



GEMEINDE OBFELDEN

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

vom 28.02.1985

Nachgeführt mit allen Änderungen bis 04. Juni 2012

In Kraft seit 01. Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| 1 Einleitung | 2 |
| 2 Zoneneinteilung | 2 |
| 3 Zonenordnung | 4 |
| 3.1 Bauzonen | 4 |
| 3.1.1 Kernzonen | 4 |
| 3.1.2 Wohnzonen | 10 |
| 3.1.3 Gewerbezone | 12 |
| 3.1.4 Zone für öffentliche Bauten | 13 |
| 4 Weitere Festlegungen | 13 |
| 5 Ergänzende Bauvorschriften | 14 |
| 6 Schlussbestimmungen | 18 |
| Anhang 1, Übergeordnete Gesetze und Verordnungen | 19 |
| Anhang 2, Technischer Anhang | 22 |
| Anhang 3, Hinweise zum kantonalen Baurecht | 27 |
| Anhang 4, Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich | 33 |
| Anhang 5, Alphabetisches Sachregister | 36 |

1 Einleitung

- 1 Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes.
- 2 Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet.
- 3 Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

2 Zoneneinteilung

Zonen

Art.1

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

| 1. Bauzonen | Abkürzung | ES (2) |
|---|-----------|--------|
| Kernzone Weiler (4) | K1 | III |
| Kernzone Dorf (4) | K2 | III |
| Kernzone Zentrum (6) | K3 | III |
| Wohnzonen | | |
| - Wohnzone 1-geschossig (3) | W1 | II |
| - Wohnzone 2-geschossig (3) | W2E | II |
| - Wohnzone 2-geschossig | W2 | II |
| - Wohnzone 3-geschossig | W3 | II |
| Wohnzonen mit Gewerbeleichterung | | |
| - Wohnzone 2-geschossig | WG2 | III |
| - Wohnzone 3-geschossig | WG3 | III |
| Gewerbezone | | |
| - Gewerbezone (empfindlich) | GE | III |
| - Gewerbezone | G | III |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | * |
| 2. Kommunale Freihaltezone | | |
| | F | * |
| 3. Reservezone | | |
| | RZ | --- |
| 4. Kommunale Landwirtschaftszone (2) | | |
| | L | III |

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

| | |
|------------------------------------|---|
| Anordnung innerhalb der Bauordnung | Art. 2 Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2) a) Waldabstandslinien b) Aussichtsschutz |
| Pläne Zonenplan | Art. 3 1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. |
| Rangordnung von Plänen | 2 Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor. |
| Einsichtnahme | 3 Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2) |

3 Zonenordnung

3.1 Bauzonen

3.1.1 Kernzonen

Grundsätze

Art. 4 (4)

- 1 Die Kernzone K1 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind.
- 2 Die Kernzone K2 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind.
- 3 (6) Die Kernzone K3 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

Um- und Ersatzbauten

Art. 5 (4)

- 1 Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.
- 2 In den Kernzonen K2 und K3 (6) sind Anbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird. (3)
- 3 Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. (3)

Grundmasse für Neubauten Art.6 (4)

- 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:
- | | | K1 und K2 | K3 (6) |
|---|-------|-----------|--------|
| a) Vollgeschosse | max. | 2 | 3 |
| b) anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl | max. | 2 | 1 |
| c) anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 | 1 |
| d) Gebäudehöhe | max. | 7.5 m | 10.5 m |
| e) Grundabstände | | | |
| - grosser Grundabstand | mind. | 8.0 m | 8.0 m |
| - kleiner Grundabstand | mind. | 4.0 m | 4.0 m |
| f) Überbauungsziffer (2) | | | |
| - Hauptgebäude | max. | 36 % (6) | 36 % |
| - besondere Gebäude (zusätzlich) | max. | 10 % | 10 % |
| - pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II | | + | + |
| - verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, so- weit sie dem Energiesparen die- nen (zusätzlich) (6) | | + 7 % | + 7 % |
| - Gewerbe (6) | | | + 5 % |
- 2 Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.
- 3 In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten Gesamt-Bruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. (6)

Abbrüche

Art. 7

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

| | |
|---------------------------------|--|
| Stellung und Form der Bauten | <p>Art. 8 (4)</p> <ol style="list-style-type: none">1 In der Kernzone K1 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung (2) so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.2 In den Kernzonen K2 und K3 (6) müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortsbildes berücksichtigen.3 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.4 Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen. |
| Dachform und Nei- gung | <p>Art. 9</p> <ol style="list-style-type: none">1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.2 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35° bis 45°(4) alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. (6)3 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG (2) und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1 (6) verboten. (2) |
| Dachvorsprünge | <ol style="list-style-type: none">4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1 haben (6) Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten. |

