



**BONSTETTEN**

Gemeinde

---

# Bau- und Zonenordnung

der politischen Gemeinde Bonstetten  
vom 10. Mai 1995 mit Teilrevision 2011 und 2021

nachgeführt bis 7. Dezember 2021

---

1  
2  
3  
4  
5

<b>1. Zonenordnung</b>	<b>4</b>
1.1 Zoneneinteilung	4
1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet	4
1.1.2 Bauzonen	4
1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone	4
1.2.1 Geltungsbereiche	4
1.2.2 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise	4
1.2.3 Besondere Institute	5
1.3 Zonenplan / Ergänzungspläne	5
1.3.1 Zonenplan	5
1.3.2 Ergänzungsplan 1:2'500	5
1.3.3 Ergänzungspläne 1:1'000	5
1.3.4 Vorrang der Ergänzungspläne	5
1.4 Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich	5
1.4.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe	5
1.4.2 Erträge	5
<b>2. Kernzonen</b>	<b>6</b>
2.1 Gestalterische Anforderungen	6
2.2 Abbruchbewilligung	6
2.3 Privilegierte Bauten	6
2.3.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten	6
2.3.2 Anbauten	6
2.3.3 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten	7
2.4 Neubauten	7
2.4.1 Grundmasse	7
2.4.2 Brennbare Aussenwände	7
2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten	7
2.5 Gestalterische Vorschriften für Neubauten	8
2.5.1 Gestaltung, Einordnung	8
2.5.2 Dächer	8
2.5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	8
2.5.4 Dachflächenfenster	8
2.5.5 Dachgestaltung	8
2.5.6 Fassaden	8
2.5.7 Umgebung	9
2.5.8 Reklame	9
2.6 Nutzweise	9
2.7 Besondere Gebäude	9
2.7.1 Zulässigkeit	9
2.7.2 Dachneigung	9
2.8 Weitergehende Einschränkungen	9
<b>3. Wohnzonen</b>	<b>10</b>
3.1 Grundmasse	10
3.2 Nutzweise	11
3.2.1 Gewerbenutzung – Wohnanteil	11
3.2.2 Wohn-/Gewerbezone WG3/55	11
3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil	11
3.3 Dachaufbauten	11
<b>4.</b>	<b>12</b>

<b>5. Erholungszone</b>	<b>12</b>
5.1 Nutzweise	12
5.2 Bauvorschriften	12
5.3 Empfindlichkeitsstufe	12
<b>6. Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>13</b>
6.1 Bauvorschriften	13
6.2 Grenzabstände	13
6.3 Empfindlichkeitsstufe	13
<b>7. Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>13</b>
7.1 Gestaltungsplan „Chrüzacher“	13
7.2 Gestaltungsplan „Stationsstrasse“	13
<b>8. Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
8.1 Grenzabstand	14
8.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand	14
8.1.2 Abstand gegenüber Nichtbauzone	14
8.2 Bauweise	14
8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses	14
8.4 Firstrichtung, Dachneigung	14
8.5 Besondere Gebäude	15
8.5.1 Strassenabstand	15
8.5.2 Grenzabstand	15
8.5.3 Dachform	15
8.5.4 Gebäudelänge	15
8.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude	15
8.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge	15
8.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen	15
8.9 16	
8.10 Übertragung von Nutzungsanteilen	16
8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	16
8.11.1 Wohnbauten	16
8.11.2 Andere bauten und Anlagen	16
8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze	16
8.11.4 Ersatzabgabe	16
8.12 Abstellräume	17
8.13 17	
8.14 Spiel- und Ruheflächen	17
8.15 17	
8.16 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile	17
<b>9. Besondere Institute</b>	<b>18</b>
9.1 Arealüberbauungen	18
9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen	18
9.1.2 Grenz- und Gebäudeabstände	18
9.1.3 Dachneigung und Gebäudelänge	18
9.2 Aussichtsschutz	18
9.3 Wald- und Gewässerabstand	19
<b>10. Inkrafttreten</b>	<b>19</b>

Die Gemeinde Bonstetten erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes nachstehende Bau- und Zonenordnung.

