



Gemeinde Fischenthal

Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

(Version: 27. April 2011)

Wichtige Gesetze und Verordnungen im Bauwesen

RPG	SR 700	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	SR 700.1	Raumplanungsverordnung
USG	SR 814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)
LSV	SR 814.41	Lärmschutz-Verordnung
EG ZGB	LS 230	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
PBG	LS 700.1	Planungs- und Baugesetz
QPV	LS 701.13	Verordnung über den Quartierplan (Quartierplanverordnung)
BVV	LS 700.6	Bauverfahrensverordnung
ABV	LS 700.2	Allgemeine Bauverordnung (inkl. Skizzen zu dieser Verordnung)
BBV I	LS 700.21	Besondere Bauverordnung I
BBV II	LS 700.22	Besondere Bauverordnung II
StrAV	LS 700.4	Strassenabstandsverordnung
ZN	LS 700.5	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)
SGV	LS 700.3	Sondergebrauchsverordnung
VSIV	LS 722.15	Verkehrssicherheitsverordnung

Erläuterungen zur Bau - und Zonenordnung (BZO)

Inhaltsverzeichnis

Seite

zu Art. 1	Zoneneinteilung	4
zu Art. 2	Massgebliche Pläne.....	4

Kernzone

zu Art. 3	Grundsätze	4
zu Art. 4	Proportionen	5
zu Art. 5 Abs. 1-3	Dachgestaltung.....	5+6
zu Art. 5 Abs. 4	Dachaufbauten	7
zu Art. 6	Fasadengestaltung	8
zu Art. 9	Reklamen.....	9
zu Art. 4, 10, 15, 17 und 18	Grundmasse	9

Gewerbe- und Industriezone

zu Art. 3, 12, 13, 14 und 16	Nutzweise	10
------------------------------	-----------------	----

Wohnzonen

zu Art. 12-14	Untergeschosse in Wohnzonen	10
zu Art. 20	Besondere Gebäude.....	10
zu Art. 21	Abstellplätze	11

Abstandsvorschriften

Vorschriften für Pflanzen und Mauern.....	12
Andere Grenzabstände	12
Grünhecken, Holzwände, Mauern etc.....	12
Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen im Strassenabstandsbereich	13+14

Hinweise

Informations- und Anlaufstellen.....	15
--------------------------------------	----

Gemeinde Fischenthal

Erläuterungen zur Bau - und Zonenordnung

(Fassung 2011)

Den folgenden Erläuterungen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Neben einer Verdeutlichung der Bau- und Zonenvorschriften wird auf die wesentlichen entsprechenden Paragraphen im PBG und die zugehörigen Verordnungen hingewiesen. Eine Erklärung der verwendeten Abkürzungen von Gesetzen und Verordnungen findet sich im Anhang.

zu Art. 1 Zoneneinteilung

Kernzone	§	50 PBG
Wohnzonen	§	52 PBG
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	§	52 PBG
Gewerbe- und Industriezone	§§	56-59 PBG
Zone für öffentliche Bauten	§	60 PBG
Erholungszone	§§	61-64 PBG
Freihaltezone	§§	61-64, 39-44 PBG (abschliessend)
Reservezone	§	65 PBG (abschliessend)
Landwirtschaftszone	§	36 PBG (abschliessend)

Ausserhalb der Bauzonen sind das RPG und die RPV zu beachten. Für Bauten in Streusiedlungsgebieten gelten spezielle Regelungen.

zu Art. 2 Massgebliche Pläne

Die massgeblichen Pläne im Original-Massstab können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Dem verkleinerten Zonenplan, welcher der Bauordnung beiliegt, kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.

zu Art. 3 Grundsätze

In den Kernzonen werden folgende Ziele angestrebt:

a) Erhaltung kulturhistorischer Werte

Bauten und Bauteile (auch im Innern der Bauten) von kulturhistorischem Wert sollen weder zerstört noch verunstaltet, sondern möglichst gut zur Geltung gebracht werden.

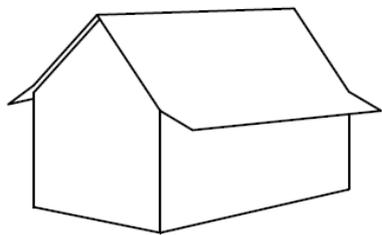
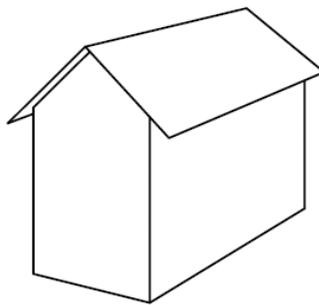
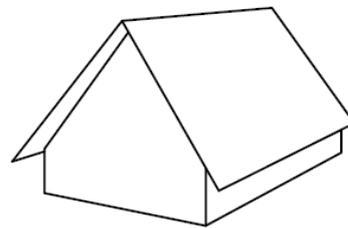
Bauten, die für sich allein nicht von besonderem Wert sind, aber das Dorf- und Strassenbild oder die Umgebung wertvoller Bauten prägen, sind in ihrer Form zu erhalten.

