

# Bau- und Zonenordnung

Sonderbauvorschriften für  
verdichtete Siedlungsformen

Verordnung über  
Fahrzeugabstellplätze

Stand Juni 2024

## Abkürzungsverzeichnis

**ABV**      **Allgemeine Bauverordnung**

Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen

**BBV I**    **Besondere Bauverordnung I**

Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen

**BBV II**   **Besondere Bauverordnung II**

Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen

**BVV**      **Bauverfahrensverordnung**

Verordnung über das baurechtliche Verfahren

**PBG**      **Planungs- und Baugesetz**

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht

**WWG**    **Wasserwirtschaftsgesetz**

## Bau- und Zonenordnung

---

### Zonenordnung

Art. 1	Zoneneinteilung	5
2	Weitere Bestimmungen	7
3	Massgebliche Pläne	7

### Mehrwertabgabe

Art. 3a	Erhebung einer Mehrwertabgabe	9
3b	Erträge	9

### Bauzonen

	Kernzonen Gemeinsame Bestimmungen	
Art. 4	Gestaltung der Gebäude	11
5	Gestaltung der Umgebung	11
6	Abweichungen bei Ersatzbauten	11
7	Aussenrenovationen und Abbrüche	
	Kernzone Kronenstrasse	
8	Zweck	13
9	Nutzweise	13
10	Um- und Ersatzbauten	13
11	Neubauten	15
12	Dachgestaltung	15
	Kernzone Sihlau	
13	Zweck	15
14	Nutzweise	15
15	Ersatzbauten	15
	Kernzone Ober-Leimbach	17
16	Zweck	17
17	Nutzweise	17
18	Ersatzbauten	17
19	Neubauten	17
20	Dachgestaltung	17
	Quartiererhaltungszone	
21	Zonenzweck	19
22	Nutzweise	19
23	Gestaltung / Bauweise	19
24	Grundmasse	19
	Zentrumszone	
25	Grundmasse	21
26	Gemeinsame Bestimmungen	21
27	Bestimmungen Zentrum West	21

Inhalt	Seite
Wohnzonen	
28 Grundmasse	21
29 Gemeinsame Bestimmungen	23
30 Wohnzone mit Gewerbe WG	23
Gewerbe- und Industriezonen	
31 Grundmasse	25
32 Gemeinsame Bestimmungen	25
33 Nutzweise	25
Zone für öffentliche Bauten	
34 Grenzabstände, Lärmempfindlichkeit	25
Erholungszone	
35 Erholungszonen S, F, E, R, A und Q	27
 Weitere Festlegungen	
Art. 36 Arealüberbauungen	29
37 Behandlung nach Sonderbauvorschriften erstellter Überbauungen	29
 Ergänzende Bauvorschriften	
Art. 38 Ausstattung	31
39 Terrainveränderungen	31
40 Nutzung der Sonnenenergie	31
41 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	31
42 Besondere Gebäude	31
43 Grenzabstand abstandsfreier Gebäude	31
44 Gebäudehöhen	33
44a Immissionsbereich NIS	33
 Schlussbestimmungen	
Art. 45 Aufhebung bisherigen Rechts	33
46 Inkrafttreten	33
 Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	
<hr/>	
Art. 1 Zweck	35
2 Geltungsbereich, Wirkung und Mindestarealfläche	35
3 Grundmasse	37
4 Siedlungsgestaltung und Wohnumfeld	37
5 Erschliessungsgrundsätze	37
6 Energiekonzept	37
7 Inkrafttreten	37

## Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

---

### I. Allgemeines

Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt	39
2	Zuständigkeit	39
3	Erstellungspflicht	39

### II. Berechnung der Parkplatzzahl

Art. 4	Ermittlung des Normbedarfes	39
5	Ermittlung des massgeblichen Bedarfes	43
6	Abstellplätze für Behinderte	43
7	Anzahl erforderlicher Zweirad-Abstellplätze	43

### III. Lage und Sicherstellung der Abstellplätze

Art. 8	Lage der Abstellplätze	45
9	Baubeschränkung für Abstellplätze	45
10	Sicherstellung	45
11	Gestaltung der Abstellplätze	45

### IV. Gemeinschaftsanlagen

Art. 12	Begriff	45
13	Beteiligungspflicht	47
14	Sicherstellung	47

### V. Ersatzabgabe

Art. 15	Pflicht und Höhe der Ersatzabgabe	47
16	Sicherstellung	47
17	Rückforderung der Ersatzabgabe	49

### VI. Parkraumplanung und Parkraumfonds

Art. 18	Parkraumplanung	49
19	Parkraumfonds	49
20	Zuständigkeit	49

### VII. Inkrafttreten

Art. 21	Inkrafttreten	49
---------	---------------	----

## Anhang

---

Gestaltungsmöglichkeiten und Berechnung der Ausnutzungsziffer aufgrund der zulässigen Geschosszahl	51
---	----

Die Bau- und Zonenordnung besteht aus ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (rechte Seiten).

Die Hinweise auf übergeordnete Vorschriften sowie die Erläuterungen (linke Seiten) sind weder Bestandteil des Erlasses noch der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung.

zu Art. 1

Kantonale und regionale Nutzungszonen sind:

- Landwirtschaftszone § 36 PBG
- übergeordnete Freihaltezone §§ 39 - 44 PBG

Die Waldgrenzen werden in einem separaten Waldfeststellungsverfahren festgelegt und nachgetragen. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Grenzen, welche in der Bauzone liegen, gelten nicht als Wald und können jederzeit gerodet werden.

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

Verschiedene Begriffe des PBG sind überdies zeichnerisch erläutert in den Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).

Für die Freihaltezone und die Reservezone hat die Bau- und Zonenordnung nichts Näheres zu bestimmen; sie sind im PBG abschliessend geregelt:

- Kommunale Freihaltezone §§ 61 - 64, 40 - 44 PBG
- Reservezone § 65 PBG

# Bau- und Zonenordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. April 1995

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2932 genehmigt  
am 4. Oktober 1995

Stand Juni 2024

---

Die Stadt Adliswil erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.1975, revidiert am 1.9.1991 und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen sowie kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## Zonenordnung

---

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

*Art. 1  
Zoneneinteilung*

- a) Bauzonen
- Kernzone Kronenstrasse K
  - Kernzone Sihlau K
  - Kernzone Ober-Leimbach K
  - Quartiererhaltungszone Büni QE
  - Quartiererhaltungszone Grundstrasse QE
  - Zentrumszone West ZW
  - Zentrumszone Ost ZO
  - Zentrumszone Quartier ZQ
  - Zweigeschossige Wohnzone W2
  - Dreigeschossige Wohnzone W3
  - Viergeschossige Wohnzone W4
  - Wohnzone mit Gewerbe WG
  - Gewerbezone 1 G1
  - Gewerbezone 2 G2
  - Gewerbezone 3 G3
  - Zone für öffentliche Bauten Oe
  - Erholungszone E
- b) Freihaltezone F
- c) Reservezone R

zu Art. 2 a)

- *Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen* § 52 PBG
- *Nichtzulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben* § 56 PBG
- *Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV* Art. 43 Abs. 2 LSV
- *Gestaltungsplanpflicht* § 48 PBG

zu Art. 2 b)

- *Waldabstandslinien* §§ 66, 262 PBG
- *Gewässerabstandslinien* §§ 67, 263 PBG, § 21 WWG

zu Art. 2 c)

- *Gestaltungspläne* §§ 83 ff PBG

zu Art. 3

*Zur Information sind Verkleinerungen der Kernzonenpläne Kronenstrasse und Ober-Leimbach neben den entsprechenden Kernzonenvorschriften abgebildet. Rechtsverbindlich sind jedoch die Pläne im Originalmassstab.*

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

*Art. 2  
Weitere Bestimmungen*

- a) Bestimmungen über Ausnützung, Bau- und Nutzweise sowie
  - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
  - Nichtzulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
  - Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV
  - Gestaltungsplanpflicht
  - Überlagerung von Sonderbauvorschriften
  
- b) Besondere Institute
  - Waldabstandslinie
  - Gewässerabstandslinie

c) Gestaltungsplanpflicht Sihlmatten, Zielsetzungen

Für das Gebiet Sihlmatten ist ein Gestaltungsplan nach §§ 83 ff. PBG aufzustellen und zumindest nachfolgende Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Erhöhung der Ausnützung und der Gebäudehöhen gegenüber der Grundordnung. Hierbei sollen die Volumina der speziellen Lagen zwischen Wald und Sihl Rechnung tragen und die Fussabdrücke der Baukörper einen hohen Freiraumanteil sichern.
- Ermittlung einer angemessenen baulichen Dichte, differenzierten städtebaulichen Entwicklung, Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch besonders guten Gestaltung sowie einer ökologisch hochwertigen Freiraumgestaltung.
- Abstimmung der baulichen Entwicklung auf die Inventare und die übergeordneten Vorgaben zum Naturschutz zur Sicherung der Naturwerte sowie der Vernetzung.

1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen gilt der Zonenplan M. 1:5'000. Wo die Zonengrenzen nicht der Parzellenfläche folgen, sind die Koordinaten im Anhang massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

*Art. 3  
Massgebliche Pläne*

2 Für die Kernzonen Kronenstrasse und Ober-Leimbach gelten die Kernzonenpläne M. 1:500, für die Wald- und Gewässerabstandslinien der Ergänzungsplan im M. 1:5'000 mit Koordinatenverzeichnis.

zu Art. 3 a)

- Erhebung Mehrwertabgabe § 19 MAG
- Freiflächenziffer § 19 Abs. 2 MAG
- Abgabesatz § 19 Abs. 3 MAG

zu Art. 3 b)

- Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds § 23 MAG

## Mehrwertabgabe

1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) erhoben.