# 1. Zonenordnung

## 1.1 Zoneneinteilung

### 1.1.1 Unterteilung Gemeindegebiet

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

### 1.1.2 Bauzonen <sup>4</sup>

	Abkürzung
<b>Kernzonen</b>	
- Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer	KD
- Kernzone Unterdorf zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KU
- Kernzone Bodenfeld zweigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KB
- Kernzone Hofis dreigeschossig mit Ausnutzungsziffer	KH
<b>Wohnzonen</b>	
- zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	W2/25
- zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung	W2/30
- zweigeschossige Wohnzone mit hoher Ausnutzung	W2/40
- zweigeschossige Wohnzone Bruggenmatt	W2/45
- dreigeschossige Wohnzone	W3/55
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3/55
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erholungszone	EZ
Freihaltezone	FZ
Reservezone	R
Kommunale Landwirtschaftszone	L k

## 1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzone

### 1.2.1 Geltungsbereiche

Für ganze Zonen oder innerhalb von Zonen mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich werden folgende weiteren Anordnungen getroffen:

### 1.2.2 Bestimmungen über Ausnutzung, Bauweise und Nutzweise

Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen

### 1.2.3 Besondere Institute

- a) Arealüberbauungen
- b) Aussichtsschutz (Ergänzungsplan)
- c) Abgrenzung der Kernzonen und privilegierte Bauten mit zugeordnetem Bereich (Ergänzungsplan)
- d) Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan)
- e) Waldabstandslinien (Ergänzungspläne)

## 1.3 Zonenplan / Ergänzungspläne

### 1.3.1 Zonenplan

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

### 1.3.2 Ergänzungsplan 1:2'500

Für die Aussichtsschutzbereiche, die besonderen Anordnungen in den Kernzonen, sowie die Gewässerabstandslinien ist der Ergänzungsplan 1:2'500 massgebend.

### 1.3.3 Ergänzungspläne 1:1'000

Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:1'000 massgebend.

### 1.3.4 Vorrang der Ergänzungspläne

Die Ergänzungspläne 1:1'000 und 1:2'500 gehen dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan 1:10'000 ist nicht rechtsverbindlich.

## 1.4 Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich <sup>6</sup>

### 1.4.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

- <sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

### 1.4.2 Erträge

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

## 2. Kernzonen

### 2.1 Gestalterische Anforderungen <sup>4</sup>

Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in das bestehende Ortsbild einordnen und haben deshalb erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

### 2.2 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

### 2.3 Privilegierte Bauten

#### 2.3.1 Um- und Ersatzbauten von privilegierten Bauten

Für die im Ergänzungsplan 1:2500 schwarz eingetragenen Gebäude (privilegierte Bauten), welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, gelangen die Vorschriften gemäss Ziffer 2.4 nicht zur Anwendung. Sie dürfen jedoch nur unter annähernder Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Änderungen aus verkehrspolizeilichen, wasserpolizeilichen oder wohnhygienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserung können angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzwecks stehen. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild gestattet, wenn sie die Anforderungen von Ziffer 2.5 einhalten.

#### 2.3.2 Anbauten

Anbauten an solche Gebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflussen.

2.3.3 Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer bei privilegierten Bauten

Liegen privilegierte Bauten in einer Kernzone mit festgelegter Ausnutzungs- oder Überbauungsziffer, so gelten diese für Neubauten lediglich auf jener Fläche, die ausserhalb des dem privilegierten Gebäude zugeordneten Bereiches liegen, welcher im Ergänzungsplan 1:2'500 dargestellt ist.

## 2.4 Neubauten

2.4.1 Grundmasse <sup>4</sup>

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

		KD	KU	KB	KH
a) Ausnutzung	max.	-	40%	40%	60%
b) Überbauungsziffer:					
Hauptgebäude	max.	25%	-	-	-
Besondere Gebäude	max.	5%	-	-	-
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
d) Dachgeschosse	max.	2*	2*	2*	2*
e) Untergeschoss	max.	1	1	-	-
f) grosser Grenzabstand	min.	6m	8m	8m	8m
g) kleiner Grenzabstand	min.	3.5m	4m	4m	4m
h) Gebäudelänge	max.	35m	35m	35m	45m
i) <sup>5</sup>					
k) Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max. max.	8m 8.5m	8m 8.5m	7.5m 8m	9.5m 10m
l) Dachneigung		35°-45°	35°-45°	35°-45°	35°-45°
m) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung		III	III	III	III

\* 2. Dachgeschoss vgl. Ziffer 8.3

2.4.2 Brennbare Aussenwände

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. Der Brandschutz ist auf andere Weise sicherzustellen.