- Dacheindeckung 5 In der Kernzone K1 sind die Dächer mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2 und K3, (6) sowie für besondere Gebäude und Oekonomiegebäude aller (6) Kernzonen sind für Steildächer (6) Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. (4)
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster Art. 10 (4)
- 1 Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppegauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage (2), Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
- 2 Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2 und K3 (6) und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.
- 3 Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.
- Dachflächenfenster 4 Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.50 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.
- Fassaden Art. 11 (4)
- 1 Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten.
- 2 Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das Hauptgebäude nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden.
- 4 Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Fenster | <p>Art. 12 (4)</p> <p>1 Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.</p> <p>2 In der Kernzone K1 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig.</p> <p>3 In den Kernzonen K2 und K3 (6) können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden.</p> <p>4 An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.</p> |
| Schaufenster | <p>5 In der Kernzone K1 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.</p> |
| Zeitgenössische Architektur | <p>Art. 13 (6)</p> <p>In der Kernzone K3 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.</p> |
| Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie | <p>Art. 14 (6)</p> <p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiegelfrei sein.</p> |
| Höhenlage | <p>Art. 15 (6)</p> <p>In der Kernzone K3 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.</p> |

Umgebungsgestaltung

Art.16 (4)

- 1 Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden.
- 2 In der Kernzone K1 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten.
- 3 In der Kernzone K1 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflästert oder mit einer Oberflächenbehandlung versehen werden, wenn der Charakter einer Ueberbauung dies erfordert.
- 4 Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden. (2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)

Reklameanlagen

Art. 17 (4)

In den Kernzonen K1 und K2 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.

Nutzweise

Art. 18

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

3.1.2 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 19 (4)

1 Es gelten folgende Grundmasse:

| | W1 | W2E | W2 | WG2 | W3 | WG3 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| a) Überbauungsziffer max. % | | | | | | |
| - Hauptgebäude | 26 (6) | 21 (6) | 23 (6) | 21 (6) | 26 (6) | 26 (6) |
| - bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss | | 26 (6) | 26 (6) | 26 (6) | | |
| - bes. Gebäude | +10 | +10 | +10 | +10 | +10 | +10 |
| - Gewerbe (Art. 21) | | | | +5 | | +5 |
| - Flachdachbauten | +5 | | | | | |
| - verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6) | +7 | +7 | +7 | +7 | +7 | +7 |
| - pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II | + | + | + | + | + | + |
| b) Vollgeschosse max. | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl max. | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| d) Untergeschoss bei erreichter Vollgeschosshzahl max. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| e) Gebäudehöhe max. m | 4.8 | 7.5 | 8.1 | 8.1 | 10.5 | 10.5 |
| f) Gesamtlänge Haupt- gebäude max. m | 24 | 24 | | | | |
| - Gesamtlänge inkl. bes. Ge- bäude max. m | 36 | 36 | | | | |
| g) Grundabstände | | | | | | |
| - Kleiner Grundabstand mind. m | 4 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 |
| - Grosser Grundabstand mind. m | 8 | 8 | 10 | 10 | 12 | 12 |

-
- | | |
|------------------------------|---|
| Gewerbenutzung | Art. 20 (2) <ol style="list-style-type: none">1 In den Zonen W1, W2E, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet.2 In den Zonen WG2 und WG3 ist auch mässig störendes Gewerbe gestattet.3 Die Gewerbenutzung ist in den Zonen W1 und W2E auf die Hälfte und in den Zonen W2 und W3 auf zwei Drittel der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche beschränkt. (2) |
| Gewerbe- Erleichterung | Art. 21 (2) <ol style="list-style-type: none">1 In den Zonen WG2 und WG3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5% erhöht, sofern mindestens $\frac{1}{4}$ der erstellten Gesamt-Bruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m. |
| Dachform und - gestaltung | Art. 22 (4) <ol style="list-style-type: none">1 Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° oder flach zulässig. Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden.3 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5)4 Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5) |

3.1.3 Gewerbezone

Nutzweise Art. 23

In den Gewerbezone sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Grundmasse Art. 24 (4)

Es gelten folgende Grundmasse:

| | | GE | G |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| a) Baumassenziffer | max. | 3 m ³ /m ² | 4 m ³ /m ² |
| b) Freiflächenziffer | mind. | 15 % | 10% |
| c) Vollgeschosse | max. | 2 | 3 |
| d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl | max. | 2 | 2 |
| e) Gebäudehöhe | max. | 9.5 m | 13.5 m |
| f) Grundabstand innerhalb der Gewerbezone | | 3.5 m | 3.5 m |
| g) Grundabstand gegenüber Wohnzonen | | 10.0 m | 10.0 m |
| h) Gebäudebreite | max. | 14.0 m | 25.0 m |

