBG und § 12 ABV.

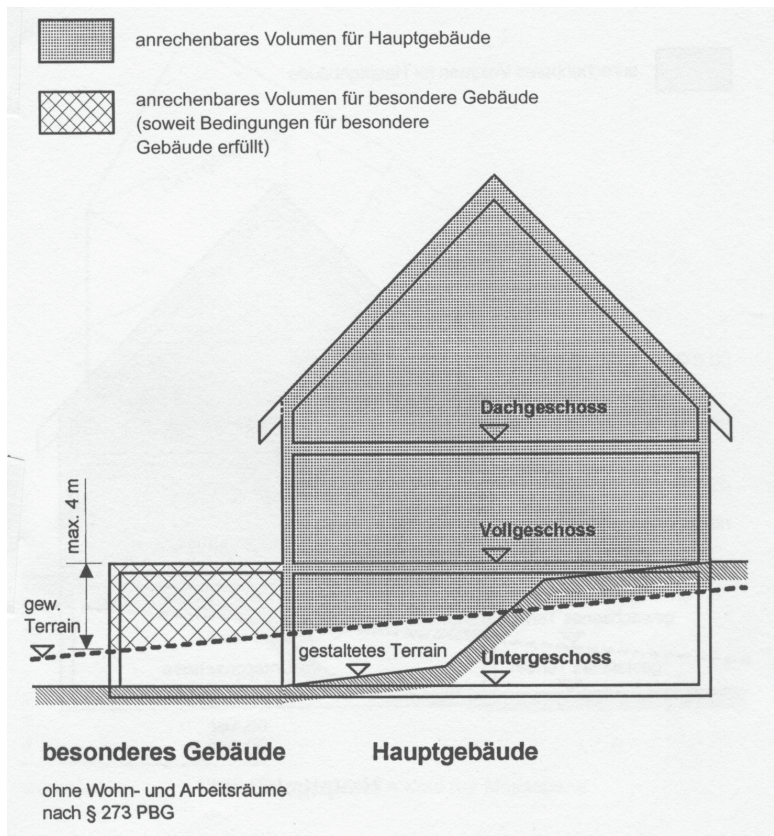


Berechnung der Baumassenziffer

BZO Ziffer 6.1

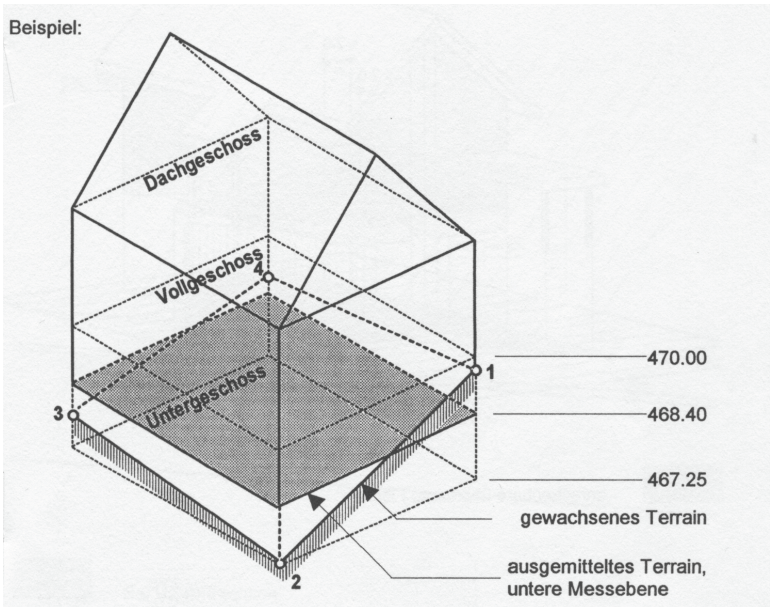
Untergeschoss teilweise über gewachsenem Terrain und ausserhalb der Hauptgebäudeflucht

Vorrangig zu beachten sind die Bestimmungen des PBG und der zugehörigen Verordnungen, insbesondere § 258 PBG und § 12 ABV.