2.4.3 Strassenabstand unterirdischer Bauten

Gegenüber Gemeindestrassen dürfen unterirdische Bauten an die Strassengrenze gestellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

## 2.5 Gestalterische Vorschriften für Neubauten

### 2.5.1 Gestaltung, Einordnung <sup>4</sup>

Alle Bauten sind so zu gestalten, dass bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, kubischer Gliederung, Dachneigung, Firstrichtung, Materialien und Farben, Umgebung und Strassenraum eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei darf der Strassenabstand unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit unterschritten werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes gerechtfertigt ist.

### 2.5.2 Dächer <sup>4</sup>

Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind mit Tonziegeln oder Materialien, das im Aussehen solchen entspricht, einzudecken und haben traufseitig mindestens 70 cm, giebelseitig mindestens 40 cm über die Fassade vorzuspringen. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### 2.5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen für sich allein nicht länger als 3.50 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern die Dachfläche vor dem Einschnitt in einer Breite von mindestens 1.00 m durchlaufend ausgebildet ist. Sie sind zu überdachen. Dacheinschnitte sind in der Kernzone KD nicht gestattet.

### 2.5.4 Dachflächenfenster <sup>4</sup>

Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> Lichtfläche sind zulässig.

### 2.5.5 Dachgestaltung <sup>4</sup>

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Abgas- und Lüftungsanlagen haben sich in Form, Grösse, Anzahl und Anordnung gut in die Dachfläche einzufügen.

### 2.5.6 Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassade zurückzusetzen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter

des Gebäudes gewahrt bleibt. Balkone sind nur gestattet, sofern sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

### 2.5.7 Umgebung

Bestehende Gärten und Grünflächen sind zu erhalten, bzw. bei Neubauten sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterungen oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.

### 2.5.8 Reklame

Es sind nur Reklamen in unaufdringlicher Form und Gestaltung gestattet, welche auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

## 2.6 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. Es ist nicht gestattet, Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. von Betrieben mehrheitlich im Freien zu lagern.

## 2.7 Besondere Gebäude

### 2.7.1 Zulässigkeit

Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.

### 2.7.2 Dachneigung

Die Dachneigung solcher Gebäude oder Gebäudeteile hat mindestens 20° alte Teilung zu betragen. Bei mehrheitlich unter dem gestalteten Terrain besonderen Gebäuden sind begrünte Flachdächer zugelassen.

## 2.8 Weitergehende Einschränkungen

Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Schutzmassnahmen gemäss §§ 207 ff PBG bleiben vorbehalten.

## 3. Wohnzonen

### 3.1 Grundmasse <sup>4</sup>

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2/ 25	W2/ 30	W2/ 40	W2/ 45	W3/ 55	WG3/55
a) Ausnützung	max.	25%	30%	40%	45%	55%	55%
b) Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	3	3
c) Dachgeschosse	max.	1	1	2*	-	1	1
d) Untergeschosse	max.	1	1	1	1	-	-
e) grosser Grenz- abstand	min.	8m	8m	8m	8m	10m	10m
f) kleiner Grenz- abstand	min.	4m	4m	4m	4m	5m	5m
g) Gebäudelänge	max.	25m	30m	35m	35m	40m	40m
h) <sup>5</sup>							
i) Gebäudehöhe	max.	6m	7.5m	7.5m	8.1m	10.5m	11.4m
k) Firsthöhe	max.	4.5m	-	-	-	-	-
l) Dachneigung Hauptgebäude Profillinie Attika- geschosse		25-35°	25-40°	25-45°	0-45°	0-35° 45°	0-35° 45°
m) Mehrlängenzuschlag		1/4 der Mehrlänge ab 14 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m					
n) Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärm- schutzverordnung		II	II	II	II	II	III

\* vergleiche Ziffer 8.3

## 3.2 Nutzweise

### 3.2.1 Gewerbenutzung – Wohnanteil <sup>4</sup>

In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche. Für die Wohn-/ Gewerbezone WG3/55 gilt Art. 3.2.3.

### 3.2.2 Wohn-/Gewerbezone WG3/55

In der Zone WG3/55 sind zulässig:

- a) mässig störendes Gewerbe;
- b) <sup>1</sup> Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> pro Laden;
- c) <sup>1</sup> Verkaufsgeschäfte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen.

Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen sowie entweder ein Flachdach haben oder deren Dach eine Firsthöhe von 1.50 m nicht übersteigt, gilt

- a) allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m ohne Mehrlängenzuschlag;
- b) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von 20 m;
- c) <sup>5</sup>

### 3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil <sup>4</sup>

In der Wohn- / Gewerbezone WG3/55 gilt mit Ausnahme des Gebiets westlich der Stationsstrasse ein Wohnanteil und ein Gewerbeanteil von je min. 30% der anrechenbaren Fläche.

## 3.3 Dachaufbauten <sup>3</sup>

Wird die zulässige Vollgeschosszahl nicht in Anspruch genommen, können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss gesamthaft bis die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge breit sein. Das Dachgeschoss muss als solches erkennbar bleiben.

## **4. 5**

# **5. Erholungszone <sup>4</sup>**

## **5.1 Nutzweise <sup>4</sup>**

Die Erholungszone Dorf ist für die Friedhofanlage und die Erholungszone Schachen für Spiel- und Erholungsanlagen bestimmt.

## **5.2 Bauvorschriften**

Bauten, die den Zonenzweck erfüllen, dürfen die Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

## **5.3 Empfindlichkeitsstufe**

In der Erholungszone Friedhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II, in jener im Schachen die Empfindlichkeitsstufe III.

## **6. Zone für öffentliche Bauten**

### **6.1 Bauvorschriften <sup>4</sup>**

In der Zone Schachen gilt eine Gebäudehöhe von 11.4 m, in der Zone Dorf eine solche von 8.5 m. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

### **6.2 Grenzabstände**

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

### **6.3 Empfindlichkeitsstufe <sup>2</sup>**

In der Zone Dorf gilt die Empfindlichkeitsstufe III, in der Zone Schachen die Empfindlichkeitsstufe II.

## **7. Gestaltungsplanpflicht**

### **7.1 Gestaltungsplan „Chrüzacher“**

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone W2/30 im "Chrüzacher" ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, mit dem der Lärmschutz gegenüber der Staatsstrasse durch Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sichergestellt wird. Die Ausnützung der dadurch freizuhaltenden eingezonten Flächen kann auf das überbaubare Gebiet übertragen werden.

### **7.2 Gestaltungsplan „Stationsstrasse“**

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete WG3/55 längs der Stationsstrasse ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III sicherstellt.

## 8. Allgemeine Bauvorschriften

### 8.1 Grenzabstand

#### 8.1.1 Grosser / kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

#### 8.1.2 Abstand gegenüber Nichtbauzone<sup>3</sup>

Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

### 8.2 Bauweise

In allen Zonen ist das Zusammenbauen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

### 8.3 Nutzung des 2. Dachgeschosses

Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohn- und Arbeitsräume nur giebelseitig gestattet. Im Weiteren sind unselbständige Raumteile, die mit Räumen im 1. Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen wie z.B. Galerien sowie Nebenräume wie WC und Bäder, gestattet.

### 8.4 Firstrichtung, Dachneigung

Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere Dachneigungen bis 45° sind dann gestattet, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird und das Dach eine Umhüllende nicht überschreitet, welche durch die in Ziffer 3.1 vorgeschriebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen gebildet wird.

## 8.5 Besondere Gebäude <sup>4</sup>

### 8.5.1 Strassenabstand <sup>3</sup>

Für Besondere Gebäude gilt gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit ein Strassenabstand von 3.5 m.

### 8.5.2 Grenzabstand <sup>3</sup>

Für Besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.

### 8.5.3 Dachform

Bei Besonderen Gebäuden findet die Bestimmung unter Ziffer 3.1 lit. I betreffend Dachform keine Anwendung.

### 8.5.4 Gebäudelänge

Angebaute Besondere Gebäude werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.

## 8.6 Strassenabstand unterirdischer Gebäude

Vorbehältlich Ziffer 2.4.3 gilt für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen von 3.5 m.

## 8.7 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet ;
- b) besondere Gebäude bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

## 8.8 Freilegung von Untergeschossen, Abgrabungen

Soweit der Ausbau des Untergeschosses zugelassen ist, ist dessen Freilegung nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

## 8.9<sup>5</sup>

### 8.10 Übertragung von Nutzungsanteilen

Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen zwei oder mehreren Bauten ist gegen Revers gestattet, wenn diese Bauten auf der gleichen Parzelle oder auf direkt aneinander stossenden Grundstücken erstellt werden.