3.1.4 Zone für öffentliche Bauten

| | |
|----------|--|
| Bauweise | Art. 25 (2) Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Abstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m. |
|----------|--|

4 Weitere Festlegungen

| | |
|------------------------|---|
| Gestaltungsplanpflicht | Art. 26 (6) Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt: |
|------------------------|---|

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitzex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

| | |
|-----------------|--|
| Waldabstand | Art. 27 Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. |
| Aussichtsschutz | Art. 28 (2) Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird. |

5 Ergänzende Bauvorschriften

Abstandsvorschriften

| | |
|----------------------------------|---|
| Bauweise | Art. 29 (2) In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt. |
| Grosser und kleiner Grundabstand | Art. 30 1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. 2 In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite. |
| Mehrlängenzuschlag | Art. 31 1 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung. 2 Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind angebaute besondere Gebäude zu berücksichtigen. |

| | |
|---|--|
| | <p>3 In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). (4)</p> <p>4 Kleinbauten, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 5 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. (2)</p> |
| Maximale Gebäude- länge | <p>Art. 32 (4)</p> <p>In den Wohnzone W1 und W2E sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.</p> |
| Grundabstand von be- sonderen Gebäuden | <p>Art. 33</p> <p>1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2)</p> <p>2 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)</p> |
| Abstand von unterirdi- schen Gebäuden | <p>Art. 34 (4)</p> <p>Unterirdische Gebäude haben gegenüber (6) Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.</p> |
| Reklameanlagen | <p>Art. 35 (4)</p> <p>Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.</p> |
| Bauten mit brenn- baren Aussenwänden | <p>Art. 36 (4)</p> <p>Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.</p> |

Abstellplätze

| | |
|---------------------------|---|
| Motorfahrzeuge: Anzahl | Art. 37 1 In Anwendung der §§ 242 bis 245 PBG sind für jede Wohnung 1,5 Personenwagen-Abstellplätze zu schaffen. Für Einfamilien- und Reihenhäuser sind je 2 Abstellplätze anzulegen. |
| Besucherparkplätze | 2 Bei Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sind 20% (2) der nach Absatz 1 nötigen Anzahl Plätze, mindestens aber ein Abstellplatz, zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen. |
| Besondere Verhältnisse | 3 Bei anderen, insbesondere gewerblichen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen, bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (Norm SNV 641 400) resp. bezüglich Reduktion für durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete nach der Wegleitung der kantonalen Baudirektion. Bei Abweichungen von mehr als 100 % zwischen beiden Berechnungsarten nach Norm SNV setzt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze fest. (4) 4 Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden. |
| Zweiräder und Kinderwagen | Art. 38 In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen. |

Kinderspielplätze und Ruheflächen

Grösse

Art. 39

- 1 Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2)
- 2 Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen

Art. 40 (2)

Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab gewachsenem Boden betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassadenabwicklung freigelegt werden.

Aufschüttungen

Art. 41 (4)

Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.

6 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 42 (4)

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. 248 / 2012 auf den 01. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

- (1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989
- (2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997
- (3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999
- (4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004
- (5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009
- (6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012

Anhang 1

Übergeordnete Gesetze und Verordnungen

Bundeserlasse

- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- RPV Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
- LSV Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
- LRV Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985
- FWG Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
- FWV Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986

Kantonale Erlasse

- PBG Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
- ABV Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
- ABV-S und Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)
- BBV I Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
- BBV II Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
- BVV Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
- BVVA Anhang zur Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
- NDV Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978
- NDV-A Anhang zur Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978
- NHV Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
- QPV Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
- SAV Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
- VSV Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
- SNH Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für Kommunale Erholungsgebiete, 15. Januar 1992
- WDV Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 1994
- ZGN Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987
- WWG Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991

Die vorstehende Aufzählung ist nicht vollständig. Sie dient lediglich als Hinweis auf die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sowie zur Erläuterung der verwendeten Abkürzungen.

Bezugsquellen

Das PBG und die kantonalen Verordnungen können bei der Staatskanzlei des Kantons Zürich, Drucksachenverkaufsstelle, 8090 Zürich, Tel. 259 20 28, die Bundeserlasse bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale, Bundeskanzlei, 3000 Bern, Tel. 031 322 21 11 bezogen werden.

