

Bau- und Zonenordnung



Gemeinde Uitikon

Fassung 1995

Nachgeführt bis 26. März 2007

Gemeinde UITIKON
Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung

(Fassung 1995)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Mai 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

V. Gähwiler

Der Schreiber:

B. Bauder

Vom Regierungsrat am 24. Oktober 1995 mit Beschluss Nr. 3146 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

Husi

Inhaltsverzeichnis

I. Zoneneinteilung

Art. 1	Zoneneinteilung	5
Art. 2	Pläne	6

II. Zonenordnung

a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen

Art. 3	Grundsätze, Zweck der Kernzonen	6
Art. 4	Umschwung, Anlagen	7
Art. 5	Abbrüche	7
Art. 6	Reklamen	7

b) Kernzone I

Art. 7	Bauten gemäss Detailplan	8
Art. 8	Fassaden	9
Art. 9	Dächer	10
Art. 10	Umgebung	10

c) Kernzone II

Art. 11	Grundmasse	11
Art. 12	Spezieller Grenzabstand	11
Art. 13	Strassenabstand	12
Art. 14	Anordnung der Gebäude	12
Art. 15	Fassaden	12
Art. 16	Dächer	12

d) Wohnzonen

Art. 17	Grundmasse	13
Art. 18	Bauweise Zone E	14
Art. 19	Nutzweise	14

e) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 20	Grundmasse	15
Art. 21	Nutzweise	16

f) Zone für öffentliche Bauten

Art. 22	Grundmasse	16
---------	------------	----

g) Erholungszone

Art. 23	Grundmasse	16
---------	------------	----

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

a) Arealüberbauung

Art. 24 Zulässigkeit 17

Art. 25 Besondere Bauvorschriften 17

b) Aussichtsschutz

Art. 26 Aussichtsschutz 1+2 17

c) Baumschutz

Art. 27 Baumschutz 18

d) Terrassenhäuser

Art. 28 Terrassenhäuser 18

e) Aussenantennen

Art. 29 Aussenantennen 18

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 30 Geschlossene Bauweise 19

Art. 31 Grosser Grundabstand 19

Art. 32 Bemessung 19

Art. 33 Strassenabstand, unterirdisch 19

Art. 34 Besondere Gebäude 19

Art. 35 Ein- und Abstellplätze 20

Art. 36 Terrainveränderungen 21

Art. 37 Kinderspiel- oder Ruheflächen 21

Art. 38 Abstellflächen 21

Art. 39 Dachfenster, -einschnitte 21

Art. 40 Kompostierung 21

Art. 41 Behindertengerechtes Bauen 22

Art. 42 Alternativenergieanlagen 22

Art. 43 Benützung des öffentlichen Grundes 22

Art. 44 Begutachtung 22

V. Schlussbestimmungen

Art. 45 Inkrafttreten 23

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Uitikon erlässt gestützt auf § 45 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs und Baugesetz) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zoneneinteilung

Art. 1

¹ Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, wird in die folgenden Zonen eingeteilt: *Zoneneinteilung*

	Abkürzung
– Kernzone I	KI
– Kernzone II	KII
– 2-geschossige Wohnzone	E
– 2-geschossige Wohnzone	W2
– 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2
– 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3
– Zone für öffentliche Bauten	Oe
– Erholungszone	Eh
– Freihaltezone	F
– Reservezone	R

² Für die Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung: *Empfindlichkeitsstufen*

– E, W2	= ES II (Höhereinstufungen gemäss Zonenplan-Eintrag)
– Oe	= ES II/III (gemäss Planeintrag)
– KI, KII, WG2, WG3	= ES III
– Eh (Sportanlage, Sürenloh)	= ES III
– Eh (Felderemoos), F, R	= keine Festlegung

	Art. 2
Pläne Zonenplan	¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
Detail- und Ergänzungspläne	² Für die Kernzone I gilt der Detailplan 1:500, für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–14, für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Gätteren-Weidli und für den Baumschutz der Ergänzungsplan Under Mangoldwis.
Einsichtnahme	³ Ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes sowie die Detail- und Ergänzungspläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung liegen im Gemeindehaus (Bauamt) auf.

