

Gemeinde Egg



Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg

(vom 13. Dezember 1993)

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
A	Zonenordnung	5
Art. 1	Zonen	5
Art. 2	Zonenplan	5
Art. 3	Anordnungen innerhalb der Bauzone	5
B	Zonenvorschriften	6
I.	Kernzone	6
Art. 4	Zonenbezeichnung	6
I.1	Vorschriften für die Kernzonen I + II	6
Art. 5	Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster	6
Art. 6	Bedachungsmaterialien	6
Art. 7	Umgebungsgestaltung	6
Art. 8	Abbruch	7
II.1	Vorschriften für die Kernzone I	7
Art. 9	Um- und Ersatzbauten	7
Art. 10	Neubauten	7
Art. 11	Ausführungsvorschriften	7
III.1	Vorschriften für die Kernzone II	8
Art. 12	Ausnützungsziffer, Geschosshöhe, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe	8
Art. 13	Dachform	8
Art. 14	Fasadengestaltung	8
II.	Zentrumszone	9
Art. 15	Grundmasse	9
Art. 16	Stellung der Bauten, Besondere Nutzungsanordnung, Dachform	9
III.	Wohnzonen	10
Art. 17	Grundmasse	10
Art. 18	Dachform	10
Art. 19	Wohnzone W 30	10
Art. 20	Besondere Nutzungsanordnung Zonen W 40 und W 60	10
Art. 21	Wohnzonen mit Gewerbebeuleichterung WG 40 und WG 60	10
IV.	Gewerbezone	11
Art. 22	Gewerbezone G	11
Art. 23	Massvorschriften	11
Art. 24	Gestalterische Bestimmungen	11

V.	Öffentliche Zone	11
Art. 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
Art. 25bis	Erholungszone	11
C	Besondere Bauvorschriften	12
Art. 26	Arealüberbauung, Massvorschriften, Ausnutzungsbestimmungen	12
Art. 27	Gestaltung Fassadenfarbe	12
Art. 28	Grosser und kleiner Grundabstand Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag, Abstand gegenüber Strasse	12
Art. 29	Zusammenbau und Grenzbau	12
Art. 30	Besondere Gebäude (Kleinbauten)	12
Art. 31	Anzahl Abstellplätze, Besucherparkplätze	13
Art. 32	Besondere Verhältnisse	13
Art. 33	Fahrräder und Kinderwagen	13
Art. 34	Spiel- und Ruheflächen, Kompostplätze	13
Art. 35	Inkrafttreten	13
A	Wegleitung	15
Art. 1	Zonen	15
Art. 3	Anordnungen innerhalb der Bauzone	15
Art. 4	Zonenbezeichnung, Nutzweise (Kernzone § 50 PBG)	15
Art. 5	Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster	16
Art. 6	Bedachungsmaterialien und	16
Art. 7	Umgebungsgestaltung	16
Art. 8	Abbruch	16
Art. 9	Um- und Ersatzbauten	16
Art. 10	Neubauten	16
Art. 12	Ausnutzungsziffer, Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe	17
Art. 13	Dachform	17
Art. 14	Fasadengestaltung	17
Art. 15	Grundmasse	18
Art. 16	Stellung der Bauten, Besondere Nutzungsanordnung, Dachform	18
Art. 17	Grundmasse	18
Art. 20	Besondere Nutzungsanordnung Zonen W 40 und W 60	19
Art. 22	Gewerbezone G	19
Art. 23	Massvorschriften	19
Art. 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
Art. 25bis	Erholungszone	19
Art. 26	Arealüberbauung, Massvorschriften, Ausnutzungsverschiebungen	20
Art. 27	Gestaltung Fassadenfarbe	20
Art. 28	Grosser und kleiner Grundabstand Grenzbestände, Mehrlängenzuschlag, Abstand gegenüber Strassen	20
Art. 29	Zusammenbau und Grenzbau	21
Art. 30	Besondere Gebäude (Kleinbauten)	21
Art. 31	Anzahl Abstellplätze, Besucherparkplätze	21
Art. 32	Besondere Verhältnisse	21
Art. 33	Fahrräder und Kinderwagen	22
Art. 34	Spiel- und Ruheflächen, Kompostplätze	22

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. Eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. Dazugehörige Wegleitung

In der Bau- und Zonenordnung sind nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die massgeblich zu regeln sind. Die inhaltliche Gliederung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz § 45 ff.