*Art. 3a  
Erhebung einer Mehrwertabgabe*

2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um 100'000 CHF gekürzten Mehrwerts.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

*Art. 3b  
Erträge*

*Kernzonen allgemein § 50 PBG*

*Die 'Gemeinsamen Bestimmungen' gelten für alle drei Kernzonen:  
Kronenstrasse, Sihlau, Ober-Leimbach.*

*zu Art. 4*

- *Dachformen* § 49 PBG  
*Dachflächenfenster:*  
*Rahmenmass = Lichtmass des festen Dachfensterrahmens*
- *Besondere Gebäude* § 273 PBG

*zu Art. 7*

*Die Bewilligungspflicht bei Renovationen soll die Beeinträchtigung der Bausubstanz durch unpassende Anstriche, quartierfremde Materialien, etc. verhindern.*

*Baulücken oder die Beseitigung baulicher Bestandteile der Umgebung können das Strassen- und Quartierbild wesentlich stören.*

- *Bewilligungspflicht* § 309 lit c PBG

*zu Art. 9 (Seite 11)*

*Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.*

- *Nichtanrechenbare Geschossfläche* § 10 ABV
- *Besondere Nutzungsanordnungen* § 49a Abs. 3 PBG  
§§ 18, 20 ABV

*Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Mit der Empfindlichkeitsstufe III gelten folgende Belastungsgrenzwerte:*

	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
• <i>Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen</i>	60	50
• <i>Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen</i>	65	55
• <i>Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	65

## Bauzonen

---

### Kernzonen

### *Gemeinsame Bestimmungen*

- 1 Gestattet sind nur quartierübliche Dachformen.
- 2 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen.
- 3 Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von maximal 0.30 m<sup>2</sup> (Rahmenmass) sind zulässig.
- 4 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.
- 5 Grossflächige Mauerdurchbrüche, wie z.B. durchgehende Schaufensterfronten, sind nicht gestattet.
- 6 Für Fassaden sind in der Regel Verputz, Holz und Natur- bzw. Kunststein zu verwenden.
- 7 Für besondere Gebäude gelten grundsätzlich die gleichen Gestaltungsanforderungen wie für Hauptgebäude.

### *Art. 4*

### *Gestaltung der Gebäude*

- *Dächer*

- *Fenster*

- *Fassaden*

- *Besondere Gebäude*

- 1 Die ursprüngliche Vielfalt und Kleinmassstäblichkeit der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Strassenraum und Plätze mit zugehörigen Vorgärten und Brunnenanlagen bilden Bestandteil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Abstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind unter Wahrung der Verkehrssicherheit so anzulegen und zu gestalten, dass sie die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigen.

### *Art. 5*

### *Gestaltung der Umgebung*

Bei Ersatzbauten und Umbauten können untergeordnete Abweichungen von den verbindlichen Massen und von der bisherigen Erscheinung gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.

### *Art. 6*

### *Abweichungen bei Ersatzbauten*

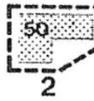
- 1 Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Beseitigung wesentlicher Gestaltungselemente bei Aussenrenovierungen sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn die davon berührten Gestaltungsvorschriften erfüllt sind.

### *Art. 7*

### *Aussenrenovierungen und Abbrüche*

# Kernzonenplan Kronenstrasse

## Legende:

-  zu erhaltende Gebäude
-  ortsbaulich wichtige Gebäude
-  Gebäudeperimeter, erwünschte Lage und Grundrissform mit überbauter Fläche und zulässiger Vollgeschosszahl
-  erwünschte Hauptfirstrichtung
- Informativer Planinhalt:*
-  Gewässerabstandslinie im Ergänzungsplan festgelegt
-  zu sichernde Fussgängerverbindung
-  Kernzonengrenze
-  Bauen nach Gestaltungsplan

Vom Gemeinderat  
festgesetzt am 11. Dez. 1991

Vom Regierungsrat  
genehmigt am 8. April 1992



Originalmassstab 1 : 500

0 10 20 30 m

2 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn dadurch kein Zustand entsteht, der das Ortsbild beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.

#### Kernzone Kronenstrasse

Die Kernzone Kronenstrasse bezweckt die Beibehaltung der gewachsenen Dorfstruktur und die Erhaltung und Ergänzung des charakteristischen Ortsbildes im Quartier Kronenstrasse.

*Art. 8  
Zweck*

1 Zugelassen sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*Art. 9  
Nutzweise*

2 Der Wohnanteil muss mindestens 50% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche betragen.

1 Die im Kernzonenplan kreuzgerasterten Gebäude dürfen nur umgebaut werden, wobei Gebäudeprofil und Erscheinung beizubehalten sind. Bei diesen Gebäuden sind bauliche oder wesentliche gestalterische Änderungen an charakteristischen Elementen auch im Gebäudeinnern bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleibt ein weitergehender Schutz des ganzen Objektes oder einzelner Teile mittels Schutzverfügung. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den Ersatzbau eine mindest gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird.

*Art. 10  
Um- und Ersatzbauten*

2 Die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude dürfen umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.

3 Die übrigen bestehenden Bauten dürfen umgebaut oder durch Neubauten nach Art. 11 ersetzt werden. Bei Umbauten kann das Gebäudevolumen um max. 10% erweitert werden, soweit dies wohnhygienische oder ortsbauliche Gründe erfordern und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

1 Neu- und Anbauten dürfen die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudeperimeter nicht überstellen, ausgenommen sind besondere Gebäude sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile.

*Art. 11  
Neubauten*

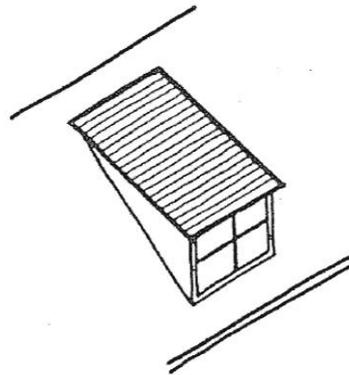
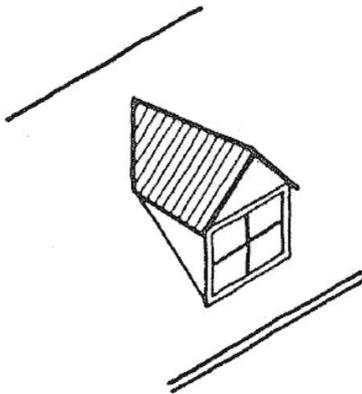
zu Art. 11 (Seite 11) und Art. 15

- *Besondere Gebäude* Art. 42 BZO, § 273 PBG
- *Abstandsfreie Gebäude* Art. 43 BZO, § 269 PBG
- *Geschosse* §§ 275, 276 PBG
- *Gebäudehöhe (Mass, Messweise)* Art. 44 BZO, §§ 278 - 280 PBG
- *Bauweise (Definition)* § 31 ABV

zu Art. 12

*Giebellukarnen*

*Schleppgauben*



zu Art. 14 und zu Art. 17

*Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.*

*Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.*

- *Nichtanrechenbare Geschossfläche* § 10 ABV
- *Besondere Nutzungsanordnungen* § 49a Abs. 3 PBG, §§ 18, 20 ABV

*Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Mit der Empfindlichkeitsstufe II gelten folgende Belastungsgrenzwerte:*

	Tag	Nacht
• <i>Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen</i>	55	45
• <i>Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen</i>	60	50
• <i>Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	65

2 Die grauen Flächen innerhalb der Perimeter bezeichnen die erwünschte Lage und Grundrissform von Neubauten. Davon kann abgewichen werden, wenn eine ortsbaulich gleichwertige Lösung erreicht wird. Das höchstzulässige Mass der mit Hauptbauten überbaubaren Fläche ist im Kernzonenplan bezeichnet.

3 Zulässig sind die Vollgeschosszahl gemäss Kernzonenplan und zwei Dachgeschosse.

4 Für Neubauten mit zwei Vollgeschossen gilt eine zulässige Gebäudehöhe von 7.0 m.

1 Für Neubauten ist die erwünschte Hauptfirstrichtung im Kernzonenplan bezeichnet.

*Art. 12  
Dachgestaltung*

2 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind zulässig in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sind bezüglich Ausmass, Material und Farbe auf das Hauptdach und das darunterliegende Gebäude abzustimmen.

#### Kernzone Sihlau

Die Kernzone Sihlau bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Struktur der Wohnsiedlung, umfassend die Wohnhäuser in ihrer äusseren Gestalt und Erscheinung, namentlich die Dachformen sowie die Vorgärten und den Strassenraum als Gesamtheit.

*Art. 13  
Zweck*

Zugelassen sind Wohnungen. Nicht störende Betriebe sind bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

*Art. 14  
Nutzweise*

1 Bestehende Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Lage und Stellung, ihrer äusseren Abmessungen und Dachformen umgebaut oder ersetzt werden. Dacheinschnitte und zusätzliche Dachaufbauten sind nicht zulässig.