Lärmschutzverordnung (LSV), Auszug

Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

- 1 In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:
 - a) die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
 - b) die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
 - c) die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
 - d) die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.
- 2 Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Anhang zur LSV, Auszug

Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

1 Geltungsbereich

Die Belastungsgrenzwerte nach Ziffer 2 gelten für Strassenverkehrslärm. Dazu gehört der Lärm, den Motorfahrzeuge (Motorfahrzeuglärm) und Bahnen (Bahnlärm) auf Strassen erzeugen.

2 Belastungsgrenzwerte

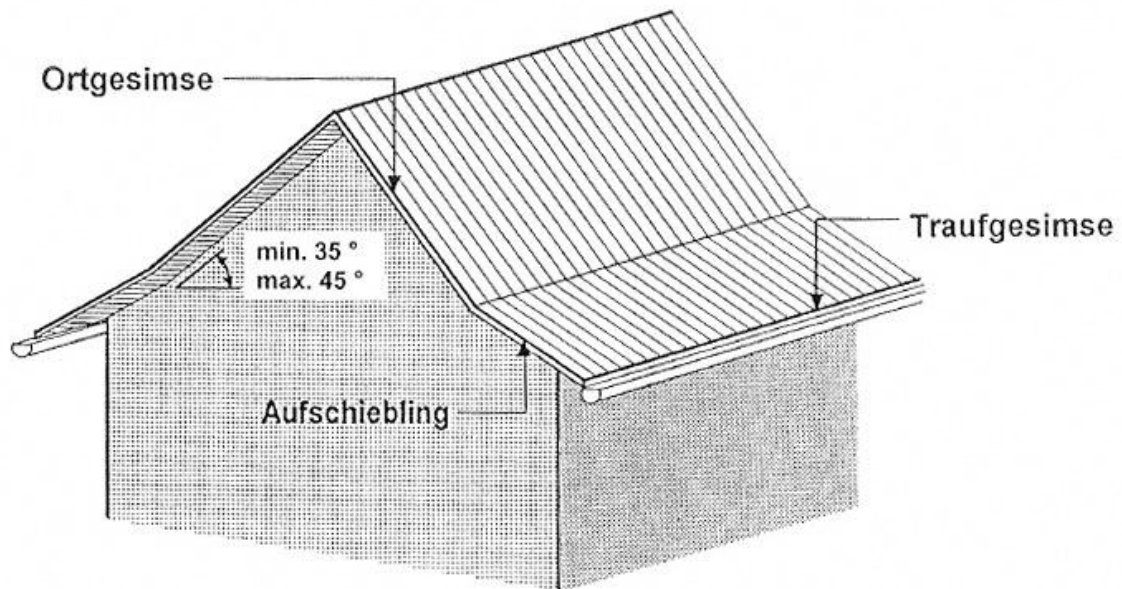
| Empfindlichkeitsstufe (Art. 43) | Planungswert Lr in dB(A) | | Immissionsgrenzwert Lr in dB(A) | | Alarmwert Lr in dB(A) | |
|------------------------------------|-----------------------------|-------|------------------------------------|-------|--------------------------|-------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| I | 50 | 40 | 55 | 45 | 65 | 60 |
| II | 55 | 45 | 60 | 50 | 70 | 65 |
| III | 60 | 50 | 65 | 55 | 70 | 65 |
| IV | 65 | 55 | 70 | 60 | 75 | 70 |