In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Benutzer der Bau- und Zonenordnung erleichtert.

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erleichterung von Bau- und Zonenvorschriften und weist auf die Paragraphen im PBG sowie in den dazugehörigen Verordnungen hin. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Verwendete Abkürzungen

PBG:	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV:	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV:	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich
BBV I:	Besondere Bauverordnung I
BBV II:	Besondere Bauverordnung II
BZO:	Bau- und Zonenordnung
USG:	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LRV:	Luftreinhalte-Verordnung
LSV:	Lärmschutz-Verordnung
BGF:	Bruttogeschossfläche
SNV:	Schweiz. Normenvereinigung

Die Gemeinde Egg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, revidiert am 1. September 1991 unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

A Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen mit zugehörigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

a) Bauzonen	Empfindlichkeitsstufen	
Kernzone I	K I	III
Kernzone II	K II	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzone	W 30	II
Wohnzone	W 40	II
Wohnzone	W 60	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 40	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 60	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II / III

b) weitere Zonen	
Freihaltezone	F
Erholungszone	E
Reservezone	R

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1: 5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone

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

Waldabstandslinien, Pläne Massstab 1: 500

B Zonenvorschriften

I. Kernzone

Art. 4 Zonenbezeichnung

Es werden 2 Zonen ausgediehdn:

Kernzone I: Erhaltung des bestehenden Dorfbildes in:
– Egg
– Hinteregg
– Hof
– Usser Vollikon
– Esslingen

Kernzone II: Anpassung an das bestehende Dorfbild in:
– Egg
– Hinteregg

Als zulässige Nutzweise gelten z.B. Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe.

I.1 Vorschriften für die Kernzonen I + II

Art. 5 Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster

Es sind zwei Dachgeschosse unter Schrägdach zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig.

Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.3 m² Lichtmass gestattet.

Die Gesamtbreite bzw. Fläche aller Aufbauten und Fenster darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 10% der Dachflächenansicht auf der Nordseite bzw. 15 % auf der Südseite nicht übersteigen.

Im zweiten Dachgeschoss sind keinerlei Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.

Art. 6 Bedachungsmaterialien

Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biberschwanz, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat auf die dörflichen Vorgärten Rücksicht zu nehmen. Das Freilegen von Untergeschossen für Garagen und dergleichen ist nicht zulässig.

Art. 8 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

II.1 Vorschriften für die Kernzone I

Art. 9 Um- und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.

Art. 10 Neubauten

Für Neubauten gelten die Vorschriften der Kernzone II.

Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.

Art. 11 Ausführungsvorschriften

Bei der Durchführung von Neubau- und Revisionsarbeiten gelten nachfolgende Vorschriften:

- a) Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wenn dies dem Charakter des Gebäudes entspricht.
- b) Die Gestaltung der Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.
- c) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise zu konstruieren.
- d) Das Mauerwerk ist zu verputzen.
- e) Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen und vor Ausführung zu bemustern und genehmigen zu lassen.
- f) Riegelfassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- g) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen einzuhalten. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden.
- h) Balkone sind als Lauben zulässig; sie müssen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

III.1 Vorschriften für die Kernzone II

Zweck: Anpassung an das bestehende Ortsbild

Art. 12 Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe

Die Ausnützungsziffer beträgt 65%.

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse gestattet.

Gebäuelänge	max.	40 m
Gebäudetiefe	max.	16 m
Grenzabstände:		
- kleiner Grundabstand	min.	4.5 m
- grosser Grundabstand	min.	8.0 m
Mehrlängenzuschlag		(Art. 28 Abs. 4)

Die massgebliche Schnittlinie zwischen Fassaden und Dachfläche darf in keinem Bereich mehr als 6,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens liegen.

Art. 13 Dachform

Es sind allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung (Aufschieblinge) gestattet.

Auf Anbauten und besonderen Gebäuden gemäss PBG § 273 sind auch andere Schrägdächer zulässig.