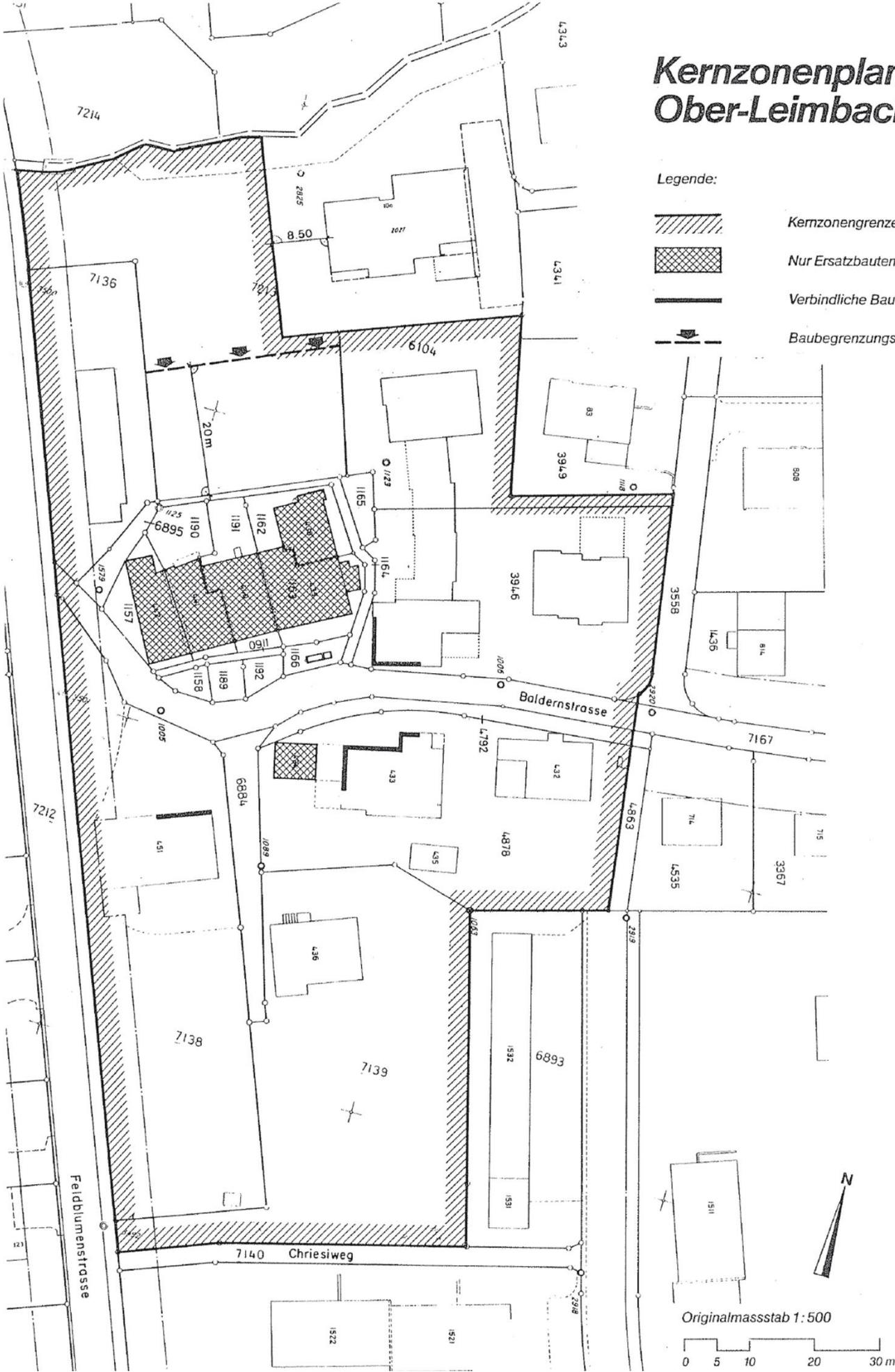
*Art. 15  
Ersatzbauten*

2 Andere Um- und Neubauten sind nicht gestattet, ausgenommen besondere Gebäude sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile. Besondere Gebäude sind gestalterisch von den Hauptbauten abzusetzen, damit die einzelnen Baukörper klar lesbar bleiben.

# Kernzonenplan Ober-Leimbach

Legende:

-  Kernzongrenze
-  Nur Ersatzbauten zulässig
-  Verbindliche Bauflucht
-  Baubegrenzungslinie



## Kernzone Ober-Leimbach

Die Kernzone Ober-Leimbach bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des ehemaligen Weilers Ober-Leimbach in seiner räumlichen und baulichen Struktur.

*Art. 16  
Zweck*

Zugelassen sind Wohnungen. Nicht störende Betriebe sind bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

*Art. 17  
Nutzweise*

1 Die im Kernzonenplan kreuzgerasterten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleibt ein weitergehender Schutz der ganzen Objekte oder einzelner Teile mittels Schutzverfügung.

*Art. 18  
Ersatzbauten*

2 Die übrigen bestehenden Gebäude können im Sinne von Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden. Statt dessen können auch Neubauten gemäss Art. 19 erstellt werden.

1 Neubauten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften auf die im Kernzonenplan bezeichneten Bauflichtungen zu stellen.

*Art. 19  
Neubauten*

2 Die im Kernzonenplan bezeichnete Baubegrenzungslinie darf nicht überstellt werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind besondere Gebäude sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile.

- *Stellung*

3 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- *Grundmasse*

- |   |       |
|---|-------|
| • Überbauungsziffer für Hauptgebäude                  | 20%   |
| • Überbauungsziffer einschliesslich besondere Gebäude | 25%   |
| • Vollgeschosse                                       | 3     |
| • Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl      | 2     |
| • Gebäudehöhe   | 8.5 m |
| • Grenzabstand  | 3.5 m |

4 Die geschlossene Bauweise ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

- *Bauweise*

1 Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude muss senkrecht zum Hang verlaufen.

*Art. 20  
Dachgestaltung*

2 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind zulässig in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sind bezüglich Ausmass, Material und Farbe auf das Hauptdach und das darunterliegende Gebäude abzustimmen.

- *Firstrichtung*

- *Dachaufbauten*

zu Art. 19 (Seite 15), Art. 23 und Art. 24

- *Besondere Gebäude* Art. 42 BZO, § 273 PBG
- *Abstandsfreie Gebäude* Art. 43 BZO, § 269 PBG
- *Überbauungsziffer* §§ 254, 256, 259 PBG
- *Geschosse* §§ 275, 276 PBG
- *Gebäudehöhe (Mass, Messweise)* Art. 44 BZO, §§ 278 - 280 PBG
- *Grenzabstand* §§ 260 - 274 PBG, §§ 21, 22 ABV
- *Bauweise (Definition)* § 31 ABV

zu Art. 20 (Seite 15)

'Senkrecht zum Hang' heisst: Firstrichtung ungefähr im rechten Winkel zu den Höhenlinien des Hanges.

Dachaufbauten: vgl. Hinweis BZO zu Art. 12

Quartiererhaltungszone allgemein § 50 a PBG

zu Art. 22

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

- *Nicht anrechenbare Geschossfläche* § 10 ABV
- *Besondere Nutzungsanordnungen* § 49a Abs. 3 PBG, §§ 18, 20 ABV

Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

Tag	ES II		ES III	
	Nacht	Tag	Tag	Nacht
• <i>Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen</i>	55	45	60	50
• <i>Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen</i>	60	50	65	55
• <i>Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	65	70	65

3 Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss und nur in Ecklagen (Trauf-/Giebelfassade) zugelassen. Sie sind bezüglich Ausmass und Gestaltung auf das Dach, das darunterliegende Gebäude und die Umgebung abzustimmen.

- *Dacheinschnitte*

### Quartiererhaltungszone

Die Quartiererhaltungszonen bezwecken die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung bestehender Bebauungen.

*Art. 21  
Zonenzweck*

1 Zugelassen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe bis 30% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

*Art. 22  
Nutzweise*

2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nicht störende und mässig störende Betriebe bis 50% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

1 Veränderungen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und soweit vorhanden die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung und Fassadengliederung) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

*Art. 23  
Gestaltung*

2 Im Quartier Büni ist die geschlossene Bauweise gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

*Bauweise*

Quartiererhaltungszone QE	Büni	Grundstrasse
• Vollgeschosse	2	3
• Dachgeschosse	0	1
• Gebäudehöhe	6 m	9 m
• Firsthöhe	3 m	5 m
• Gebäudelänge für Hauptgebäude	-	12 m
• Gebäudebreite für Hauptgebäude	8 m	12 m
• Kleiner Grundabstand	5 m	4 m
• Grosser Grundabstand	7 m	7 m

*Art. 24  
Grundmasse*

### Zentrumszone

- Allgemein § 51 PBG
- Besondere Gebäude Art. 42 BZO, § 273 PBG
- Abstandsfreie Gebäude Art. 43 BZO, § 269 PBG
- Grenzbau §§ 287 - 291 PBG

### zu Art. 25 und Art. 28

- Ausnützungsziffer §§ 254, 255, 259 PBG, §§ 9, 10 ABV
- Geschosse §§ 255 Abs. 2, 275, 276 PBG, § 9 ABV
- Grenzabstand §§ 260 - 274 PBG, §§ 21, 22 ABV
- Gebäudehöhe (Mass, Messweise) Art. 44 BZO, § 280 PBG

### zu Art. 26

Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Mit der Empfindlichkeitsstufe III gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

	Tag	Nacht
• Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen	60	50
• Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen	65	55
• Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden	70	65
• Grenzabstand, kantonalrechtliches Minimum: 3.5 m		

§ 270 PBG

### zu Art. 27

- Besondere Nutzungsanordnungen § 49a Abs. 3 PBG, §§ 18, 20 ABV
- Bauweise § 31 ABV

### zu Art. 28

In den Zonen W3 und W4 sind bei erreichter Vollgeschosszahl zusätzlich keine Dachgeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen zulässig. Dach- oder Untergeschosse können als Ersatz für Vollgeschosse erstellt werden (§ 276 Abs. 2 PBG). Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gelten sie aber als Vollgeschosse (§ 9 ABV). Siehe dazu auch Darstellung im Anhang I.