b) Erhaltung der Eigenart von Dorfbild und Dorfstruktur

Umgestaltungen, Ersatz- und Neubauten müssen sich ins Ortsbild und ins charakteristische bauliche Grundmuster einfügen. Die dörfliche Wohnform (mehrgeschossige Wohnungen, direkter Ausgang ins Freie für jeden Wohnteil, Nebenräume, Hausgärten etc.) und die dörfliche Nutzmischung (Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe) sollen möglichst erhalten bleiben. Zwischen den Bauten sind grössere und kleinere, dörflich gestaltete Freiräume zu erhalten.

Strassen- und Hausbeleuchtungen sowie Reklameeinrichtungen dürfen weder die einzelne Baute noch das Gesamtbild beeinträchtigen.

Bei Neu- und Ersatzbauten sind die herkömmlichen Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Eine genaue Nachahmung der überlieferten Bauweise ist nicht nötig. Allzu grosse Glasflächen sind aber unpassend.

herkömmlich*unpassend**unpassend*

Die Proportionen sollen sich im Rahmen der benachbarten Bauten bewegen. Dies betrifft in erster Linie folgende Masse der äusseren Gestaltung:

Verhältnis Länge zu Breite

Verhältnis Breite zu Traufhöhe

Verhältnis Traufhöhe zu Firsthöhe

zu Art. 5 Abs. 1-3 Dachgestaltung

Als Satteldächer sind für Hauptgebäude beidseitig gleich geneigte Steildächer mit gerader oder geknickter Dachfläche (Aufschieblinge) sowie „Tätschdächer“ zulässig. Das Dach soll allseitig (auch auf den Giebelseiten) vorstehen und die bei Altbauten üblichen Dachrandabschlüsse aufweisen. Orts- und Traufgesimse sind dünn auszubilden.

Die Dächer sollen grossflächig gestaltet werden. Die Dachgeschosse sind in der Regel von den Giebelseiten her zu belichten; Dachaufbauten sind auch bei neuen Objekten sparsam anzuwenden.

Die Dächer sind mit einfachen, roten oder braunen Tonziegeln (Flach-, Mulden- oder Biberschwanzziegel) zu decken. Andere Materialien sind zulässig, wenn sie mit der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren. Eingeschossige Anbauten können mit Terrassen gedeckt werden. Für Wintergärten sowie Überdachungen von Sitzplätzen und Hauseingängen sind Verglasungen möglich (exkl. rot bezeichnete Bauten).

Typische Dachformen (Winkelmass in Grad alter Teilung)