Anhang 2

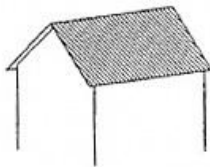
Technischer Anhang

Dachform, Aufschiebling und Dachvorsprünge in den Kernzonen K

BZO Art. 9



Dachformen allgemein



Sattel



Walm



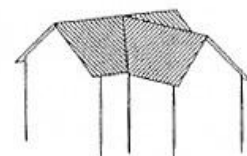
Krüppelwalm



Pult



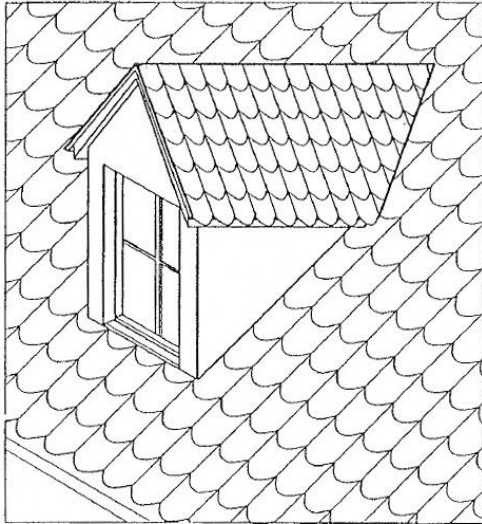
Flach



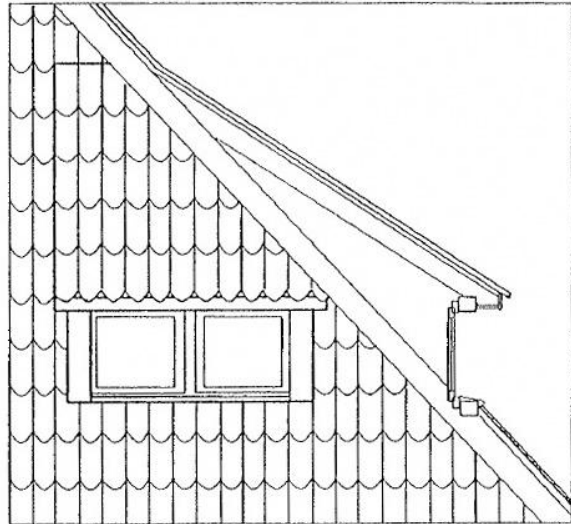
Kreuzfirst

BZO Art. 10

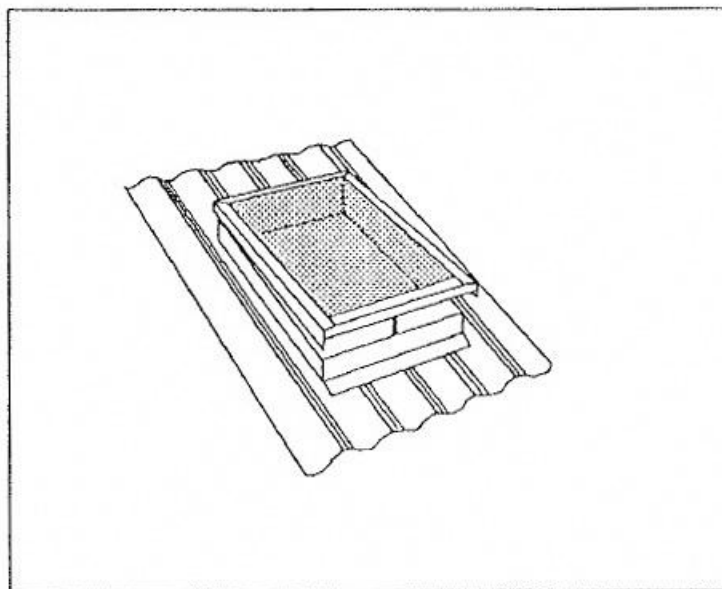
Giebellukarne



Schleppgaube