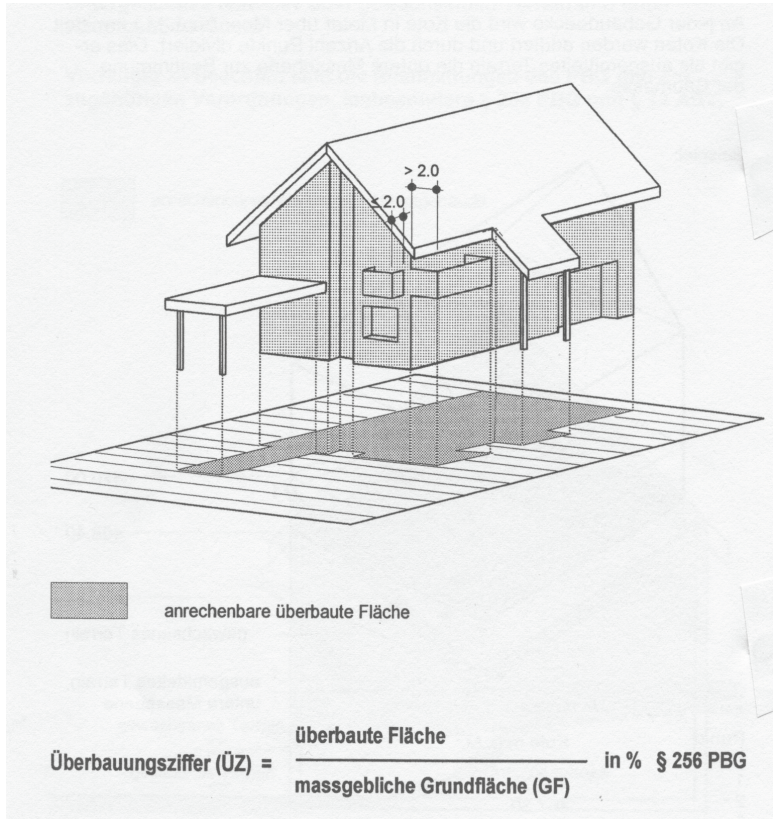


Berechnung der Baumasse in Hanglage BZO Ziffer 6.1 und 7.1

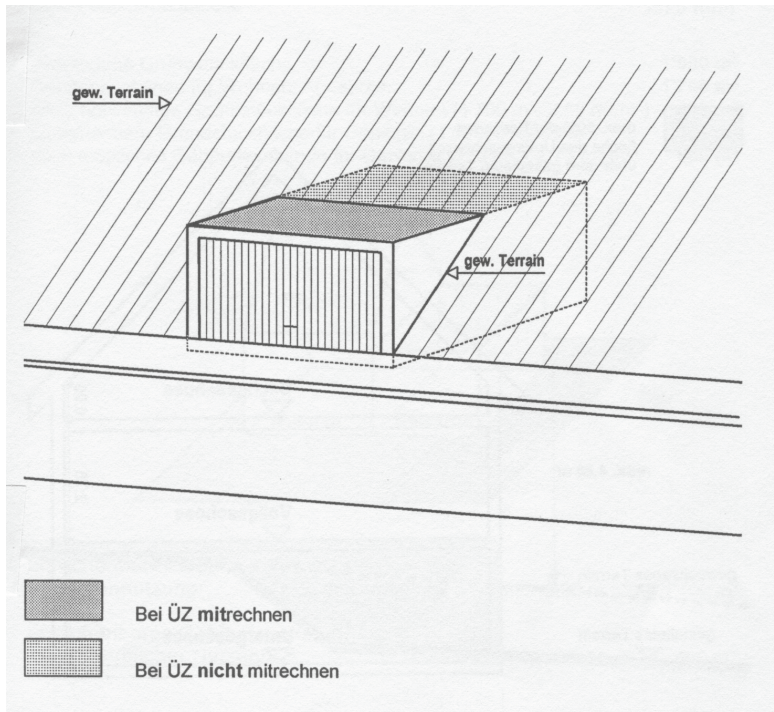
An jeder Gebäudeecke wird die Kote in Meter über Meer (m.ü.M.) ermittelt. Die Koten werden addiert und durch die Anzahl Punkte dividiert. Dies ergibt als ausgemitteltes Terrain die untere Messebene zur Bestimmung der Baumasse.