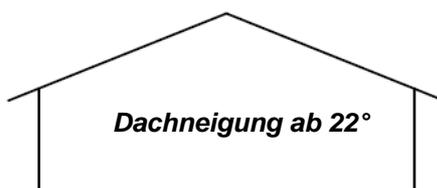
geknickte Dachfläche



gerade Dachfläche

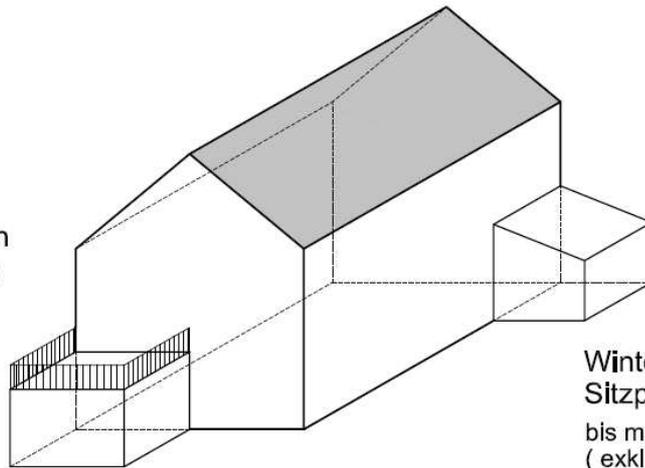


„Tätschdach“



Dachaufbauten unpassend

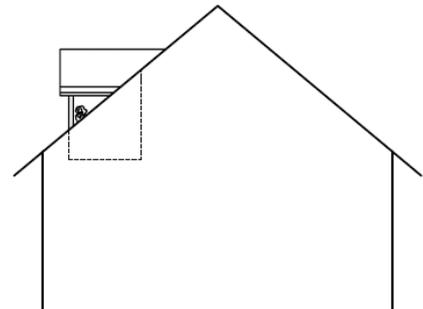
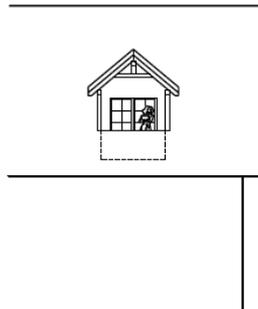
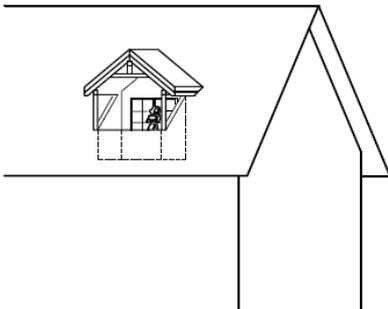
Eingeschossige Anbauten
als Terrassen bis max. 30 m²
pro Hauptgebäude



Wintergärten
Sitzplatz-Glasdächer
bis max. 20 m²
(exkl. rot bezeichnete Bauten)

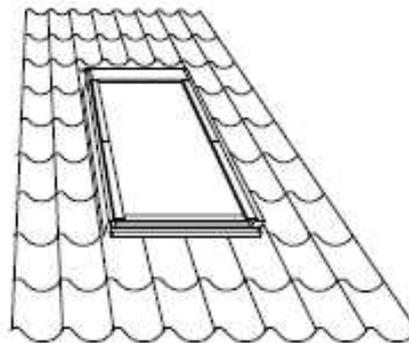
Dacheinschnitte

sind in Kernzonen nur zugelassen, wenn sie vollständig überdeckt sind und die Trauflinie nicht unterbrochen wird. So treten sie wie Dachaufbauten in Erscheinung



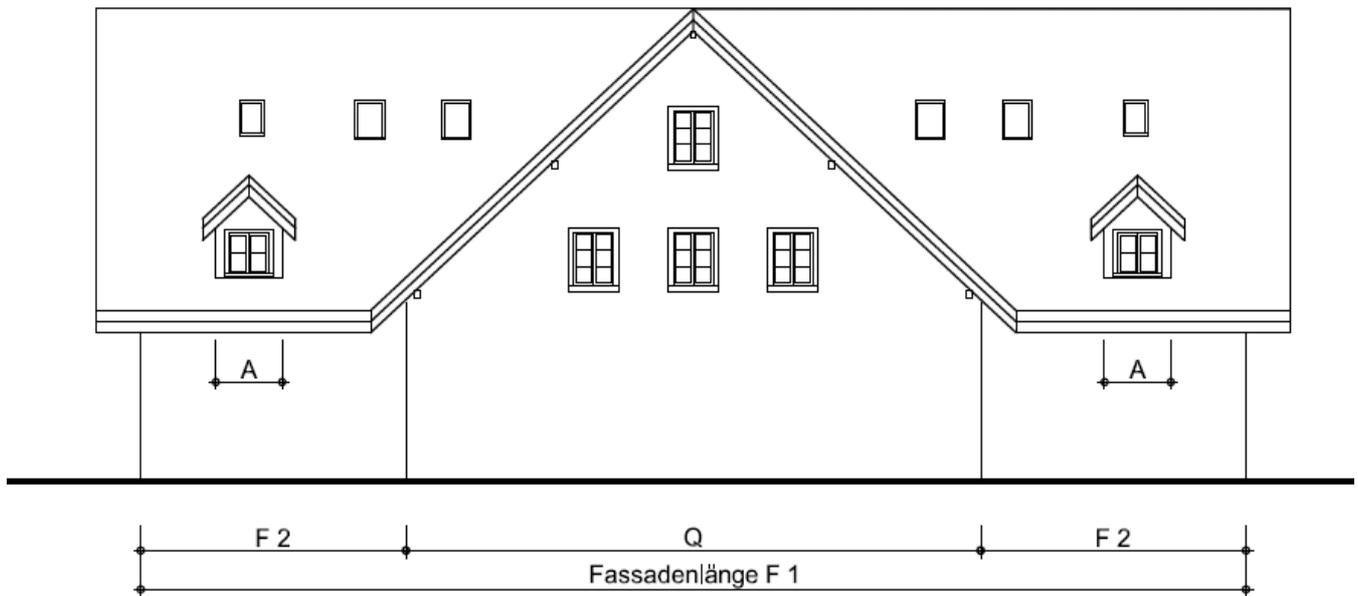
Dachfenster

Rahmen und Fenster
möglichst wenig vorstehend



Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf maximal 2% der entsprechenden Dachfläche betragen.
Ein einzelnes Dachfenster darf maximal 0,6 m² Glasfläche aufweisen.