Art. 14 Fassadengestaltung

Materialien und Farben sind dem Ortsbild, Fassadenöffnungen (Fenster, Türen usw.) in ihren Proportionen (stehendes Rechteck) der benachbarten Kernzone I anzupassen.

II. Zentrumszone

Art. 15 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

- Ausnützungsziffer		100%
davon für Wohnen	max.	70%
- Vollgeschosse		3
- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe		1
- Gebäudelänge	max.	45 m
- Gebäudehöhe		9.5 m
- Grenzabstand:		
- kleiner Grenzabstand	min.	5.0 m
- grosser Grenzabstand	min.	10.0 m
- Bautiefe:		
- im Erdgeschoss		24 m
- in den Obergeschossen		114 m

Art. 16 Stellung der Bauten, Besondere Nutzungsanordnung, Dachform

Entlang der Forchstrasse sind die Bauten unter Einhaltung einer Arkade auf die Baulinie zu setzen.

Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

Das Zusammenbauen ist im Erdgeschoss ohne Beschränkung der Gebäudelänge (in der ganzen Zentrumszone) zulässig.

Wohnungen auf Strassenniveau sind unzulässig.

Die Bauten sind mit einem Steildach zu versehen.

III. Wohnzonen

Art. 17 Grundmasse

Zone	W30	W40	W60	WG40	WG60
- Ausnützungsziffer %	30	40	60	40	60
- Vollgeschosse	1	2	3	2	3
- zusätzl. Dachgeschosse	1	1	1	1	1
- anrech. Untergeschoss	1	-	-	-	-
- Gebäudelänge in m	35	35	40	45	45
- Gebäudehöhe in m	4.8	8.1	10.5	8.1	10.5
- Grenzabstände in m					
- kleiner Grundabstand	5	5	5	6	6
- grosser Grundabstand	10	8	10	12	12

(bezüglich Mehrlängenzuschläge siehe Art. 28 Abs. 3)

Art. 18 Dachform

In allen Wohnzonen sind Steildächer mit einer Dachneigung von min. 25° a.T. und max. 40° a.T. zu erstellen. Der First hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sind dort zulässig, wo solche mehrheitlich bestehen, sowie bei Arealüberbauungen und besonderen Gebäuden.

Änderungen von Dächern in bestehenden Überbauungen sind nur zulässig, wenn dadurch eine Angleichung an die vorherrschende Dachform erfolgt.

Art. 19 Wohnzone W 30

In der Wohnzone W 30 darf ein anrechenbares Untergeschoss bergseitig nicht freigelegt werden.

Art. 20 Besondere Nutzungsanordnung Zonen W 40 und W 60

In den Wohnzonen W 40 und W 60 gilt ein Wohnanteil von 75% der Gesamtnutzfläche.

Als Gesamtnutzfläche gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.

Art. 21 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 40 und WG 60

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 40 und WG 60 ist mässig störendes Gewerbe gestattet; der Wohnanteil beträgt 50% der jeweiligen Gesamtnutzfläche.

Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von max. 4.0 m ist lediglich der kleinere Grundabstand einzuhalten.

IV. Gewerbezone

Art. 22 Gewerbezone G

In der Gewerbezone sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 23 Massvorschriften

Baumassenziffer	6.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	10 %
Gebäudehöhe und Firsthöhe max.	13.5 m
Grenzabstand	6 m
Grenzabstand gegenüber Wohnzone	14 m

Art. 24 Gestalterische Bestimmungen

Die Materialien und die Farbgebung haben sich den örtlichen Gegebenheiten anzupassen; glisssende und grelle Farben sind verboten.

V. Öffentliche Zone

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone öBA gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 25bis Erholungszone ¹

In der Erholungszone sind Familiengärten (Alte Zürcherstrasse) und Sportanlagen (Kirchwies) mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.

Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine max. Grundfläche von 10 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolas von 6 m und eine grösste Höhe von 3 m nicht übersteigen.

Als Sportanlagen sind offene Spielfelder mit den notwendigen Nebenanlagen wie Ballfänge, Beleuchtung, Garderoben, Geräteräume und dergleichen zulässig. Der Gemeinderat bestimmt die Gebäudemasse und Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.