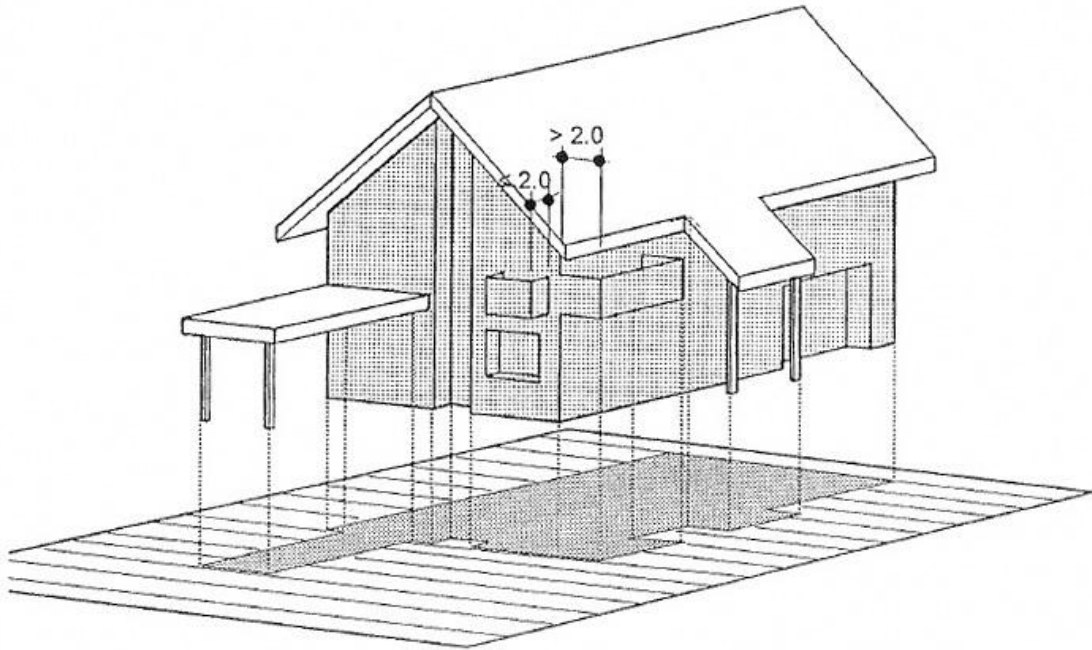
Dachflächenfenster



Glasfläche
in der Kernzone K
max. 0.50 m²

Messweise der Überbauungsziffer

BZO Art. 6 und 19



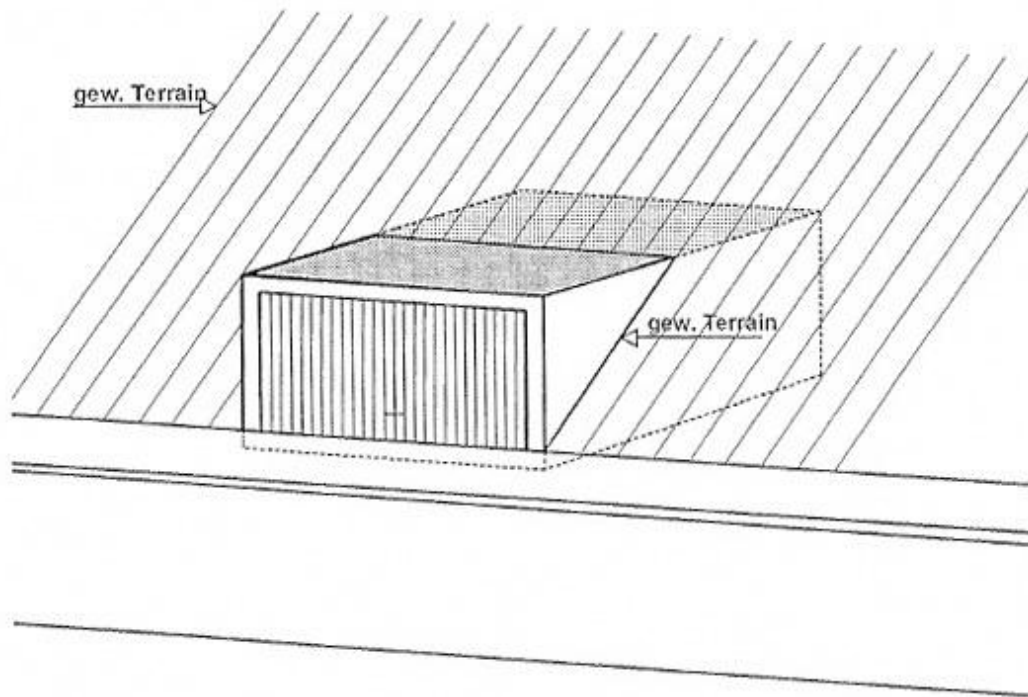
anrechenbare überbaute Fläche

$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{massgebliche Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

(§ 256 PBG)

Messweise der Überbauungsziffer bei teilweise im gewachsenen Terrain liegenden Gebäuden