- Dachaufbauten sind der jeweiligen Dachform anzupassen
- max. Gesamtbreite Dachaufbauten in Kernzonen = $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge
- Breite Quergiebel (Q) + Dachaufbauten (A) = max. $\frac{3}{4}$ Fassadenlänge (F1)



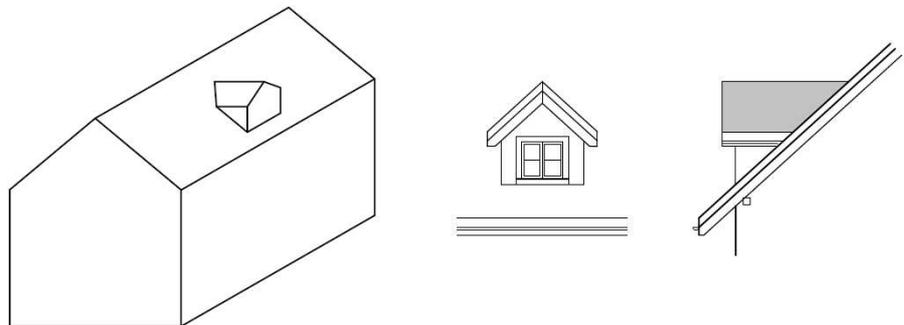
$$A + Q + A = \text{max. } \frac{3}{4} F1$$

$$A = \text{max. } \frac{1}{4} F2$$

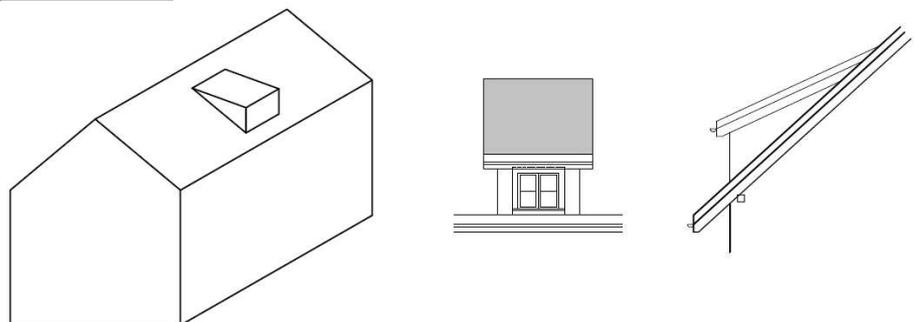
Typische Dachaufbauten

(in den Kernzonen)

Gibellukarne

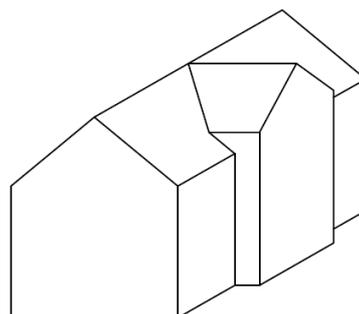


Schleppgaube



Quergiebel

sind keine Dachaufbauten



Die Aussenwände sind grossflächig zu gestalten. Die Gliederung soll durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen (Fenster, Türen, Tore) und allfälliger Vorbauten erfolgen. Die Massstäblichkeit der bestehenden Fassaden ist zu wahren.

Für Erneuerungen gilt die Regel: Holz bleibt Holz, Putz bleibt Putz, Schindelverschalungen sind zu erhalten und zu erneuern. Bei einem allfälligen Ersatz aus Eternit ist auf eine passende Struktur und Farbe zu achten. Fachwerkkonstruktionen sind nur dann freizulegen, wenn sie als Sichtkonstruktion erstellt wurden, also früher bereits freilagen (Verwitterungsspuren!).

Bei Neubauten muss die überlieferte Bauweise nicht nachgeahmt werden. Die herkömmlichen Gestaltungselemente sind sinngemäss zu übernehmen. Allzu grosse, ungegliederte Glasflächen sind unpassend.

Die Verwendung von (farbigen) Kunststoffen wie Scobalit u.ä. ist auch für Provisorien unzulässig.

Gestaltungsrichtlinien für Fenster (in den Kernzonen)

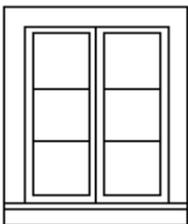
Für die Anordnung der Fenster gelten folgende Regeln:

- mehrfach gekoppelte Fenster nur im Erdgeschoss
- in den Obergeschossen höchstens Doppelfenster
- Zahl der Fenster nach oben abnehmend, höchstens gleichbleibend
- Fenster in der Regel übereinander liegend

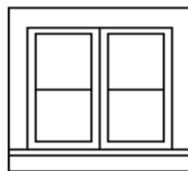
Bei der Gestaltung der Fenster sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- in der Regel ist nur ein Fenstertyp zu verwenden
- an Neubauten sind grossflächige Verglasungen zu vermeiden; ausgenommen bleiben Schaufenster.