### 8.11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

#### 8.11.1 Wohnbauten

Für Wohnbauten gelten die folgenden Minima für Pflichtparkplätze:

- pro Einfamilienhaus 2 Parkplätze
- bei Einfamilienhausüberbauungen mit Sammelgaragen und bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit für Bewohner, zuzüglich 1 Parkplatz für Besucher pro 6 Wohneinheiten.

#### 8.11.2 Andere bauten und Anlagen

Bei anderen Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze fallweise festgelegt.

#### 8.11.3 Reduktion / Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung, die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, der Ortsbildschutz und andere, sichergestellte Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs. Eine Erhöhung ist anzuordnen, wenn die Art der Gebäudenutzung regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände erwarten lässt.

#### 8.11.4 Ersatzabgabe

Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder in nützlicher Distanz erstellen kann, hat sich an einer Gemeinschaftsanlage gemäss § 245 PBG zu beteiligen oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe gemäss § 246 PBG zu leisten.

## 8.12 Abstellräume <sup>4</sup>

Bei Wohnbauten sind hinreichend grosse Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Gartengeräte bereitzustellen.

## 8.13 <sup>5</sup>

## 8.14 Spiel- und Ruheflächen <sup>4</sup>

Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern mit 9 oder mehr Wohnungen muss die Grösse von zweckmässig ausgerüsteten Kinderspielflächen mindestens 10% der dem Wohnen dienenden Flächen betragen.

## 8.15 <sup>5</sup>

## 8.16 Erleichterungen für eingeschossige Gebäudeteile <sup>3</sup>

Eingeschossige Gebäudeteile, mit Räumen die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, sind von den Vorschriften über die Dachneigung befreit und es gilt lediglich der kleine Grenzabstand, sofern:

- deren Fläche höchstens einen Viertel der vom Hauptgebäude überbauten Bodenfläche ausmacht oder
- sie bei Hauptgebäuden mit einer überbauten Bodenfläche unter 80 m<sup>2</sup> maximal 20 m<sup>2</sup> gross sind.

## 9. Besondere Institute

### 9.1 Arealüberbauungen

#### 9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen<sup>4</sup>

In der Wohnzone W2/45 sind Arealüberbauungen ab Erreichen der minimalen Arealgrösse von 4'000 m<sup>2</sup> und in der Wohn-/Gewerbezone WG3/55 ab 6'000 m<sup>2</sup> zulässig unter dem Vorbehalt, dass keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- platz-sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 10% der zonen-gemässen Grundausnützung erhöht werden.

#### 9.1.2 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Abstände von Gebäuden innerhalb der Arealüberbauungen gelten die Vorschriften des PBG; gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlages einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 270 PBG.

#### 9.1.3 Dachneigung und Gebäudelänge<sup>4</sup>

Die Vorschriften der Regelbauweise über die Dachneigung sowie über die Beschränkung der Gebäudelänge gelangen nicht zur Anwendung.

### 9.2 Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist der Ausblick in den festgelegten Sektoren bis zum angegebenen Neigungswinkel freizuhalten.

## 9.3 Wald- und Gewässerabstand

Mit den dazugehörigen Koordinaten gelten für die Waldabstände die Ergänzungspläne 1:1'000, für die Gewässerabstände der Ergänzungsplan 1:2'500. An den offenen öffentlichen Gewässern ohne Abstandslinien gilt der kantonalrechtliche Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile.

# 10. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan vom 10. Mai 1995 angepasst.

Die Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne vom 10. Mai 1995 bleiben gültig.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2021.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Erwin Leuenberger

Der Schreiber: Christof Wicky

Von der Baudirektion am 11. Januar 2023 mit Beschluss Nr. 1189 / 22 genehmigt.

---

<sup>1</sup> Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. September 2005. In Kraft seit 3. Juni 2006

<sup>2</sup> Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Juni 2010. In Kraft seit 4. Dezember 2010

<sup>3</sup> Eingefügt durch Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012

<sup>4</sup> Fassung gemäss Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012

<sup>5</sup> Aufgehoben durch Teilrevision 2011 vom 21. Juni 2011. In Kraft seit 10. März 2012

<sup>6</sup> Eingefügt durch Teilrevision 2021 vom 7. Dezember 2021. In Kraft seit 18. März 2023