Messweise der Überbauungsziffer BZO Ziffer 6.1

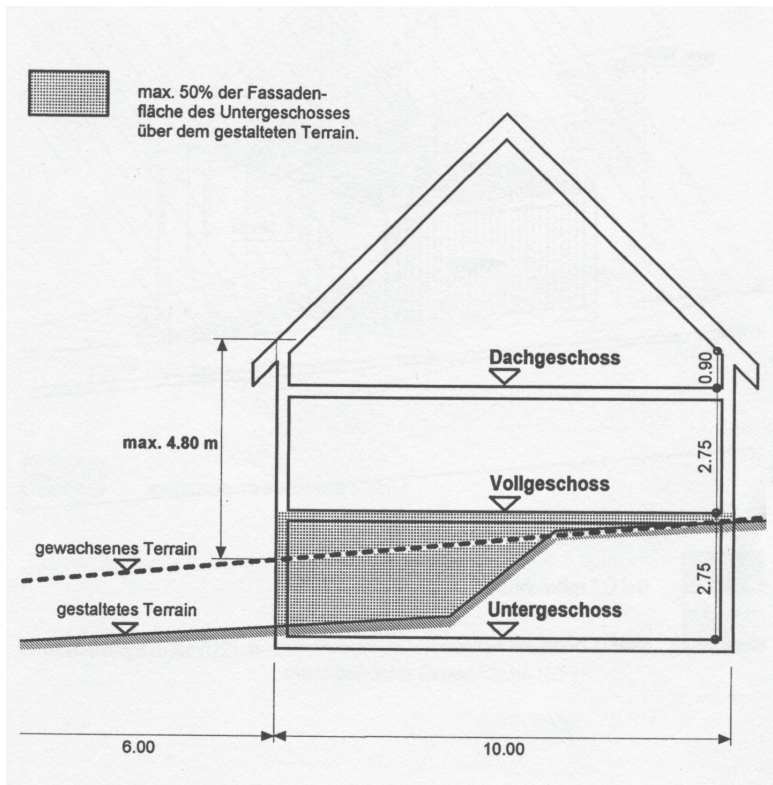


Messweise der Überbauungsziffer bei teilweise im
gewachsenen Terrain liegenden Gebäuden
BZO Ziffer 6.1

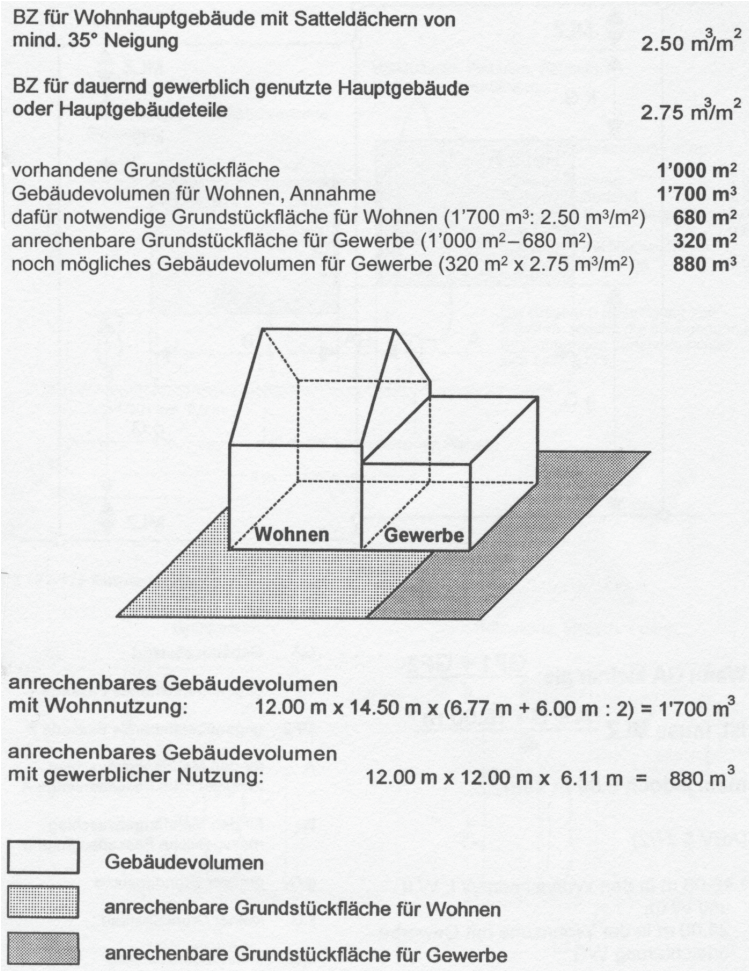


Wohnzone W I und W II

Untergeschossausbau gemäss Ziffern 6.2.1 und 6.3.1 BZO
sowie Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses
gemäss Ziffern 6.2.2 und 6.3.2