II. Zonenordnung

a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen

	Art. 3
Grundsätze, Zweck der Kernzonen	¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Uitikon und Ringlikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung.
Nutzweise	² In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
Bauweise	³ Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen den bestehenden Bauten im Ortskern anzupassen, dabei steht die typologische Übernahme der bestehenden Bauten im Vordergrund und nicht deren Kopie.
Abweichungen Gestaltung	⁴ Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege (Kernzone I) begründete Abweichungen von Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.*

*Bei Vorhaben von Bedeutung ist es empfehlenswert, vorzeitig Kontakt mit der Behörde aufzunehmen. Es können Vorentscheide eingeholt werden.

⁵ Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. *Brennbare Aussenwände*

Art. 4

¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in den Kernzonen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. *Umschwung, Anlagen*

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Uitikon und Ringlikon nicht zu vereinbaren sind, wie selbständige Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.

Art. 5

¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen oder Teilen davon ist bewilligungspflichtig. *Abbrüche*

² Eine Abbruchbewilligung kann nur erteilt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

³ Renovationsarbeiten an den Gebäudeaussenhüllen sind bewilligungspflichtig. *Renovationsarbeiten*

Art. 6

¹ Reklameanlagen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes an seinem Standort oder des Hinweises auf diesen Standort hinausgehen. Pro Betrieb und Fassade ist nur eine Reklame gleicher Aussage zulässig. Unzulässig sind Reklamen, die blenden oder mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben, durch übermässige Lichtintensität, Bewegung oder wechselnde Lichteffekte wirken. *Reklamen Grundsätze*

² Die einzelne Reklamefläche von freistehenden Anlagen, von Reklametafeln, Signeten usw. an Fassaden sowie die von Schriftzügen beanspruchte Fläche darf nicht grösser als 1,3 m² sein. Die einzelnen Schriftzeichen dürfen nicht höher als 0,35 m sein. Vertikal angeordnete Beschriftungen dürfen nicht über mehr als ein Geschoss verlaufen. Die Beschränkung der Masse gilt nicht für handwerklich oder künstlerisch gestaltete Schilder. *Flächen, Schriften, Schilder*

Wände ³ Plakatwände oder vergleichbare Einrichtungen sind unzulässig. Einrichtungen für die Ankündigung besonderer Anlässe oder im Zusammenhang mit aktuellen Ereignissen können für eine dem Zweck angemessene Dauer bewilligt werden.

Vorsprünge ⁴ Reklameanlagen dürfen höchstens 1 m von der Fassade vorspringen. An Strassen ohne Baulinie haben sie einen seitlichen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

b) Kernzone I

*Bauten gemäss
Detailplan* Art. 7
¹ Unbekümmert um die kantonalrechtlichen Mindestabstände richten sich bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden die Grenz- und Gebäudeabstände nach der bestehenden Gebäudegrundfläche; bei den grau eingetragenen Gebäuden (bestehende Altbauten) bestimmen deren Umgrenzungslinien die minimal zulässigen Abstände.

² Bei den im Detailplan 1:500 enthaltenen Gebäuden ergibt sich die zulässige Bautiefe aus den Gebäudegrundflächen bzw. Umgrenzungslinien.

³ Bei den rot eingezeichneten Gebäuden sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosszahl und Dachgestaltung auch bei Ersatzbauten verbindlich.