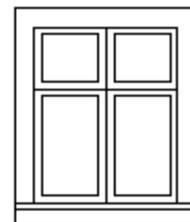
herkömmlich



6-er Teilung
Scheiben annähernd quadratisch bis leicht hoch rechteckig

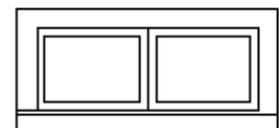
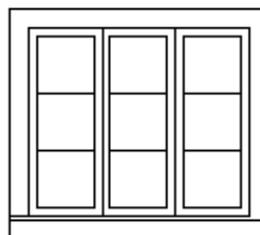
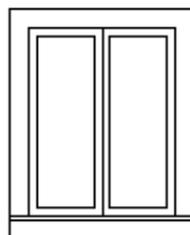
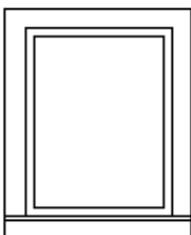


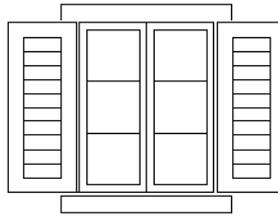
Abgeleitete Form für Küchen, Nebenräume, Gauben, Kniestock etc.



Kreuzstockgliederung

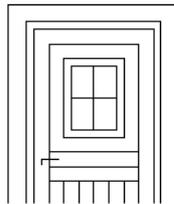
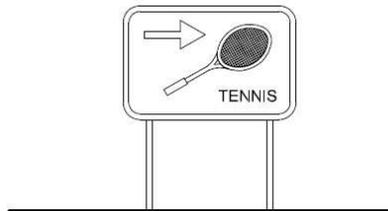
unpassend



An Fassaden

Fläche max. 1,5 m²
Schrifthöhe max. 0,4 m

Müller + Partner

**Freistehend**

Fläche max. 1,5 m²

(Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung ABV)

Geschosse	§§	275-276, 293 PBG
Ausnützungsziffer	§§	254, 255, 259 PBG
Überbauungsziffer	§§	9, 10 ABV
Baumassenziffer	§§	254, 256, 259 PBG
Abstände (Grenz- und Gebäude- Abstände; Abstände von politischen Grenzen, Wald, Gewässern, Verkehrsanlagen)	§§	254, 258, 259 PBG
Grenzbau (Bautiefe)	§	12 ABV
Mehrlängenzuschlag	§§	260-274 PBG
Fassadenlänge	§	21, 22 ABV
Gebäudelänge, Gebäudebreite	§	287 PBG
Gebäudehöhe	§§	23-25 ABV
Mehrhöhenzuschlag	§	260 PBG
Firsthöhe	§	27 ABV
Dachaufbauten	§	28 ABV
Erscheinung Untergeschosse	§§	28 ABV
	§	29 ABV
	§	260 PBG
	§	281 PBG
	§	292 PBG
	§	293 PBG

zu Art. 3, 12, 13, 14, und 16**Nutzweise**

vgl. § 52 PBG

- nicht störende Betriebe

Betriebe, die mit der Wohnnutzung ohne weiteres vereinbar sind oder diese sogar begünstigen; beispielsweise Ateliers für technische und grafische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, Arztpraxen, Bäckereien, Coiffeursalons.

- mässig störende Betriebe

Betriebe, welche die Wohnnutzung nachts und zur üblichen Freizeit nicht beeinträchtigen und deren Störungen während der übrigen Zeit aus wohngygienischer und gesundheitspolizeilicher Sicht noch hingenommen werden können; beispielsweise Sägereien, Schmieden (ohne Hammerschmieden), Zimmereien, Autoreparaturwerkstätten, herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe, kleinere bis mittlere Handelsbetriebe.

- stark störende Betriebe

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen, insbesondere auch solche mit starkem Zubringerverkehr.

zu Art. 12 - 14**Untergeschosse in Wohnzonen**

vgl. § 293 PBG

Zone	Gebäudetyp	erlaubte Nutzung UG	Erscheinung UG
W2 / 35%	nur EFH	½ für Wohnen oder Arbeiten	Erscheinung wie nicht anrechenbares UG + Erleichterung
W2 / 35%	alle Gebäude ausser EFH	½ für Arbeiten	Erscheinung wie nicht anrechenbares UG
W3 / 50% WG2 / 40% WG3 / 50%	} alle Gebäude	½ für Arbeiten	Erscheinung wie nicht anrechenbares UG

zu Art. 20**Besondere Gebäude**

vgl. § 273 PBG

Besondere Gebäude (nicht für dauernden Aufenthalt von Menschen, grösste Höhe 4 m bzw. 5 m bei Schrägdächern) können in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden bzw. von der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Für einen Grenzbau oder einen reduzierten Abstand ist ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG erforderlich (schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorbehaltlich wohngygienischer und feuerpolizeilicher Anforderungen).