¹ Gemäss Teiländerung Bau- und Zonenordnung vom 15. September 2008, von der Baudirektion genehmigt am 10. Juni mit BDV Nr. 76/2009.

C Besondere Bauvorschriften

Art. 26 Arealüberbauung, Massvorschriften, Ausnützungsbestimmungen

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss in den Zonen W 30, W 40 und WG 40 mindestens 5000 m², in den Zonen W 60 und WG 60 mindestens 8000 m² umfassen.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbebauung übersteigen.

Art. 27 Gestaltung Fassadenfarbe

Die Farbgebung der Fassaden ist in allen Zonen vor der Ausführung zu bemustern und bewilligen zu lassen.

Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag, Abstand gegenüber Strasse

Der grosse Grundabstand gilt

- in den Zonen K II und Z für Bauten an der Baulinie resp. mit reduziertem Strassenabstand, in der Regel für eine der Längsfassaden,
- in allen übrigen Zonen für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

In den Wohnzonen und in der Kernzone II sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.0 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosses in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

Gegenüber Strassen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 29 Zusammenbau und Grenzbau

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und bei gleichzeitiger Erstellung der Gebäude. Vorbehalten bleibt Art. 16 Abs. 3.

Art. 30 Besondere Gebäude (Kleinbauten)

Für besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. In Wohnzonen gilt diese Regelung nur, sofern die besonderen Gebäude insgesamt höchstens 50 m², respektive bei grösseren Grundstücken 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.

Art. 31 Anzahl Abstellplätze, Besucherparkplätze

Je ein Personenwagenabstellplatz ist zu schaffen bei:

- Wohngebäuden für 80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens aber für jede Wohnung
- Restaurants für 15 m² Gesamtnutzfläche
- Läden für 30 m² Gesamtnutzfläche
- Büro- und Geschäftshäusern für 50 m² Gesamtnutzfläche

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Wohnhäusern auf je 3 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen, im Minimum aber ein Abstellplatz.

Art. 32 Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

Bei grösseren Überbauungen sind zum Schutze der Wohnungen die Parkierungsanlagen in Gebäuden oder unterirdisch anzuordnen.

Art. 33 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 34 Spiel- und Ruheflächen, Kompostplätze

Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind Kompostplätze einzurichten und dauernd zu halten, auf denen organische Abfälle der Haushalte und Grünflächen verarbeitet werden können. Solche Plätze können auch für Einfamilienhausgruppen verlangt werden.

Art. 35 Inkrafttreten

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

Die von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 1993 beschlossenen Änderungen wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 759 vom 16. März 1994 genehmigt.

Änderung Artikel 25bis von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. September 2008. Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 76 vom 10. Juni 2009 genehmigt.

**Namens der Politischen
Gemeindeversammlung Egg**

Der Präsident

Der Schreiber

Viktor Baumann

Kurt Feuerstein

A Wegleitung

Art. 1 Zonen

Die durch den Kanton festgelegten kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich. In der Bauordnung werden sie nicht aufgeführt. Die durch die Gemeinde festgelegten kommunalen Landwirtschafts-, Erholungs- und Freihaltezonen sind Inhalt des Zonenplanes und der Bauordnung.

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise oder Nutzweise gelten.

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom Januar 1991 sind die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung festgelegt.

Es sind folgende Gesetzesbestimmungen zu beachten:

– Kernzone	§	50	PBG
– Zentrumszone	§	51	
– Wohnzonen	§	52	PBG
– Industrie- und Gewerbezone	§§	56 - 59	PBG
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§	60	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihaltezonen, Reservezone und Land- und Forstwirtschaftszone sind im PBG abschliessend geregelt.

Die Zweckbestimmung der Freihaltezonen ist dem kantonalen, regionalen oder kommunalen Gesamtplan zu entnehmen.

– Kant. Land- und Forstwirtschaftszone	§	36	PBG
– Kant. und reg. Freihaltezone	§§	39 - 44	PBG
– Kommunale Freihaltezone und Erholungszone	§§	61, 62, 64	PBG
– Reservezone	§	65	PBG

Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone

Diese Anordnungen werden erwähnt, weil sich ihr Wirkungsbereich nicht mit der Zoneneinteilung deckt.