## Zentrumszone

Zentrumszone	ZW	ZO	ZQ
• Zulässige Ausnutzungsziffer %	110	85	100
• Vollgeschosse	5	4	5
• Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	1	1	-
• Grenzabstand in m	6	6	6
• Gebäudehöhe in m	16	14	16
• Firsthöhe in m	4	4	0

Art. 25  
Grundmasse

1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26  
Gemeinsame  
Bestimmungen

2 Im Erdgeschoss gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

1 Im Erdgeschoss sind strassenseits keine Wohnungen zulässig.

Art. 27  
Bestimmungen  
Zentrum West

2 Der Wohnanteil beträgt mindestens 30%. Er kann reduziert oder fallengelassen werden, wenn trotz zweckmässiger Grundrissanordnung die Immissionsgrenzwerte für das Wohnen nicht eingehalten werden können.

3 Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Trottoirniveau auszurichten.

4 Die geschlossene Bauweise ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

## Wohnzonen

Wohnzone	W2	W3	W4	WG
• Ausnutzungsziffer %	30	50	70	70
• Vollgeschosse	2	3	4	4
• Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	1	-	-	1
• Grenzabstände in m				
- Kleiner Grundabstand	5	5	6	6
- Grosser Grundabstand	9	9	10	10
• Gebäudehöhe in m	7	9	12	14
• Firsthöhe in m	4	3	3	4

Art. 28  
Grundmasse

Wohnzonen allgemein § 52 PBG

zu Art. 29

- Mehrlängenzuschlag (Messweise) §§ 23 - 25, 27 Abs. 2 ABV
- Bauweise, geschlossene Überbauung (Definition) § 31 ABV

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

- Nicht anrechenbare Geschossfläche § 10 ABV
- Besondere Nutzungsanordnungen § 49a Abs. 3 PBG, §§ 18, 20 ABV

Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

	ES II		ES III	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
• Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen	55	45	60	50
• Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen	60	50	65	55
• Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden	70	65	70	65
• Spiel- und Ruheflächen § 248 PBG				

Bei der Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und Freizeitanlagen sind die qualitativen Anforderungen einschlägiger Normen und Richtlinien (z.B. der Pro Juventute) zu beachten.

zu Art. 30

- Nutzweise § 52 PBG
- Schutz gegen Einwirkungen § 226 PBG

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

- Besondere Nutzungsanordnungen § 49a Abs. 3 PBG, §§ 18, 20 ABV

- |  |  |
|--|--|
| <p>1 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Gebäudeseite mit den meisten Wohnräumen. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p>  | <p><i>Art. 29</i><br/><i>Gemeinsame Bestimmungen</i><br/>- <i>Grosser und kleiner Grundabstand</i></p> |
| <p>2 Die Grundabstände dürfen je weggelassenem Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden, wenn dabei die zulässige Gebäudehöhe um mindestens 2 m unterschritten wird. Eine nachträgliche Aufstockung ist nicht zulässig.</p>   | <p>- <i>Herabgesetzter Grundabstand</i></p>  |
| <p>3 Bei Gebäudelängen von mehr als 15 m ist der Grundabstand um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Beträgt der Abstand zwischen Hauptbauten weniger als 7 m, werden die Fassadenlängen zur Bemessung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet.</p>           | <p>- <i>Mehrlängenzuschlag</i></p>   |
| <p>4 Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>  | <p>- <i>Bauweise</i></p>   |
| <p>5 Nichtstörende Betriebe bis 20% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p>  | <p>- <i>Nutzweise</i></p>  |
| <p>6 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind nicht störende und mässig störende Betriebe bis 50% der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche zulässig. Hier gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>   |  |
| <p>7 Bei am Hang gestaffelten Bauten sind für die Geschosszahl die Verhältnisse im jeweiligen Vertikalschnitt entscheidend.</p>  | <p>- <i>Terrassenhäuser</i></p>  |
| <p>8 Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser mit über vier Wohnungen sollen mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Geschossfläche betragen. Bei Aus- und Ergänzungsbauten kann diese Fläche reduziert werden.</p>   | <p>- <i>Spiel- und Ruheflächen</i></p>   |
| <p>1 In der Wohnzone mit Gewerbe WG sind mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>   | <p><i>Art. 30</i><br/><i>Wohnzone mit Gewerbe WG</i></p>   |
| <p>2 Für dauernd gewerblich genutzte, eingeschossige Gebäudeteile entfällt der Mehrlängenzuschlag und der grosse Grundabstand findet keine Anwendung. Die Gebäudehöhe dieser Gebäudeteile darf 4.0 m und die Gesamthöhe 5.5 m nicht übersteigen.</p>   | <p>- <i>Nutzweise</i><br/>- <i>Gewerbeerleichterung</i></p>  |
| <p>3 Die Wohnnutzung darf <math>\frac{4}{5}</math> der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten.</p>  | <p>- <i>Nutzungsanordnung</i></p>  |
| <p>4 Der Gewerbeanteil darf maximal <math>\frac{1}{2}</math> der dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossfläche betragen. Er kann erhöht werden, wenn trotz zweckmässiger Grundrissanordnung die Immissionsgrenzwerte für das Wohnen nicht eingehalten werden können.</p> |  |

*Industriezonen allgemein* §§ 56 - 59 PBG

zu Art. 31

- *Baumassenziffer* §§ 258, 259 PBG, § 12 ABV
- *Ausnützungsziffer* §§ 254, 255, 259 PBG, §§ 9, 10 ABV
- *Geschosse* §§ 275, 276 PBG
- *Freiflächenziffer* §§ 257, 259 PBG, § 11 ABV
- *Gebäudehöhe* Art. 44 BZO, §§ 58, 280 PBG

zu Art. 32

- *Abstände, Grenz- und Gebäudeabstand* §§ 260 - 274 PBG

zu Art. 33 und Art. 34

*Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.*

*Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:*

	<i>ES II</i>		<i>ES III</i>		<i>ES IV</i>	
	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
• <i>Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen</i>	55	45	60	50	65	55
• <i>Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen</i>	60	50	65	55	70	60
• <i>Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	65	70	65	75	70
• <i>Zulässigkeit Handels - und Dienstleistungsgewerbe; Ausschluss bestimmter Betriebsarten</i>	§ 56 Abs. 3 PBG					
• <i>Zulässigkeit von Wohnungen</i>	§ 56 Abs. 4 PBG					
• <i>Fahrzeugabstellplätze Einzelheiten und Bedarfwerte sind in der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze geregelt.</i>	§ 242 - 247 PBG					
• <i>Ausstattung und Ausrüstung</i>	§§ 3 und 4 ABV					
• <i>Gemeinschaftsunterkünfte</i>	§ 10 BBV I					

*Zone für öffentliche Bauten allgemein* § 60 PBG

## Gewerbebezonen

Gewerbezone		G1	G2	G3
• Baumassenziffer	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	3.0	4.5	6.0
• Ausnützungsziffer für Bürogebäude	%	80	100	120
• Vollgeschosse für Bürogebäude		4	4	5
• Freiflächenziffer	%	15	15	15
• Gebäude- oder Gesamthöhe bis First	m	15	15	18

*Art. 31  
Grundmasse*

1 Für zoneninterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen gelten deren Grenzabstände.

*Art. 32  
Gemeinsame Bestimmungen  
- Abstände*

2 Die geschlossene Bauweise ist zulässig, der Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn.

*- Bauweise*

1 In den Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe zulässig; es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Sood sind auch stark störende Betriebe zulässig; dort gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

*Art. 33  
Nutzweise*

2 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie die Erschliessung für das ganze Teilgebiet gesichert ist. Die erforderlichen Fahrzeug-Abstellplätze müssen mehrheitlich unterirdisch angelegt oder überdeckt werden.

3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Betriebsangehörige sind zulässig.

4 Betriebe, die unverhältnismässigen Motorfahrzeugverkehr auslösen, sind nicht zulässig.

## Zone für öffentliche Bauten

*Art. 34  
Zone für öffentliche Bauten*

1 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten die dort massgeblichen Grenzabstände, für die Zone im Tal findet der Mehrhöhenzuschlag gegenüber der zweigeschossigen Wohnzone W2 keine Anwendung.

*- Grenzabstände*

2 Allgemein gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die Sportanlagen Tüfi die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*- Lärmempfindlichkeit*

zu Art. 35

- *Erholungszone allgemein* §§ 61, 62 PBG
- *Überbauungsziffer* §§ 254, 256, 259 PBG
- *Familiengartenhäuser (Definition)* §§ 8, 18 BBV II
- *Abstandsfreie Gebäude* § 269 PBG

Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

Als Erlebnisbauernhof wird ein Landwirtschaftsbetrieb verstanden, der neben den für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlichen Bauten und Anlagen auch solche zur Information und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (z.B. Kleintierhaltung) umfasst.