BZO Art. 6 und 19



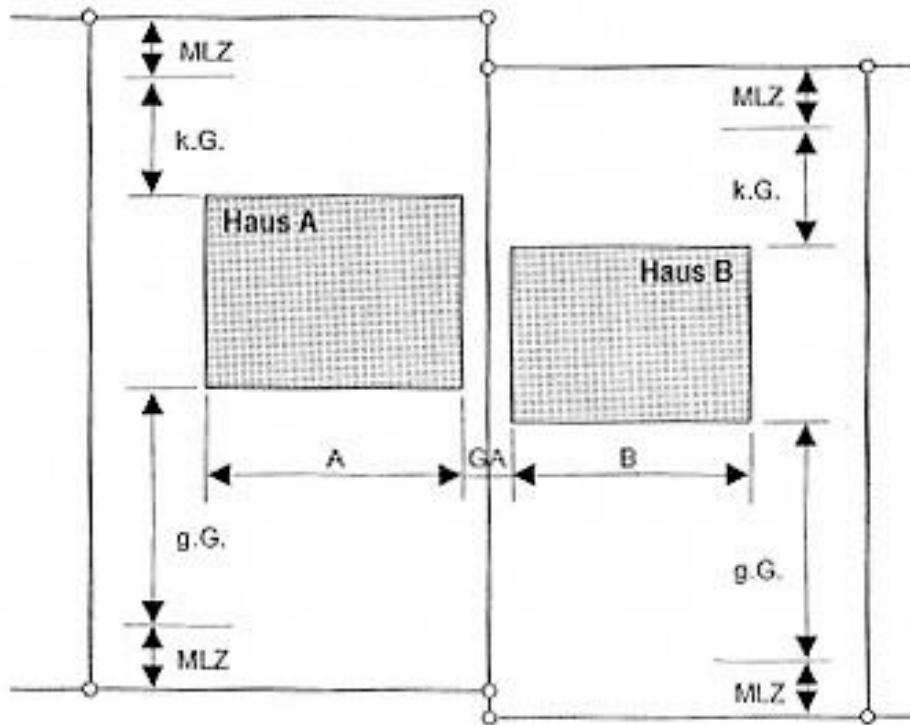
Bei ÜZ mitrechnen



Bei ÜZ nicht mitrechnen

Mehrlängenzuschlag bei Näherbau

BZO Art. 31/3



Wenn GA kleiner als 5.00 m ist,

muss MLZ $\frac{A+B-16.00 \text{ m}}{4}$

max. jedoch 6.00 m sein

Berechnungsbeispiel:

GA = 4.00 m

A = 24.00 m

B = 22.00 m

$$\text{MLZ} = \frac{24.00 \text{ m} + 22.00 \text{ m} - 16.00 \text{ m}}{4} = \frac{30.00 \text{ m}}{4} = 7.50 \text{ m}$$

MLZ = 6.00 m

(ABV § 27/2)

Legende

- GA Gebäudeabstand
- A für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge A
- B für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge
- A + B Gesamtlänge
- g.G. grosser Grundabstand
- k.G. kleiner Grundabstand
- MLZ Mehrlängenzuschlag

Anhang 3

Hinweise zum kantonalen Baurecht

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

1. Abschnitt

A Allgemeine Bestimmungen

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

B Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

| | | |
|--|------------|------------------------|
| Baureife | §§ 233-235 | PBG |
| Erschliessung und Zugänglichkeit | §§ 236+237 | PBG |
| Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung | § 238 | PBG |
| Beschaffenheit der Bauten und Anlagen | § 239 | PBG BBV I BBV II |
| Verkehrssicherheit | §§ 240+241 | PBG SAV VSV |

| | | |
|--------------------------------|------------|-------|
| Fahrzeugabstellplätze | §§ 242-247 | PBG |
| Spiel- und Ruheflächen, Gärten | § 248 | PBG |
| Kehrichtbeseitigung | § 249 | PBG |
| | § 38 | BBV I |

C Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen

I. Die Grundregeln

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

II. Die Nutzungsziffern

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

III. Die Abstände

1 Gemeinsame Bestimmungen

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

2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen

| | | |
|--|------------|--------------|
| Politische Grenzen | § 261 | PBG |
| Waldabstand | §§ 66+262 | PBG |
| | | ABV-S |
| Gewässerabstand | §§ 67 | PBG ABV-S |
| | § 21 | WWG |
| Abstand von Verkehrsanlagen | §§ 264-267 | PBG |
| | | SAV |
| Abstand von Strassen bei fehlenden Baulinien | § 265 | PBG SAV |

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

| | | |
|-----------------------|-------|-----|
| Abstandsfreie Gebäude | § 269 | PBG |
| Andere Gebäude | § 270 | PBG |
| | SAV | |

4. Gebäudeabstände

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

IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen

1. Grundsatz

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

2. Gebäude- und Firsthöhen

| | | |
|----------------------------|-------|--------------|
| Mass der Gebäudehöhe | § 278 | PBG ABV-S |
| Berechnung der Gebäudehöhe | § 279 | PBG |
| Messweise der Gebäudehöhe | § 280 | PBG |
| | § 29 | ABV |
| Firsthöhe | § 281 | PBG ABV-S |

3. Hochhäuser §§ 282-285 PBG

V. Die offene und die geschlossene Überbauung

| | | |
|--------------|-------|-----|
| Grundordnung | § 286 | PBG |
| | § 31 | ABV |

| | | |
|----------------------------|------------|-----|
| Grenzbau für Hauptgebäude | § 287 | PBG |
| Öffnungen in Grenzfassaden | § 289 | PBG |
| Brandmauern | §§ 290+291 | PBG |

VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden

| | | |
|----------------|------------|--------------|
| Dachaufbauten | § 292 | PBG |
| Untergeschosse | § 293 | ABV-S PBG |
| | §§ 275+276 | PBG |
| | | ABV-S |

VII. Die Nutzweise

| | | |
|----------------------------------|----------|-----|
| In Kernzonen | - | |
| In Quartiererhaltungszonen | - | |
| In Zentrumszonen | § 51 | PBG |
| In Wohnzonen | § 52 | PBG |
| In Industrie- und Gewerbebezonen | § 56 | PBG |
| Mit Sonderbauvorschriften | §§ 79-82 | PBG |
| Mit Gestaltungsplan | §§ 83-87 | PBG |