Für die Abstände zu Waldgebieten gilt:

– Innerhalb von Bauzonen	§	66	PBG
– Ausserhalb von Bauzonen	§	262	PBG

Art. 4 Zonenbezeichnung, Nutzweise (Kernzone § 50 PBG)

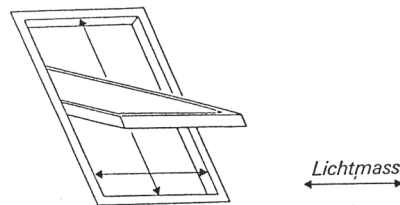
Gemäss PBG dient die Ausweisung von Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Dorfbildes.

Art. 5 Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster

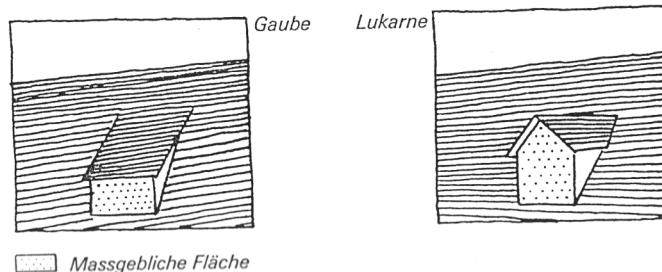
Grundlage für die Bestimmungen von Art. 5 bilden PBG § 50 Abs. 3 sowie § 292.

Abs. 3

Unter einzelnen Dachflächenfenstern sind 1 bis max. 3 pro Dachfläche zu verstehen. Die Grösse wird als Lichtmass gemessen.



Abs. 4



Art. 6 Bedachungsmaterialien und Art. 7 Umgebungsgestaltung

Gemäss PBG § 238 ist eine befriedigende Gesamtwirkung im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung anzustreben, in Kernzonen und in Umgebung von Schutzobjekten gilt eine gute Gesamtwirkung.

Besondere Gebäude sind "Kleinbauten".

Gemäss BVV § 11 lit. d) ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Die nach BO Art. 31 erforderlichen Autoabstellplätze müssen den Anforderungen von PBG § 238, Abs. 2 gerecht werden. Wo keine gute Gesamtwirkung erreicht wird, gilt PBG § 245 ff.

Art. 8 Abbruch

Abbruch: PBG § 309 c, d in Verbindung mit ABV §§ 1 + 2

Art. 9 Um- und Ersatzbauten

Die Absicht der BO ist es, das bestehende Ortsbild zu erhalten und zu verbessern.

Art. 10 Neubauten

Ohne die Regelung in Abs. 2 müssten die Neubauten einen Abstand von 6.0 m ab Strassengrenze einhalten, soweit nicht durch bestehende oder notwendige Baulinien eine andere Festlegung getroffen wurde (**PBG §§ 264, 265**).

Art. 12 Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe

Die BO kann besondere Vorschriften über die Masse und Erscheinung der Baute enthalten; dabei sind soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über höchstzulässige Gebäudehöhen Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt (PBG § 50, Abs. 3).

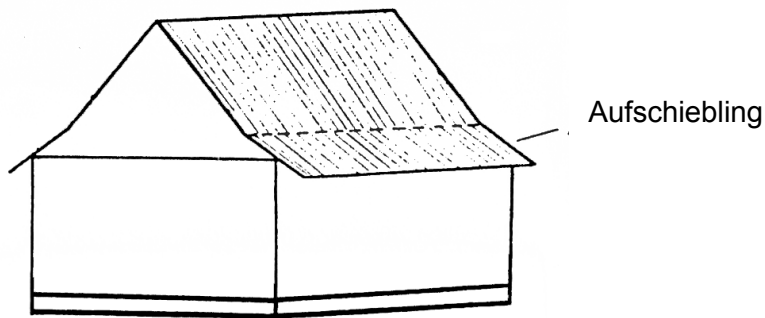
Die Abstände der Bauten ab Grenze werden aus dem Grundabstand und einem Mehr-längenabstand gebildet.

Art. 13 Dachform

Die Vorschriften der zulässigen Dachform in Abs. 1 erfolgt unter Anwendung des PBG § 252.