## Erholungszonen

- 1 In der Erholungszone S sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesen Zwecken dienenden Bauten zulässig. Es gilt eine zulässige Überbauungsziffer von 10%. Die zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe bis First beträgt 6 m und für saisonale Gebäude 10 m. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. *Art. 35  
Erholungszone S*
- 2 In der Erholungszone F sind Familiengärten zulässig. Pro Garten darf eine überdeckte Baute mit einer Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und einer Höhe von höchstens 2.5 m erstellt werden. Weiter zulässig sind gemeinschaftliche Bauten und Anlagen die dem Betrieb des Familiengartenareals dienen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. *Erholungszone F*
- 3 In der Erholungszone E sind Anlagen und Bauten für den Betrieb des Erlebnisbauernhofes (z.B. Tierhaltung, Reitanlage) zulässig. Erweiterungen, Um- und Ersatzbauten sind im Ausmass des um ein Viertel erweiterten heute bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. *Erholungszone E*
- 4 In der Erholungszone R sind Reitstallungen mit den dazugehörigen Anlagen zulässig. Bei Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens ein Viertel vergrössert werden. *Erholungszone R*
- 5 In der Erholungszone A sind allmendartige Nutzungen zulässig. Für bestehende Gebäude sind bei Um- und Ersatzbauten das bestehende Volumen und die heutige Nutzung gewährleistet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. *Erholungszone A*
- 6 Bauliche und landschaftsverändernde Massnahmen in der Erholungszone Q setzen ein von der Baubehörde verabschiedetes, gesamtträumliches Gestaltungs- und Schutzkonzept voraus. Zugelassen sind Bauten und Anlagen für quartierbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Bestehende Gebäude können im Ausmass ihrer oberirdischen Gesamtvolumen umgebaut oder ersetzt werden. Die Gesamthöhe für neue Gebäude darf 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen und der Abstand gegenüber benachbarten Bauzonen muss mindestens 5 m betragen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. *Erholungszone Q*

zu Art. 36

*Die Arealüberbauung erhöht den Anordnungs- und Gestaltungsspielraum für grössere Überbauungen. Sie muss dafür strengere qualitative und quantitative Anforderungen erfüllen. Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.*

- *Arealüberbauungen* *§§ 69 - 73 PBG, § 8 ABV*

*Hinweis:*

*Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates.*

- *Zustimmung zu privaten  
Gestaltungsplänen* *§ 86 PBG*

## Weitere Festlegungen

---

### *Art. 36 Arealüberbauungen*

- 1 Arealüberbauungen sind in der Zone W3 zulässig. - *Zulässigkeit*
- 2 Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>. Bei bestehenden Überbauungen ist das als Einheit gestaltete Areal vollumfänglich einzubeziehen. - *Erforderliche Arealfläche*
- 3 Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 1.5 m grössere Gebäudehöhe zulässig. - *Grundmasse*
- 4 Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten bestehender Arealüberbauungen sind zulässig, sofern sie nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erfolgen und den erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss PBG genügen. Kleinere Ausbauten innerhalb des bestehenden Volumens, geringfügige Volumenerweiterungen zugunsten der Wohnqualität (z.B. für Gemeinschaftseinrichtungen) und energetischer Verbesserungen sind auch im üblichen Baubewilligungsverfahren zulässig. - *Behandlung bestehender Arealüberbauungen*

Bei bestehenden, unter Beanspruchung von Sonderbauvorschriften erstellten Überbauungen richten sich Ergänzungs-, Ersatz- und Umbauten nach Art. 36 Abs. 4.

### *Art. 37 Behandlung nach Sonderbauvorschriften erstellter Überbauungen*

zu Art. 38

- *Fahrzeugabstellplätze* §§ 242 - 247 PBG  
*Einzelheiten und Bedarfswerte sind in der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze geregelt.*
- *Kehrrichtbeseitigung* § 249 PBG, § 38 BBV I

zu Art. 39

- *'Wesentliche Terrainveränderung'* § 309 Abs.1 f PBG, § 1c BVV  
*richtet sich sinngemäss nach*

zu Art. 40

- *Sonnenenergie* § 49 Abs. 2e PBG
- *Heizungen* § 295 PBG, § 15 BBV I

zu Art. 41

- *Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden* § 14 BBV II

1 Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen wird durch kommunale Verordnung bestimmt.

*Art. 38*

*Ausstattung*

- *Abstellflächen für Motorfahrzeuge*

2 Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen bereit zu stellen.

- *für Fahrräder und Kinderwagen*

3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Wohnhäusern sind wo möglich für die Kompostierung geeignete Flächen auszuweisen.

- *Kompostierung*

Gebäude sind so in das Gelände einzupassen, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain nicht wesentlich verändert werden muss.

*Art. 39*

*Terrainveränderungen*

Bei der Planung von Überbauungen ist auf eine bezüglich passiver und aktiver Sonnenenergienutzung günstige Anordnung von Bauten, Grundrissen und Dachflächen zu achten.

*Art. 40*

*Nutzung der*

*Sonnenenergie*

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet in den Zonen W2, W3, W4, QE und den Kernzonen keine Anwendung.

*Art. 41*

*Gebäudeabstand*

*bei brennbaren*

*Aussenwänden*

1 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig bis zu einer überbauten Fläche von 40 m<sup>2</sup> oder bei Parzellen über 500 m<sup>2</sup> bis 8% der anrechenbaren Grundfläche.

*Art. 42*

*Besondere Gebäude*

2 Besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen oder gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m.

*Art. 43*

*Grenzabstand*

*abstandsfreier Gebäude*

zu Art. 44

- Gebäudehöhe

§§ 278 - 280 PBG

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

*Art. 44  
Gebäudehöhen*

Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Immissionsbereiches NIS sind empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnungen über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV SR.814.710) nicht zulässig.

*Art. 44a  
Immissionsbereich NIS*

## Schlussbestimmungen

---

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil vom 11. Dez. 1985
- Teilzonenplan Sihlhof vom 9. Dez. 1987
- Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen vom 11. Dez. 1985

*Art. 45  
Aufhebung bisherigen  
Rechts*

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

*Art. 46  
Inkrafttreten*



# Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. April 1995  
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2932 genehmigt  
am 4. Oktober 1995

---

Der Gemeinderat von Adliswil erlässt, gestützt auf §§ 79 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.1975 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

1 Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen die Voraussetzungen für Wohnüberbauungen in verdichteter Bauweise mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden, welche besonders gut gestaltet, sorgfältig in die Umgebung eingepasst, sowie zweckmässig erschlossen, ausgestattet und ausgerüstet sind.

*Art. 1  
Zweck*

2 Ausserdem werden angestrebt:

- unterschiedliche Bewohner- und Eigentumsstrukturen,
- eine ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung (z.B. standortgerechte Bepflanzung, geringe Bodenversiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung),
- eine flächensparende Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr,
- eine umweltschonende Energieversorgung und rationelle Energienutzung,
- die Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien.

1 Die Sonderbauvorschriften gelten für die vier im Übersichtsplan bezeichneten Teilflächen Egg, Mülimatten-Stig, Rifert und Wil der zweigeschossigen Wohnzone.

*Art. 2  
Geltungsbereich*

2 Bei Erfüllung der nachstehenden Bedingungen kann auf Arealen mit einer Mindestfläche von 4'000 m<sup>2</sup> von den Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung vom 5.4.1995 über die Wohnzone W2 gemäss nachstehenden Bestimmungen abgewichen werden.

*Wirkung und  
Mindestarealfläche*

zu Art. 3

- Ausnützungsziffer §§ 254, 255, 259 PBG, §§ 9, 10 ABV
- Geschosse §§ 275, 276 PBG
- Gebäudehöhe (Mass, Messweise) Art. 44 BZO, § 280 PBG
- Grenzabstand Art. 28 BZO  
§§ 260 - 274 PBG, §§ 21, 22 ABV

zu Art. 4

*Das verlangte einheitliche Konzept beinhaltet (nebst den in Art. 4 und 5 umschriebenen Anforderungen) insbesondere, dass die einzelnen Teilgebiete bezüglich Siedlungsstruktur (Anordnung der Gebäude, Aussenraumbildung) und architektonischer Gestaltung (Gebäudeform, Fassadengestaltung) nach einheitlichen Grundsätzen auszuführen sind.*

zu Art. 6

*Bei der Anordnung und Ausgestaltung der Bauten sind soweit als möglich die Grundsätze einer passiven Energiegewinnung mitzuberücksichtigen.*

*Die Energie für die Warmwasseraufbereitung soll zu mindestens 20% aus erneuerbaren Energien oder Abwärme stammen. Für Heizungen ist § 295 PBG zu beachten.*

*Dabei sind soweit als möglich die Prioritäten der kantonalen Energieplanung zu beachten:*

1. *Ortsgebundene hochwertige Abwärme*  
*Abwärme aus Kehrlichtverbrennungsanlagen und anderen Industrien, die ohne Hilfsenergien direkt verteilt und genutzt werden können*
2. *Ortsgebundene niederwertige Abwärme und Umweltwärme*  
*Abwärme aus Abwasserreinigungsanlagen und Industrien sowie Wärme aus Flüssen, Seen und Grundwasser, die vor der Nutzung mittels Wärmepumpen auf ein höheres Temperaturniveau gebracht werden*
3. *Leitungsgebundene fossile Energieträger*  
*Gasversorgung für Siedlungsgebiete mit hoher Energiedichte ( $\geq 1'500$  MWh / ha.a); für grössere Bezüger ist der Einsatz von gasbetriebenen WKK anzustreben*
4. *Regional verfügbare erneuerbare Energieträger*  
*Einsatz von einheimischem Energieholz in Einzelanlagen oder Quartierheizzentralen (Holzschnitzelfeuerungen mit Wärmeverbund)*
5. *Örtlich ungebundene Umweltwärme*  
*Umweltwärme aus der Umgebungsluft, der Sonnenenergie und der Geothermie*
6. *Frei einsetzbare fossile Energieträger*  
*Konventionelle Wärmeerzeugung mit Heizöl*

1 Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 50%. Sie hat im Minimum 40% zu betragen.