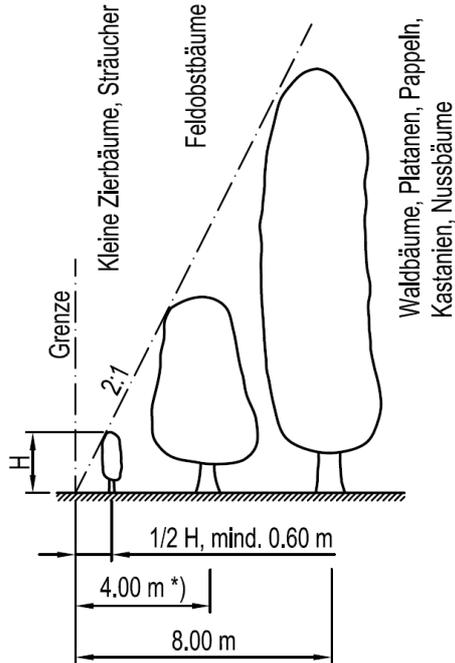
vgl. §§ 242-247 PBG und SN 640'281

Weitere, direkt anwendbare kantonale Bauvorschriften

- **Grundanforderungen an Bauten und Anlagen**
(Baureife, Gestaltung, sonstige Beschaffenheit, Verkehrssicherheit, Fahrzeugabstellplätze, Spiel- und Ruheflächen, Kehrichtbeseitigung)
§§ 233- 249 PBG
- **weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden**
(Dachaufbauten, Untergeschosse)
§§ 292-293 PBG
- **Anforderungen an Gebäude und Räume**
(Ausrüstung, Besonnung, Belichtung und Belüftung, Mindestfläche von Räumen, Raumhöhen, innere Erschliessung, Küchen etc.)
§§ 295-306 PBG
- **Besondere Bauverordnung I**
(Hygiene, Lärm, Wärmedämmung, Abschränkungen, Feuerungsanlagen, Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Beförderungsanlagen, Behinderte und Betagte, energierechtliche Bestimmungen etc.)
- **Besondere Bauverordnung II**
(Gastwirtschaftsräume, Verkaufsgeschäfte, Gartenhäuser etc.)
- **Das baurechtliche Verfahren**
(Baugesuch, Wahrung nachbarlicher Ansprüche, baurechtlicher Entscheid, Vorentscheid, Vereinfachtes Verfahren, Bauarbeiten)
§§ 309-328 PBG
- **Bauverfahrensverordnung**
(Bewilligungspflicht, Verfahrensarten, Baugesuch, besondere Zuständigkeitsordnung etc.)
- **Allgemeine Bauverordnung**
(Umschreibung der Begriffe Bauten und Anlagen, Gebäude, Ausstattungen, Ausrüstungen, Gewachsener Boden, Ausnützungs-, Baumassen-, Freiflächenziffer, Grenzabstand, Fassaden-, Gebäudelänge etc.)
- **Ausnahmebewilligungen**
§ 220 PBG (abschliessend)
- **Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen**
§§ 357 und 358 PBG

Vorschriften für Pflanzen und Mauern

vgl. §§ 170 ff. EG ZGB



Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB)

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

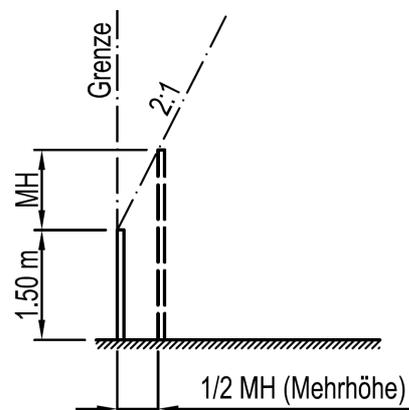
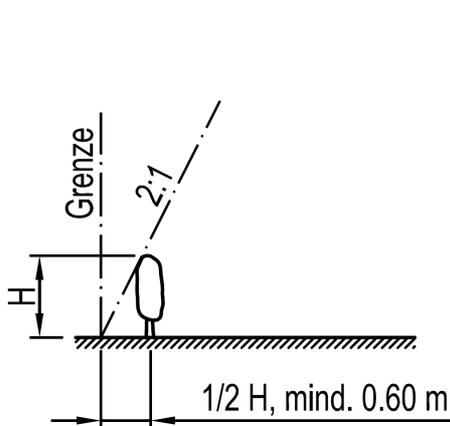
Klage auf Beseitigung verjährt nach 5 Jahren seit Pflanzung!