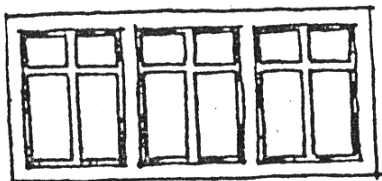
Danach ist gemäss BO folgende Dachform möglich:

Beispiel



Art. 14 Fassadengestaltung

Eine Aufreihung der Fenster ist möglich.



Art. 15 Grundmasse

Die Nutzweise der Zentrumszone ist in § 51 PBG geregelt.

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

Zulässige bauliche Grundstücknutzungen, die Definitionen und Messweise sind für den Kanton einheitlich geregelt:

- Geschosse	§§	275-276	PBG
- Ausnützungsziffer	§§	254+255, 259	PBG
	§§	9+10	ABV
- Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
- Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260, 261	
	§§	271-274	PBG
	§§	21-25	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§	260 Abs.2	PBG
	§	26	ABV
- Gebäudelänge	§	28	ABV
- Gesamtlänge	§	286	PBG
- Waldabstandslinien	§§	66, 262	PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§	264-267	PBG
- Bestimmungen über Dachaufbauten und Untergeschosse	§§	292+293	PBG
- Gewässerabstand	§	21	WWG

Art. 16 Stellung der Bauten, Besondere Nutzungsanordnung, Dachform

Abs. 1

Die Zentrumsbauten haben den Anforderungen von PBG §238, insbesondere mit Bezug auf den alten Ortskern zu entsprechen.

Abs. 3

Grundlage dazu ist PBG § 286 Abs. 3.

Abs. 4

Siehe dazu auch PBG § 299 ff.

Art. 17 Grundmasse

Wohnzone

Für die Wohnzone massgebend ist PBG § 52.

Weitere Angaben über zulässige Grundmasse siehe Wegleitung zu Art. 15.

Art. 20 Besondere Nutzungsanordnung Zonen W 40 und W 60

Als zulässige Nutzweisen gelten in den Wohnzonen Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbe. Solche sind nach der Praxis der Verwaltungsjustiz-Behörden beispielsweise:

- Bäckereien
- Schuhmachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und graphische Berufe
- kleinere kaufmännische Betriebe
- ärztliche Praxisräume
- Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt
- Ladengeschäfte
- Ateliers für stille Berufe
- Gaststätten (Immissionsvorbehalte)
- Tennisanlagen (ohne Turniere)
- Transformatorenstationen

Art. 22 Gewerbezone G

Will die Bauordnung Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen, so muss sie dies in der BO ausdrücklich erwähnen (PBG § 56), sonst wären reine Bürobauten ausgeschlossen.

Bemerkung: PBG § 56 Abs. 4: es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt.

Art. 23 Massvorschriften

Die Festlegung der Freiflächenziffer nach PBG § 257 und ABV § 11 dient dazu, dass nicht ganze Grundstücke asphaltiert werden.

Gestützt auf PBG § 238 Abs. 3 wird die Gemeinde mit dem Baugesuch jeweils die Lage und Bepflanzung vorschreiben.

Gemäss PBG § 58 kann die Bauordnung die maximale Gebäudehöhe regeln.

Die Festlegung eines bestimmten Grenzabstandes gegenüber der Wohnzone dient dazu, störende Einflüsse zu reduzieren.

Gesetzliche Grundlage bietet PBG § 57.

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es können nur Grundstücke dieser Zone zugewiesen werden, die im Eigentum des Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes sind.

Art. 25bis Erholungszone ²

vergl. auch § 8 BBV II

² Gemäss Teiländerung Bau- und Zonenordnung vom 15. September 2008, von der Baudirektion genehmigt am 10. Juni 2009 mit BDV Nr. 76/2009.

Art. 26 Arealüberbauung, Massvorschriften, Ausnutzungsverschiebungen

Abs. 1

PBG § 69 lässt die Arealüberbauung in allen Zonen zu, ausser in der Kern- und Industriezone.

Anforderungen an eine Arealüberbauung sind in PBG § 71 geregelt.

Abs. 3

Die BO kann nur eine beschränkte Ausnutzungsverschiebung zulassen (gem. PBG § 72 Abs. 3). Eine solche erleichtert bessere bauliche Lösungen.