Art. 3  
Grundmasse

2 Es sind 3 Vollgeschosse ohne zusätzlich anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 9 m und die Firsthöhe 3 m.

3 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

1 Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen und so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung ist insbesondere auf die Lage, die höhenmässige Einordnung, die kubische Gliederung und den architektonischen Ausdruck der Bauten zu achten.

Art. 4  
Siedlungsgestaltung  
und Wohnumfeld

2 Rund 5% der Wohneinheiten sind behindertengerecht auszugestalten.

3 Es sind gemeinschaftliche Spiel- und Ruheflächen anzulegen sowie Räume für Freizeit und Begegnung zu schaffen. Das erforderliche Ausmass bestimmt die Baubehörde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohnform und Bewohnerstruktur. Sie sind sorgfältig zu gestalten und dauernd der Gemeinschaft zu erhalten.

4 An die Umgebungsgestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen. Insbesondere:

- sind die Aussenräume gestalterisch klar der öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Nutzung zuzuordnen,
- ist eine gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und eine natürliche Gestaltung zu achten. Dabei sind für die Bepflanzung vorwiegend standortgerechte und einheimische Arten zu wählen,
- ist der Versiegelungsanteil der Böden auf ein Minimum zu beschränken.

Die Erschliessung hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze sind mehrheitlich überdeckt oder unterirdisch zusammenzufassen.

Art. 5  
Erschliessungsgrundsätze

Für die vorgesehene Überbauung ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch zu achten.

Art. 6  
Energiekonzept

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung inkraft.

Art. 7  
Inkrafttreten

### **Abkürzungsverzeichnis:**

**aGF** *Anrechenbare Geschossfläche*  
*Anzurechnen sind alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren Räume (unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden) in Voll-, Unter- und Dachgeschossen.*

**NVF** *Nettoverkaufsfläche*

**PBG** *Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich*  
*Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7.9.75,*  
*revidiert am 1.9.91 und 1.9.95*

**PP** *Parkplatz, Abstellplatz für Personenwagen*

**ZR** *Abstellplatz für Zweiräder*

# Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

Vom Gemeinderat festgesetzt am 11. März 1992

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2467 genehmigt  
am 12. August 1992

---

Die Stadt Adliswil erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.1975 und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen sowie kantonalen Rechts, die nachstehende Verordnung:

## I. Allgemeines

Diese Verordnung regelt für das ganze Gebiet der Stadt Adliswil die Einzelheiten bezüglich:

- a) Bestimmung der Zahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze;
- b) Bestimmung der Zahl der erforderlichen Zweiradabstellplätze;
- c) Beteiligung an privaten und städtischen Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgabe und Parkraumplanung;
- e) Äufnung eines Fonds zur Schaffung von Parkraum.

*Art. 1  
Geltungsbereich  
und Inhalt*

Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Besonderes bestimmen, obliegt die Anwendung dieser Verordnung der Baubehörde.

*Art. 2  
Zuständigkeit*

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist die Pflicht zur Schaffung bzw. Anpassung von Abstellplätzen gemäss §§ 242 ff PBG zu erfüllen.

*Art. 3  
Erstellungspflicht*

## II. Berechnung der Parkplatzzahl

Die Zahl der Abstellplätze (gemäss § 242 PBG) wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile von 0.5 und mehr werden dabei aufgerundet.

*Art. 4  
Ermittlung des  
Normbedarfs*



2 Der Normbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b> Wohnungen, EFH	1 PP pro Wohnung; Für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> : 1 PP pro 80 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 4 Wohnungen <sup>(1)</sup>
<b>Verkaufsgeschäfte</b> Lebensmittel	1 PP pro 150 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 12 m <sup>2</sup> NVF mind. 1 PP pro 20 m <sup>2</sup> aGF <sup>(3)</sup>
Nicht-Lebensmittel	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> aGF
Ausstellungen	(2)	(2)
<b>Gastbetriebe</b> Restaurant, Café Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP pro 40 Sitzplätze - 1 PP pro 7 Zimmer	1 PP pro 6 Sitzplätze 1 PP pro 10 Sitzplätze 1 PP pro 2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen</b> publikumsintensive	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> aGF <sup>(4)</sup>
publikumsorientierte	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> aGF <sup>(5)</sup>
nicht publikumsorientiert	1 PP pro 60 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 400 m <sup>2</sup> aGF <sup>(6)</sup>
<b>Gewerbe, Industrie</b> Fabrikation	1 PP pro 150 m <sup>2</sup> aGF	1 PP pro 300 m <sup>2</sup> aGF
<b>Spezialnutzungen</b> Kino, Kultstätten, Saal- bauten, Schulen, Kran- kenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, etc.	(2)	(2)

(1) Gilt ab 4 Wohnungen (bei 3 Wohnungen keine PP, bei 4 Wohnungen 1 PP, bei 8 Wohnungen 2 PP etc.)

(2) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SNV-Norm)

(3) Güterumschlag separat

(4) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen)

(5) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(6) z.B. kaufmännischer Betrieb, Handel, Verwaltung

aGF = anrechenbare GF

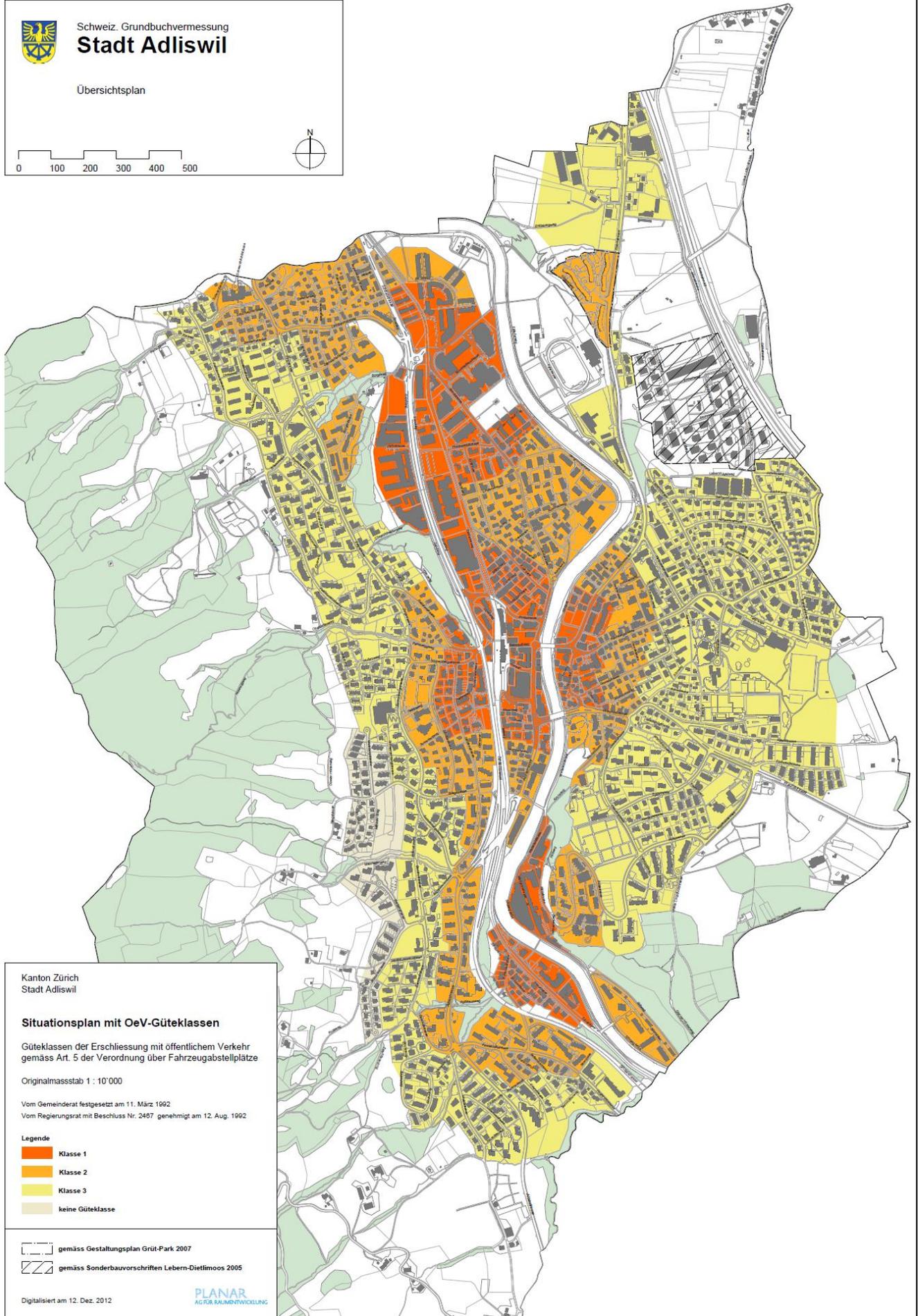
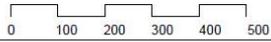
NVF = Nettoverkaufsfläche

PP = Parkplätze, Abstellplätze  
für Personenwagen



Schweiz. Grundbuchvermessung  
**Stadt Adliswil**

Übersichtsplan



Kanton Zürich  
Stadt Adliswil

### Situationsplan mit OeV-Güteklassen

Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr  
gemäss Art. 5 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

Originalmassstab 1 : 10'000

Vom Gemeinderat festgesetzt am 11. März 1992

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2497 genehmigt am 12. Aug. 1992

#### Legende

-  Klasse 1
-  Klasse 2
-  Klasse 3
-  keine Güteklasse

 gemäss Gestaltungsplan Grün-Park 2007

 gemäss Sonderbauvorschriften Lebern-Dietlimoos 2005

Digitalisiert am 12. Dez. 2012

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

1 Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze in % des Normbedarfs gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze); der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen.