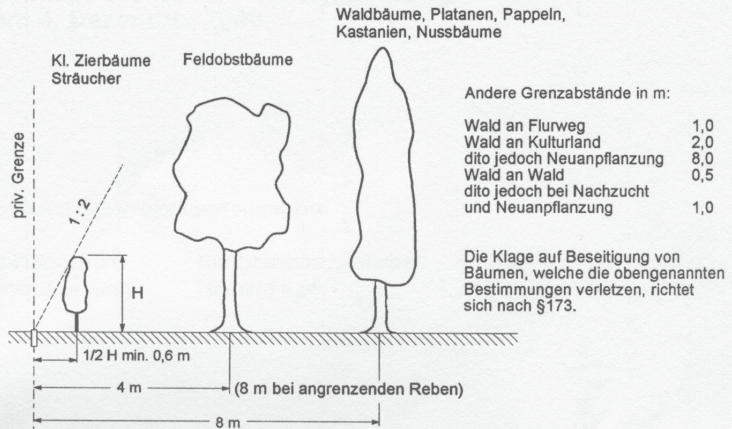


Berechnungsbeispiel der Baumassenziffer für Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG
BZO Ziffer 7.1

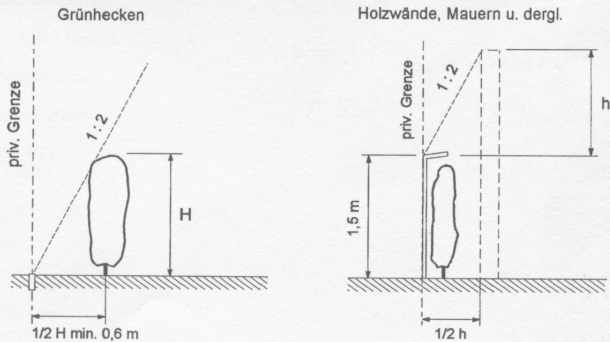


Einführungsgesetz zum ZGB vom 2. April 1911

§ 169-172 Pflanzen von Bäumen



§ 177-179 Einfriedungen



Parkplatzverordnung

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 4. Dezember 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Annemarie Jung

Der Gemeindeschreiber:

Gerhard Kalt

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 645/2001 genehmigt am 9. Mai 2001

Für den Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Beat Husi

1	Allgemeines	73
1.1	Geltungsbereich und Inhalt	73
1.2	Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt	73
2	Anordnung und Sicherstellung	74
2.1	Lage	74
2.2	Baubeschränkung für Abstellplätze in der Kernzone	74
2.3	Sicherstellung	75
2.4	Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten	75
3	Berechnung der Anzahl Abstellplätze	76
3.1	Grenzbedarf	76
3.2	Reduktion des Grenzbedarfs	77
4	Ersatzabgabe	77
4.1	Allgemeines	77
4.1.1	Pflicht und Höhe	77
4.1.2	Rückforderung der Ersatzabgabe	77
4.2	Bemessung der Ersatzabgabe	78
5	Parkraumfonds	78
5.1	Äufnung und Verwendung	78
5.2	Zuständigkeit	79
6	Inkrafttreten	79

Parkplatzverordnung

Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die §§ 242 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) die nachstehende Parkplatzverordnung.

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich und Inhalt

Vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne für speziell abgegrenzte Gebiete regelt diese Verordnung für die Gemeinde Winkel in Ergänzung zum kantonalen Recht insbesondere:

- a) *Bestimmung der Zahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze;*
- b) *Anordnung und Sicherstellung der Abstellplätze;*
- c) *Beteiligung an privaten und öffentlichen Gemeinschaftsanlagen;*
- d) *Ersatzabgabe;*
- e) *Parkraumplanung;*
- f) *Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum.*

1.2 Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt

¹ Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen gemäss den §§ 242 ff. PBG bis spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erfüllen.

² Wer keine oder zuwenig eigene Abstellplätze schaffen kann oder darf, muss sich – sofern die Voraussetzungen für die Beteiligung an einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage erfüllt sind – vor Bezug des Bauobjektes an einer betriebsbereiten Gemeinschaftsanlage beteiligen.

³ Wer keine oder zuwenig eigene Abstellplätze schaffen kann oder darf und sich nicht an einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage beteiligen kann, bezahlt eine Ersatzabgabe. Deren Höhe richtet sich nach Ziffer 4.2 dieser Verordnung und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2 Anordnung und Sicherstellung

2.1 Lage

¹ Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich und verkehrssicher anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

² Garagenvorplätze dürfen nicht angerechnet werden.