Art. 27 Gestaltung Fassadenfarbe

PBG § 238 verlangt eine befriedigende Einordnung aller Bauten. Um nachträglichen Einwendungen zu begegnen, wird die Farbgebung generell in der Bewilligung behandelt, wobei die Genehmigung an die gesetzliche Regelung gebunden ist.

Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand Grenzbestände, Mehrlängenzuschlag, Abstand gegenüber Strassen

Abs. 1

Aus Besonnungsgründen wird für die nach Süden orientierte Fassade ein grosser Grundabstand vorgesehen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs Strassen infolge Baulinien und in den Kernzonen.

Die Absicht dieser Regelung für die Kernzone ist es, den Strassenraum durch Bauten optisch zu begrenzen.

Allgemein:

Für die Grenzabstände gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- | | | | |
|--|----|--------|-----|
| - Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich | § | 260 | PBG |
| - Begriff und Messweise | §§ | 21, 22 | ABV |
| - Abstandsfreie Gebäude | § | 269 | ABV |

Wohn- und Schlafräume müssen bezüglich Besonnung eine bestimmte Orientierung einhalten (PBG § 301).

Abs. 3

Besondere Gebäude (Kleinbauten) wie Garagen fallen bei der Berechnung gemäss ABV § 28 Abs. 2 ausser Ansatz.

Wenn Gebäude eine bestimmte Länge oder Höhe überschreiten, sind aus nachbarrechtlichen Gründen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.

- | | | | |
|--|----|-------|-----|
| - Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages | §§ | 23-25 | ABV |
| - Messweise der Fassadenlänge | § | 27 | ABV |

Für die ungleiche Verteilung und Herabsetzung von Grenzabständen gilt § 270 PBG.

Art. 29 Zusammenbau und Grenzbau

Gilt für Hauptbauten, für "Besondere Gebäude" gilt Art. 30

Art. 30 Besondere Gebäude (Kleinbauten)

Besondere Gebäude sind in PBG § 273 umschrieben; sie entsprechen in etwa den bisherigen "Kleinbauten". Das kantonale Recht erlaubt einen Abstand von 3.5 m ab bestehenden Gebäuden und Grenzen.

Art. 31 Anzahl Abstellplätze, Besucherparkplätze

Abs. 1

Der Gestaltung der Abstellplätze oder Garagen ist besondere Beachtung zu schenken.

-	Erstellungspflicht	§	242	PBG
-	Anforderungen (Zahl, Lage, Gestaltung)	§§	243+244	PBG
-	Anrechenbare Geschossflächen	§§	9, 10	ABV
-	Gemeinschaftsanlagen	§	245	

Abs. 2

dient als Ergänzung zu Art. 34. Grundlage bildet PBG § 243 Abs. 2: Eine angemessene Anzahl Plätze an leicht zugänglicher Lage ist für Besucher vorzusehen.

Art. 32 Besondere Verhältnisse

Abs. 1

Als Bemessungsgrundlage dient die Schweizer Norm SN 641400 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich

*Schema zur Berechnung
Der Parkplätze:*

Richtwerte für den Grenzbedarf

- ← Ersetzbarkeit durch OeV
- ← Zweiräder und Fussgänger
- ← Mehrfachnutzung der Parkfelder

Reduzierter Bedarf

Grenzbedarf

-	Industrie- und Gewerbebetriebe			
	Personal	0.6		P/Arbeitsplatz
	Besucher	0.13		P/Arbeitsplatz
-	Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (Bank, Post Arztpraxis, Coiffeursalons, Reisebüro, etc.)			
	Personal	0.6		P/Arbeitsplatz
	Besucher	0.3 – 0.4		P/Arbeitsplatz
-	Alterssiedlung			1 P pro 1-4 Wohnungen je nach lokaler Sozialstruktur

Abs. 2

Grundlage dazu ist PBG § 244.

Der Gemeinderat kann Gemeinschaftsanlagen verlangen und allfällige Beteiligungen an solchen regeln. (PBG § 245)

Art. 33 Fahrräder und Kinderwagen

dient als Ergänzung zu PBG § 248.

Art. 34 Spiel- und Ruheflächen, Kompostplätze

Vgl. auch § 248 PBG