*Art. 5  
Ermittlung des  
massgeblichen Bedarfs*

Benützerkategorie Güteklasse OeV-Erschliessung	Bewohner		Besucher Kunden		Beschäftigte	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse 1	50	80	40	60	35	50
Klasse 2	70	100	50	80	50	75
Klasse 3	80	120	70	100	70	100
Keine Güteklasse	100	150	100	120	100	120

2 Die Zuteilung der Güteklassen der OeV-Erschliessung wird im beiliegenden Situationsplan festgehalten; dieser ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

3 Die Baubehörde kann für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöhen oder wenn eine Fläche für zeitlich auseinanderliegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist, die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze angemessen reduzieren.

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren Parkierungsanlagen sind Parkplätze für Behinderte einzurichten und zu signalisieren. Deren Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt.

*Art. 6  
Abstellplätze für  
Behinderte*

Die Baubehörde bestimmt die erforderliche Zahl an Zweirad-Abstellplätzen (ZR) unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:

*Art. 7  
Anzahl erforderlicher  
Zweirad-Abstellplätze*

- für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen:  
1 ZR pro 40 m<sup>2</sup> aGF
- für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe:  
mindestens 1 ZR pro 2 PP <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> PP = Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze gemäss Art. 4

## Ermittlung des Normbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen und der Zahl erforderlicher Zweiradabstellplätze

Nutzungsarten des Wohn- und Geschäftshauses	Normbedarf (gemäss Art. 4)		Zweiradabstellplätze *
	Beschäftigte Bewohner	Besucher Kunden	
10 Wohnungen à je 120 m <sup>2</sup> aGF	15.0	2.5	30
Bank-Filiale Verwaltung 800 m <sup>2</sup> aGF	13.3	2.0	8
Schalter 160 m <sup>2</sup> aGF	1.6	2.6	2
Bäckerei 100 m <sup>2</sup> aGF	0.7	5.0	3
Schuh- und Kleiderladen 300 m <sup>2</sup> aGF	3.0	5.0	4
Disponibile Gewerbefläche 1'200 m <sup>2</sup> aGF	20.0	3.0	12
<b>Total nach Benutzer- kategorien (gerundet)</b>	<b>54</b>	<b>20</b>	
<b>Total</b>	<b>74</b>		<b>59</b>

\* erforderliche Zahl an Zweiradabstellplätzen (unabhängig von der Güteklasse der OeV-Erschliessung) gemäss Art. 7

### III. Anordnung und Sicherstellung der Abstellplätze

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

*Art. 8  
Lage der Abstellplätze*

2 Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat.

3 Zweiradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind möglichst nahe bei den Zugängen anzuordnen und sie sollen gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

1 Wenn für die Errichtung von Abstellplätzen Vorgärten, Innenhöfe oder wertvoller Baumbestand geopfert werden müssten und dies dem Wohn- oder Ortsbildschutz zuwiderläuft, kann die Erstellung von offenen Abstellplätzen begrenzt oder untersagt werden.

*Art. 9  
Baubeschränkung  
für Abstellplätze*

2 In solchen Fällen muss die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen erfolgen oder eine Ersatzabgabe gemäss Art. 13 ff geleistet werden.

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 spätestens zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

*Art. 10  
Sicherstellung*

1 Abstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Sie haben sich gut ins Siedlungsbild einzuordnen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen.

*Art. 11  
Gestaltung der  
Abstellplätze*

2 Die Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Mergel) zu versehen.

### IV. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Anlagen für Abstellplätze, die für die Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und diesen fest zugewiesen werden.

*Art. 12  
Begriff*

## Massgeblicher Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen in den verschiedenen OeV-Güteklassen

Nutzungsarten des Wohn- und Geschäftshau- ses	In OeV-Güteklasse 1 (gemäss Art. 5)				In OeV-Güteklasse 2 (gemäss Art. 5)				In OeV-Güteklasse 3 (gemäss Art. 5)			
	Bew./Besch.		Bes./Kunden		Bew./Besch.		Bes./Kunden		Bew./Besch.		Bes./Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
10 Wohnungen à je 120 m <sup>2</sup> aGF	7.5	12.0	1.0	1.5	10.5	15.0	1.3	2.0	12.0	18.0	1.8	2.5
Bank-Filiale Verwaltung 800 m <sup>2</sup> aGF	4.7	6.7	0.8	1.2	6.7	10.0	1.0	1.6	9.3	13.3	1.4	2.0
Schalter 160 m <sup>2</sup> aGF	0.6	0.8	1.0	1.6	0.8	1.2	1.3	2.1	1.1	1.6	1.8	2.6
Bäckerei 100 m <sup>2</sup> aGF	0.2	0.4	2.0	3.0	0.4	0.5	2.5	4.0	0.5	0.7	3.5	5.0
Schuh- und Kleiderladen 300 m <sup>2</sup> aGF	1.1	1.5	2.0	3.0	1.5	2.3	2.5	4.0	2.1	3.0	3.5	5.0
Disponibile Gewerbefläche 1'200 m <sup>2</sup> aGF	7.0	10.0	1.2	1.8	10.0	15.0	1.5	2.4	14.0	20.0	2.1	3.0
Total nach Benützerkatego- rien (gerundet)	21 - 31		8 - 12		30 - 44		10 - 16		39 - 57		14 - 20	
<b>Total</b> (Min. - Max.)	<b>29 - 43</b>				<b>40 - 60</b>				<b>53 - 77</b>			

1 Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche Möglichkeit innerhalb nützlicher Entfernung besteht.

*Art. 13  
Beteiligungspflicht*

2 Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, einen Beitrag an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Vorschriften für Gemeinschaftswerke (§§ 223 ff PBG) zu leisten.

1 Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind vor Baubeginn nachzuweisen. Andernfalls ist die Pflicht zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken, wobei vor Baubeginn eine Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung zu leisten ist.

*Art. 14  
Sicherstellung*

2 Gemeinschaftsanlagen müssen bei Bezug des pflichtigen Bauobjektes im Bau stehen und voraussichtlich ein Jahr danach benutzbar sein. Andernfalls ist eine Ersatzabgabe gemäss Art. 15 bis 17 zu leisten.

## **V. Ersatzabgabe**

1 Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 5 nicht selber schaffen und kann er sich bis zum Bezug der pflichtigen Baute auch nicht gemäss Art. 12 ff an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er für nicht erstellte Pflicht-Abstellplätze eine Ersatzabgabe gemäss § 246 PBG zu bezahlen.

*Art. 15  
Pflicht und Höhe der  
Ersatzabgabe*

2 Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

1 Vor Baubeginn ist die Pflicht zur Zahlung einer Ersatzabgabe mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

*Art. 16  
Sicherstellung*

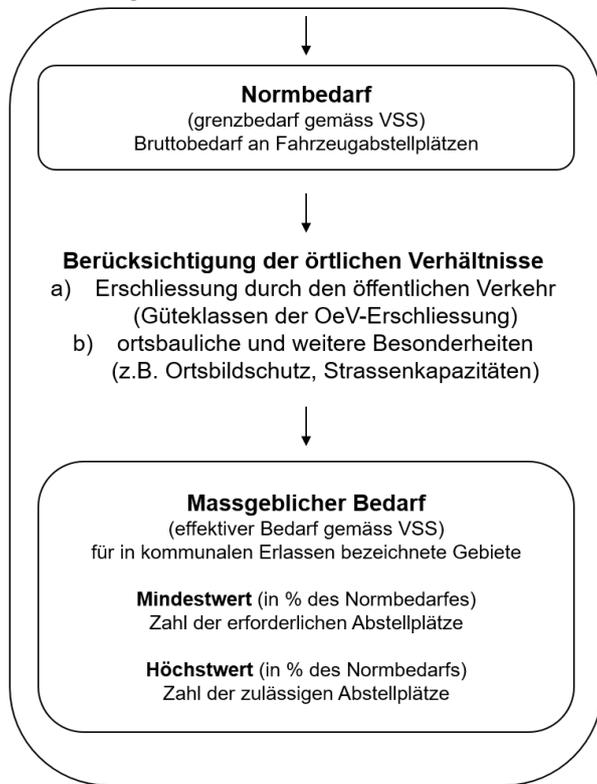
2 Erfolgt die Sicherstellung nicht bereits nach Art. 14, hat die Baubehörde eine Sicherstellung in der Höhe der voraussichtlich zu leistenden Ersatzabgaben anzuordnen, die vor Baubeginn zu leisten ist.