⁴ Für die übrigen eingezeichneten Gebäude gilt:

- Die Umgrenzungslinie beschränkt die Höchstfläche (ausgenommen besondere Gebäude im Sinne des PBG). Als Projektierungs-Spielraum für neue Bauten und Bauteile sind Abweichungen von ± 3 m von den Umgrenzungslinien zugelassen, sofern die Höchstfläche nicht überschritten und die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 6 m gestattet.
- Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur soweit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

- Bei den im Detailplan speziell bezeichneten Gebäuden sind nur 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m und einer maximalen Firsthöhe von 4,5 m gestattet.
- Es ist 1 anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Dieses ist als Sockelgeschoss auszubilden. Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt, es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

⁵ Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

Art. 8

¹ Die Aussenwände sind in der Regel grossflächig zu gestalten, die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen und durch allfällige Vorbauten.

Fassaden

² Bei Renovationen sind die ursprünglichen Materialien zu erhalten oder zu restaurieren; überdies ist die herkömmliche Bauweise anzustreben. Für Um- und Neubauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffe sind unzulässig.

³ Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 40 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen.

⁴ Bei Renovationen und Umbauten sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und aussenliegender Sprossenteilung zu verwenden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

⁵ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. In Ausnahmefällen sind quadratische Fenster zulässig. Ausser für Schau- und Atelierfenster darf die Fläche des Einzelfensters 2,5 m² nicht überschreiten.

⁶ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁷ Aussentreppen sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

⁸ Bei Renovationen und Umbauten sind als Balkone nur traufseitig angebrachte Lauben zulässig, welche nicht über die Dachtraufe hinausreichen, Balkone und Lauben sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

Dächer

Art. 9

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll und in der Regel 35°-Steilung nicht unterschreiten darf. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind Pult- und Walmdächer zulässig.

² Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppgauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden können Dachaufbauten verweigert werden. Kreuz- oder Quergiebel sind nur bei den im Detailplan speziell bezeichneten Dächern zulässig.

⁴ Pro 70 m² Dachfläche ist bei den im Detailplan rot eingetragenen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,3 m² und bei den übrigen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,5 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50 % sind abzurunden.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁶ Als Bedachungsmaterial sind braun-rot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden.

⁷ Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

⁸ Kamine, Cheminée-kamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen (in Baugesuchs-Plänen einzutragen).

Art. 10

Umgebung

¹ Die Gebäude sind so anzusetzen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht; dies darf nicht durch Terrainveränderungen verwischt werden.

² Es sind nur technisch bedingte Mauern zulässig. Sie sind zu verputzen; es sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden.

³ Die im Detailplan 1:500 eingetragenen Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten oder bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

c) Kernzone II

Art. 11

1

Grundmasse

		KII
Ausnutzungsziffer	max.	46 %
Überbauungsziffer	max.	30 %
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Untergeschoss	max.	1
Gebäudehöhe	max.	7,5 m
Firsthöhe	max.	6 m
Grenzabstände:		
– kleiner Grundabstand	min.	5 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m
– grosser Grundabstand	min.	6 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m
Gebäuelänge	max.	30 m

² Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG um 8 %, für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20 %.

³ Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur so weit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

⁴ Das anrechenbare Untergeschoss ist als Sockelgeschoss auszubilden. Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt; es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

⁵ Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

Art. 12

Im waagrecht schraffierten Gebiet Haufland/Binz matt gemäss Zonenplan 1:5000 gilt für Hauptbauten ein Grundabstand von 3,5 m, eine zuschlagsfreie Fassadenlänge von 18 m und eine maximale Gebäudelänge von 35 m.

Spezieller
Grenzabstand

<i>Strassenabstand</i>	<p>Art. 13</p> <p>Der Strassenabstand kann, ausgenommen bei Baulinien, auf 3,5 m reduziert werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.</p>
<i>Anordnung der Gebäude</i>	<p>Art. 14</p> <p>¹ Die Stellung der Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind in Ürtikon dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I, in Ringlikon dem Grundmuster des bestehenden Ortskerns anzugleichen; Analoges gilt für die Freiräume.</p> <p>² In den im Zonenplan 1:5000 senkrecht schraffierten Gebieten entlang der Rietwisstrasse und nördlich der Zürcherstrasse muss jedoch die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verlaufen, ausgenommen bei einzelnen kürzeren, vom Hauptfirst nach unten deutlich abgesetzten Gebäudeteilen. In diesen Gebieten ist die Gebäudelänge auf 25 m beschränkt.</p>
<i>Fassaden</i>	<p>Art. 15</p> <p>¹ Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.</p> <p>² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 45 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen kann verlangt werden.</p>
<i>Dächer</i>	<p>Art. 16</p> <p>¹ Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 30° oder Teilung zulässig.</p> <p>² Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p>³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schlepptgauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Dacheinschnitte sind verboten.</p>