Andere Grenzabstände

Wald an Flurweg	1,0 m
Wald an Kulturland	2,0 m
dito, jedoch Neuanpflanzung	8,0 m
Wald an Wald	0,5 m
dito, jedoch bei Nachzucht und Neuanpflanzung	1,0 m

Grünhecken

Holzwände, Mauern und dergleichen



B. Auszug aus der Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung)

vgl. §§ 7 ff. StrAV

§ 7

Grundsatz Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen an die Strassengrenze gestellt werden:

- offene Einfriedigungen
- Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu 0,8 m Höhe in allen Strassenbereichen
- über 0,8 m Höhe an geraden Strecken und Kurvenaussenseiten

§ 14

Grundsatz Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten:

- Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm;
andere Pflanzen: ein Abstand, bei dem sie im Verlauf ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m.

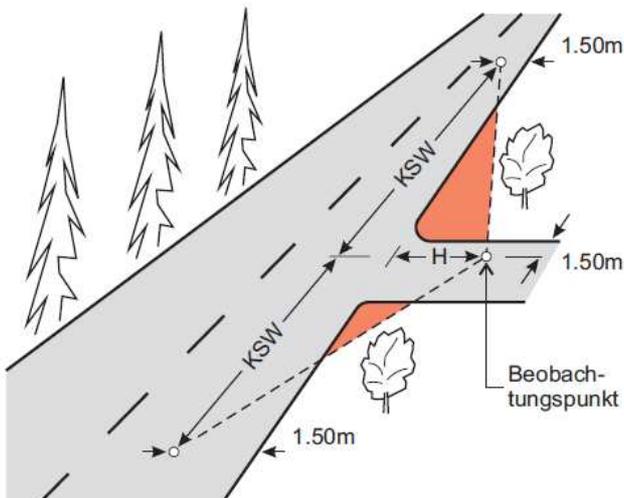
Gegenüber Fusswegen, frei geführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- oder Anstösserverkehr dienen oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

§ 16

Sichtbereiche Pflanzen von mehr als 0,8 m Höhe haben auf der Innenseite von Kurven, bei Ein- und Ausfahrten sowie im Bereich sich verzweigender Strassen Sichtbereiche gemäss dem Anhang der Verordnung freizuhalten.

Verzweigungen und Ausfahrten

(Strassen ohne Nebenfahrbahn)



Strassenabstandsverordnung (SAV)

§ 14 Pflanzen dürfen nicht über Strassengrenze hinausragen

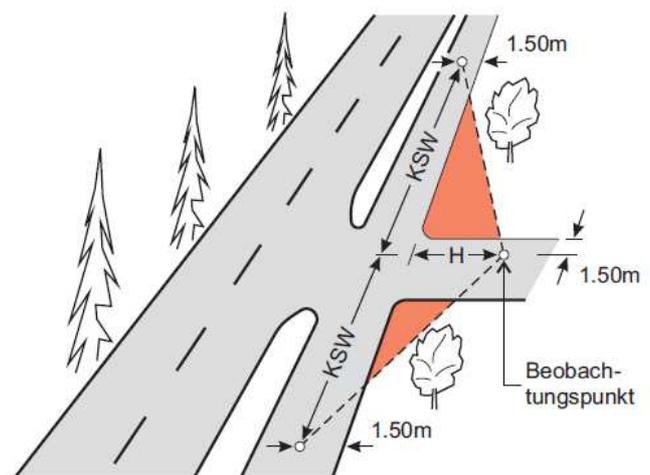
Pflanzabstand	Sträucher / Hecken	0.50m
Pflanzabstand	Bäume	4.00m ⁽¹⁾
⁽¹⁾ Ausnahmen: Fuss- und Radwege 2.00m		
Strassen mit Quartierverkehr 2.00m		

§ 16 Sichtbereich bei Ausfahrten und Verzweigungen

§ 17 Höhe Lichtraum		4.50m ⁽²⁾
⁽²⁾ Ausnahmen: Versorgungsrouten 4.80m		
Export Routen 5.20m		
Fuss- und Radwege 2.50m		

Verzweigungen und Ausfahrten

(Strassen mit begleitendem Radweg)



Strassenabstandsverordnung (SAV)

§ 14 Pflanzen dürfen nicht über Strassengrenze hinausragen

Pflanzabstand	Sträucher / Hecken	0.50m
Pflanzabstand	Bäume	4.00m ⁽¹⁾
⁽¹⁾ Ausnahmen: Fuss- und Radwege 2.00m		
Strassen mit Quartierverkehr 2.00m		