3 Die Ersatzabgaben sind vor dem Bezug des pflichtigen Bauobjektes zu zahlen.

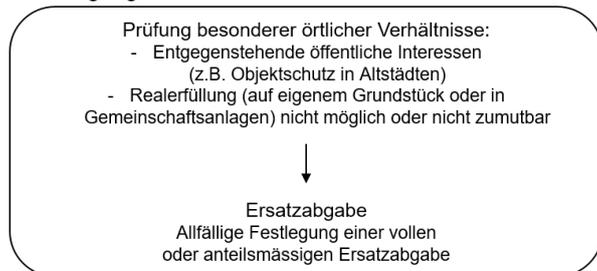
# Vorgehens-Schema zur Bestimmung der erforderlichen Parkplatzzahl

Dieses Schema ist der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfes der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom Juni 1990 entnommen und wurde sinngemäss an das revidierte PBG angepasst. Es zeigt die erforderlichen **Arbeitsschritte zur Bestimmung des «massgeblichen Bedarfes»**.

Verordnungsstufe



Bewilligungsstufe



Erläuterungen:

**Erstellungspflicht** bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen (§ 243 PBG).

Zahl der Abstellplätze als **Ausgangsgrösse** in Abhängigkeit der konkreten Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks (§ 242 PBG). Der Normbedarf soll etwa den VSS-Grenzbedarfswerten SN 640 601 a entsprechen.

Berücksichtigung des **Angebots des öffentlichen Verkehrs** und der örtlichen Verhältnisse (§ 242 PBG).

Rechtsgrundlage bildet insbesondere § 242 Abs. 2 PBG: Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des **Verkehrs** oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, **Luft** und Gewässern, kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

**Beurteilung des Einzelfalles** (im Rahmen der Baubewilligung): Kriterien und Verfahren bezüglich **Gemeinschaftsanlagen** und **Ersatzabgaben** richten sich nach §§ 242 bis 247 PBG. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen für UVP-pflichtige Bauten und Anlagen.

Die Ersatzabgabe muss erhoben werden, sofern der **Mindestwert des reduzierten Bedarfs** nicht erstellt werden muss oder darf (§ 246 PBG).

1 Kann und darf der Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgaben die erforderliche Anzahl Abstellplätze ganz oder teilweise beschaffen, so kann er die geleisteten Ersatzabgaben entsprechend dem Anteil der erstellten Abstellplätze zurückfordern. *Art. 17  
Rückforderung der Ersatzabgabe*

2 Die Rückerstattung erfolgt mit Zins gemäss § 4 PBG.

3 Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 5 Jahren vom Bezug der parkplatzpflichtigen Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen an gerechnet.

## **VI. Parkraumplanung und Parkraumfonds**

1 Der Stadtrat führt eine Parkraumplanung, die den veränderten Verhältnissen jeweils angepasst und dann der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht wird. *Art. 18  
Parkraumplanung*

2 Diese soll mindestens enthalten:

- bestehende und geplante Parkieranlagen,
- bestehende und geplante Gemeinschaftsanlagen und öffentliche Parkieranlagen,
- bestehende, die maximal zulässige Zahl übersteigende Abstellplätze,
- mutmassliche Bedarfswerte an zusätzlichen Abstellplätzen für Teilgebiete.

1 Die Mittel des Parkraumfonds sind gemäss § 247 PBG zu verwenden. *Art. 19  
Parkraumfonds*

2 Der Parkraumfonds wird geüfnet durch:

- a) die Ersatzabgaben;
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der mit Fondsmitteln erstellten Abstellplätze;
- c) allfällige Erträge des Fonds;
- d) allfällige Einlagen der Stadt.

1 Im Rahmen der in der Gemeindeordnung vorgeschriebenen Zuständigkeit entscheiden der Stadtrat, der Gemeinderat oder das Volk über die Verwendung der Fondsmittel. *Art. 20  
Zuständigkeit*

2 Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Finanzabteilung der Stadt Adliswil.

## **VII. Inkrafttreten**

Diese Verordnung wird nach ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat inkraft gesetzt. Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1985 ausser Kraft gesetzt. *Art. 21  
Inkrafttreten*

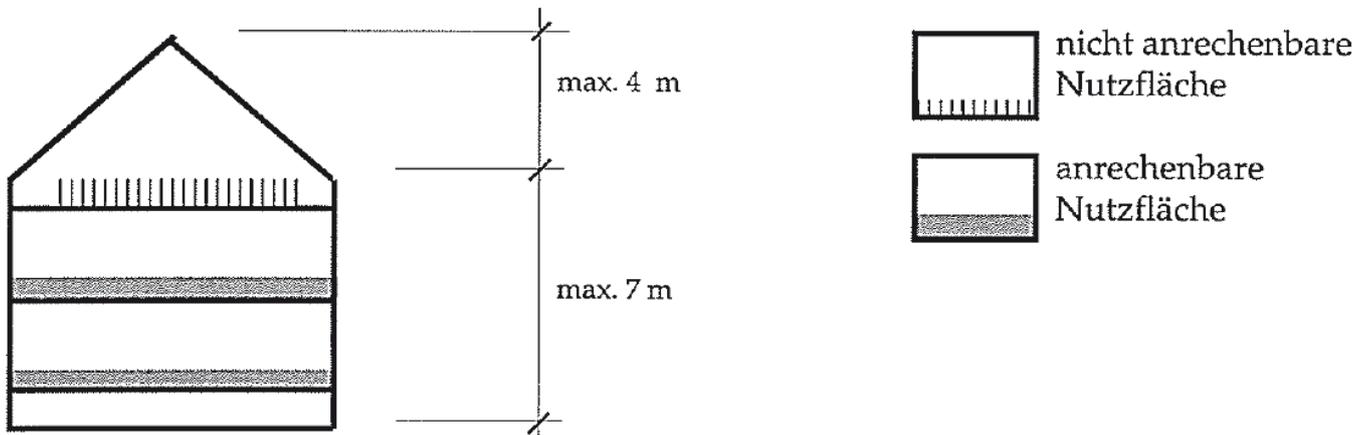


## Anhang

### Gestaltungsmöglichkeiten und Berechnung der Ausnutzungsziffer aufgrund der zulässigen Geschosszahl

#### In Zonen mit zulässigem Dachgeschoss

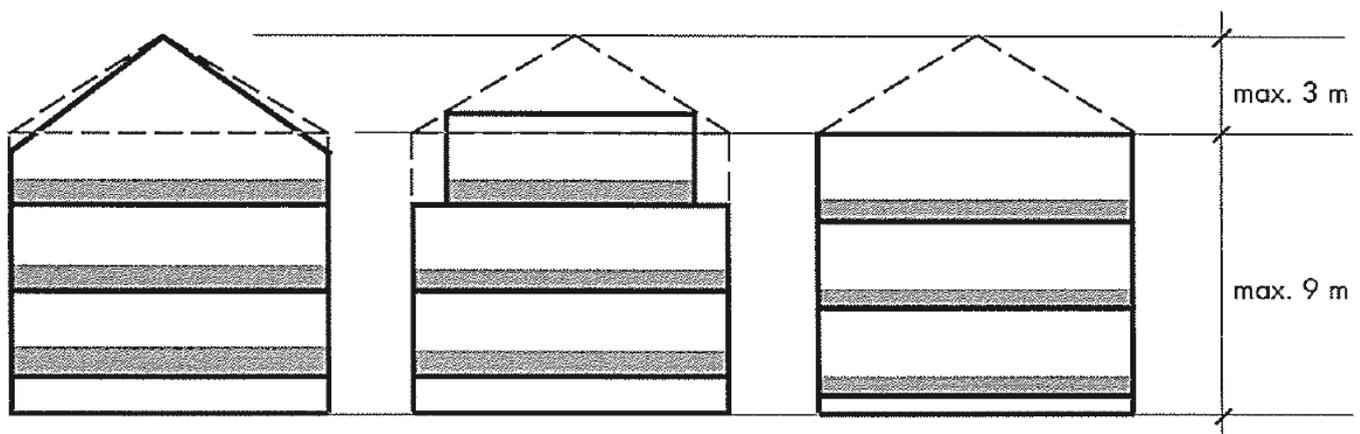
**Beispiel W2:** 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, Gebäudehöhe: 7 m, Firsthöhe: 4 m



Die Nutzfläche im Dachgeschoss ist nur soweit anrechenbar, als sie die Fläche überschreitet, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

#### In Zonen ohne zulässiges Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl

**Beispiel W3:** 3 Vollgeschosse, kein Dachgeschoss, Gebäudehöhe: 9 m, Firsthöhe: 3 m



Die Gestaltung und Nutzungsverteilung ist innerhalb der 3 Geschosse und der durch Gebäude- und Firsthöhe gebildeten Mantellinie frei. Vollgeschosse können durch Dachgeschosse ersetzt werden. Sämtliche Geschossflächen sind für die Ausnutzungsziffer anrechenbar.