2.2 Baubeschränkung für Abstellplätze in der Kernzone

¹ Wenn für die Errichtung von oberirdischen Abstellplätzen Vorgärten oder wertvoller Baumbestand geopfert werden müsste und dies dem Ortsbildschutz zuwiderläuft, kann die Erstellung von solchen Abstellplätzen begrenzt oder untersagt werden.

² In diesen Fällen muss die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen erfolgen oder eine Ersatzabgabe gemäss Ziffer 4 geleistet werden.

2.3 Sicherstellung

Liegen die Abstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand der Abstellplätze durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn sicherzustellen. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

2.4 Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen mit mehr als 20 Wohnungen und bei Geschäftshäusern mit mehr als 1'000 m² dem Arbeiten dienenden Geschossfläche inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, sind Parkplätze für Fahrzeuge von Behinderten einzurichten und zu signalisieren. Deren genaue Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt.

Die entsprechenden Parkplätze sind möglichst nahe bei Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen. Es gelten die Anforderungen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 291 (Parkieren Geometrie) und des Schweizerischen Invalidenverband (SIV) SN 521 500 (Behindertengerechtes Bauen).

3 Berechnung

3.1 Anzahl Abstellplätze

¹ Die Anzahl wird aufgrund folgender spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt und gilt als Mindestbedarf:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen Mehrfamilienhaus	1 PP pro 80 m ² Wohnfläche ⁽¹⁾ jedoch mind. 1 PP pro Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Einfamilienhaus	1 PP pro 80 m ² Wohnfläche ⁽¹⁾ jedoch mind. 1 PP pro Wohnung	–
Spezialnutzungen Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Kino, Kultstätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, etc.	(2)	(2)

⁽¹⁾ Es gilt die dem Wohnen und Arbeiten dienende Geschossfläche inkl. Erschliessungsflächen (ohne gemeinsame Treppenhäuser) und inneren Wandquerschnitten in allen Geschossen.

⁽²⁾ Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Parkieren Bedarf) und der kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen)

² Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.

3.2 Reduktion der Anzahl Abstellplätze

Über eine allfällige Reduktion der Anzahl Abstellplätze aufgrund des Angebots des öffentlichen Verkehrs entscheidet der Gemeinderat im Sinne der kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

4 Ersatzabgabe

4.1 Allgemeines

4.1.1 Pflicht und Höhe

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich bis zum Bezug der Baute nicht an einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Abstellplätze vor Baubeginn eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

³ Vorbehalten bleibt § 246 Absatz 2 PBG.

4.1.2 Rückforderung der Ersatzabgabe

¹ Kann ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise nachweisen, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben nach Massgabe der vorhandenen Abstellplätze pro rata zinslos zurückfordern.

- ² Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren vom Bezug der parkplatzpflichtigen Bauten, Gebäudeteile und Anlagen an gerechnet.

4.2 Bemessung der Ersatzabgabe

- ¹ Die folgenden Berechnungsgrundlagen gelten für Normalfälle. In speziellen Situationen kann die Baubehörde die Bemessung der Ersatzabgabe entsprechend anpassen.

- ² Grundlage für die Bemessung der Ersatzabgabe bildet die Hälfte der durchschnittlichen Erstellungskosten pro Abstellplatz (Baukosten inkl. Kosten für Landbedarf und Verkehrsflächen).

Ersatzabgabe

* ebenerdiger offener Abstellplatz	Fr.	7'500.–
* oberirdischer Garagenplatz	Fr.	15'000.–
* Abstellplatz in Unterflurgarage	Fr.	25'000.–

- ³ Die Kosten werden alle 5 Jahre dem jeweiligen Stand des Zürcher Index für Wohnbaukosten angepasst (Basis 1. April 2000).

5 Parkraumfonds

5.1 Öffnung und Verwendung

- ¹ Der Parkraumfonds wird durch die Ersatzabgaben geöffnet.

- ² Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden.

5.2 Zuständigkeit

¹ Im Rahmen der in der Gemeindeordnung vorgeschriebenen Zuständigkeit entscheiden der Gemeinderat oder die Gemeindeversammlung über die Verwendung der Fondsmittel.

² Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Finanzverwaltung der Gemeinde Winkel.

6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.