§ 16 Sichtbereich bei Ausfahrten und Verzweigungen

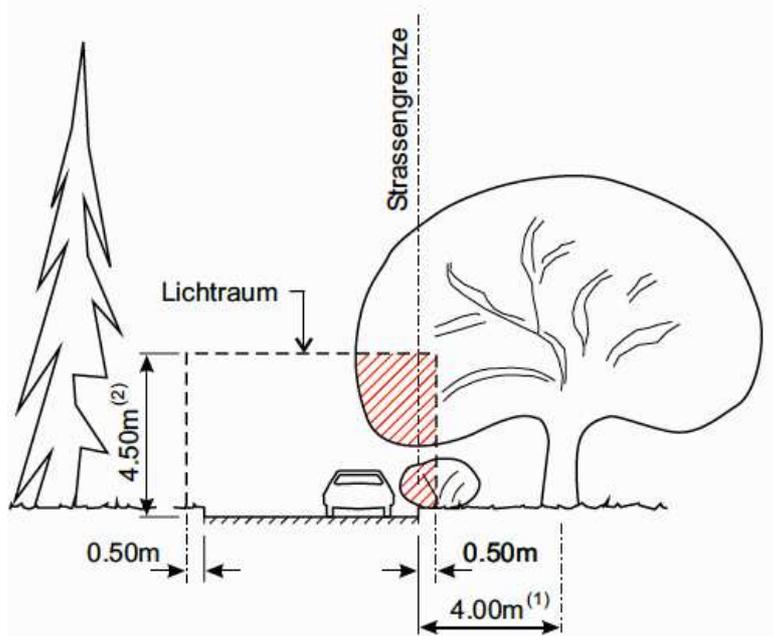
§ 17 Höhe Lichtraum		4.50m ⁽²⁾
⁽²⁾ Ausnahmen: Versorgungsrouten 4.80m		
Export Routen 5.20m		
Fuss- und Radwege 2.50m		

§ 17

Lichtraum-
profil

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4,5 m Höhe zu wahren.

Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



Zur Sicherstellung der Schneeräumung sollte Strassen entlang ein Bankett von mind. 0,5 m freigehalten werden. Mauern, geschlossene Einfriedigungen und Hecken sind dahinter zu platzieren.

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der Strasse einen Lichtraum von 4,5 m Höhe zu wahren; bei Fusswegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2,5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch die Grundeigentümerinnen oder -eigentümer dauernd sicherzustellen. Morsche oder dürre Bäume und Äste sind zu beseitigen.

In Übersichtsbereichen von Einmündungen, Kurven und Ausfahrten sind Sträucher und Pflanzen auf 80 Zentimeter zurück zu schneiden. Hausnummern und Signalisationen müssen gut sichtbar sein. Grünhecken müssen stets auf die Strassengrenze zurück geschnitten werden.

Zur Gewährung der Verkehrssicherheit sind Bäume und Sträucher, die den öffentlichen Grund, private Strassen und Gehwege überwachsen von den Privaten auf das erwähnte Lichtraumprofil oder in Übersichtsbereichen von Einmündungen, Kurven und Ausfahrten auf die vorgeschriebene Höhe zurück zu schneiden.

Hinweise

Es empfiehlt sich, für die Projektierung bewährte Fachleute beizuziehen und vor der definitiven Ausarbeitung der Pläne mit dem Bauamt der Gemeinde oder dem Gemeindeingenieur Kontakt aufzunehmen.

Allenfalls können auch die zuständigen kantonalen Amtsstellen für kostenlose und neutrale Beratungen konsultiert werden.

Informationsstellen der Gemeinde

Bauamt Gemeinde Oberhofstrasse 2 8497 Fischenthal	bauamt@fischenthal.ch	055 265 60 18
Gemeindeingenieur M. Wiesendanger AG Bahnhofstrasse 16 Postfach 1244 8620 Wetzikon	info@wiesendangerag.ch	044 933 65 65

Kantonale Anlaufstellen

Download Baugesuchsformulare	www.baugesuche.zh.ch	Baudirektion
Baubewilligungen für Bauten und Anlagen in besonderer Lage	Bauverfahren + Koordination Umweltschutz (BAKU) www.baugesuche.zh.ch	Baudirektion
an Staatsstrassen	Verkehr und Infrastruktur www.tiefbauamt.zh.ch	Volkswirtschaftsdirektion
ausserhalb Bauzonen	Leitstelle Baudirektion www.baugesuche.zh.ch	Baudirektion
im Waldabstandsbereich	ALN (Fachstelle) www.aln.zh.ch	Amt für Landschaft und Natur
im Gewässerabstandsbereich	AWEL www.awel.zh.ch	Baudirektion