D Anforderungen an Gebäude und Räume

| | | |
|-------------------------|----------|-------|
| I. Allgemeines | §§ 1 - 7 | BBV I |
| Heizungen | § 295 | PBG |
| | §§ 19-30 | BBV I |
| Beförderungsanlagen | § 296 | PBG |
| | §§ 31-33 | BBV I |
| Nebenräume | § 297 | PBG |
| Besondere Anforderungen | § 298 | PBG |

II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

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

2. Abschnitt

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

Anhang 4

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich, 2. April 1911

Abstände von Pflanzen und Zäunen gegenüber Nachbarn

§ 169

Gegen den Willen des Nachbarn dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 0.60 m an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4.00 m von derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

§ 170

Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8.00 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4.00 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, so ist auch für die Bäume der letzteren Art ein Zwischenraum von 8.00 m zu beobachten. Baumschulpflanzungen dürfen nicht näher als 1.00 m an die nachbarliche Grenze gesetzt werden. Die in § 173 festgesetzte Verjährung läuft nicht, solange die Baumschule besteht.

§ 171

Besteht das angrenzende Land aus Waldboden, so dürfen Sträucher und Bäume jeder Art nicht näher als 0.50 m an der Grenze stehen und fällt die Pflicht, sie unter der Schere zu halten, weg.

§ 172

Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marklinie auf mindestens 0.50 m nach jeder Seite hin offen zu halten. Neuanpflanzungen oder die Nachzucht bereits vorhandenen Waldes dürfen von keiner Seite näher als auf 1.00 m Abstand von der Grenze vorgenommen werden.

Der Grenze des Kulturlandes entlang darf die Nachzucht von Wald nicht näher als auf 2.00 m Abstand von der Grenze erfolgen, Flurwegen entlang nicht näher als auf 1.00 m. Wird Kulturland in Wald umgewandelt, so ist von benachbartem Kulturland ein Abstand von 8.00 m zu beobachten.

§ 173

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

§ 174

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

§ 174 bis

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

§ 177

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

§ 178

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

Anhang 5

Alphabetisches Sachregister

| A | Art. | I | Art. |
|--------------------------------------|---------|-------------------------------------|--------|
| Abbrüche | 7 | Inkrafttreten | 42 |
| Abgrabungen | 40 | | |
| Abstandsvorschriften | 29 | ff. | K |
| Abstand von unterirdischen Gebäuden | 34 | Kernzone | 4 ff. |
| Abstellplätze | 37 38 | Kinderspielplätze | 39 |
| Aufschüttungen | 41 | Kinderwagen | 38 |
| Aussichtsschutz | 2 28 | | |
| | | M | |
| B | | Maximale Gebäudelänge | 32 |
| Bauten mit brennbaren Aussenwänden | 36 | Mehrlängenzuschlag | 31 |
| Bauweise | 25 29 | | |
| Bauzonen | 4 | ff. | N |
| Besondere Verhältnisse | 37 | Nutzweise | 18 23 |
| Besucherparkplätze | 37 | | |
| | | R | |
| D | | Rangordnung von Plänen | 3 |
| Dachaufbauten und Dachflächenfenster | 10 | Reklameanlagen | 17 35 |
| Dacheindeckung | 9 | Ruheflächen | 39 |
| Dachflächenfenster | 10 | | |
| Dachform und -gestaltung | 22 | S | |
| Dachform und Neigung | 9 | Sonnenkollektoren | 14 |
| Dachvorsprünge | 9 | Schaufenster | 12 |
| | | Stellung und Form der Bauten | 8 |
| E | | | |
| Einsichtnahme | 3 | U | |
| | | Umgebungsgestaltung | 16 |
| F | | Um- und Ersatzbauten | 5 |
| Fassaden | 11 | | |
| Fenster | 12 | W | |
| | | Waldabstand | 27 |
| G | | Waldabstandslinien | 2 |
| Gestaltungsplanpflicht | 26 | Wohnzonen | 19 ff. |
| Gewerbe-Erleichterung | 21 | Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung | 21 |
| Gewerbenutzung | 20 | | |
| Gewerbebezonen | 23 | ff. | Z |
| Grundabstand | 30 | Zeitgenössische Architektur | 13 |
| Grundabstand von besonderen Gebäuden | 33 | Zonen | 1 |
| Grundmasse | 6 19 24 | Zone für öffentliche Bauten | 25 |
| Grundsätze | 4 | Zonenplan | 3 |
| | | Zweiräder | 38 |
| H | | | |
| Höhenlage | 15 | | |