⁴ Pro 70 m² Dachfläche ist ein Dachfenster mit max. 0,5 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50 % sind abzurunden.

⁵ Bei Hauptbauten sind als Bedachungsmaterial braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden.

⁶ Allfällige Alternativenergie-Anlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

d) Wohnzonen

Art. 17

1

Grundmasse

		E	W2
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	46 %
Überbauungsziffer	max.	25 %	30 %
Vollgeschosse	max.	2	2
Dachgeschoss	max.	1	1
Untergeschoss	max.	1	1
Gebäudehöhe	max.	7,8 m	8,1 m
Firsthöhe	max.	4 m	5 m
Grenzabstände:			
– kleiner Grundabstand	min.	6 m	5 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m	14 m
– grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m
Gebäudelänge	max.	25 m	30 m

² Die zulässige Ausnutzungsziffer erhöht sich in der Zone E auf 40 %, sofern auf das Dachgeschoss verzichtet wird und die Firsthöhe höchstens 2 m beträgt. Art. 17 Abs. 6 kommt hierbei nicht zur Anwendung. ³

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone E ist für Gebäude mit 2 Vollgeschossen kein Dachgeschoss erlaubt. ³

⁴ Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG, Terrassen und Balkone um 8%; für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20%. Bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen ohne Dachgeschoss und eingebauten Fahrzeugeinstellräumen in einem Vollgeschoss erhöht sie sich um 4%.³

⁵ Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu $\frac{1}{3}$ für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf das Untergeschoss auf $\frac{1}{3}$ des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

⁶ Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.

⁷ Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

⁸ Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8 m Gebäudehöhe genügen ein grosser Grundabstand von min. 6 m und ein kleiner Grundabstand von min. 5 m.³

Art. 18

Bauweise Zone E In der Zone E haben die Gebäude äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

Art. 19

Nutzweise ¹ Nicht störende Betriebe sind bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche gestattet. Sie dürfen keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonengebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Ihre Fläche im Verhältnis zur Wohnnutzung ist nicht beschränkt.

e) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 20

1

Grundmasse

		WG2	WG3
Ausnutzungsziffer	max.	40 %	46 %
Überbauungsziffer	max.	35 %	35 %
Vollgeschosse	max.	2	3
Dachgeschoss	max.	1	1
Untergeschoss	max.	1	1
Gebäudehöhe	max.	8,1 m	11,4 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m
Grenzabstände:			
– kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		14 m	14 m
– grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m
Gebäuelänge	max.	30 m	35 m

² Die zulässige Ausnutzung erhöht sich in der Zone WG2 auf 46 % bzw. in der Zone WG3 auf 54 %, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

³ Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG um 8 %; für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20 %.

⁴ Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zur Hälfte und lediglich zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf in der Zone WG2 das Untergeschoss auf $\frac{1}{2}$ des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

⁵ Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.

⁶ Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

⁷ Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8 m Gebäudehöhe genügt ein grosser Grundabstand von min. 6 m.

⁸ Bei Bauten, die mindestens $\frac{1}{3}$ gewerbliche Nutzfläche aufweisen, beträgt die maximale Gebäudelänge in der Zone WG2 35 m bzw. in der Zone WG3 40 m.

Art. 21

Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

f) Zone für öffentliche Bauten

Art. 22

Grundmasse

¹ Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich auf 11,4 m. Gegenüber Grundstücken in andern Zonen hat der Grenzabstand mindestens 6 m zu betragen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Spezielle

Vorschriften

² Im schräg schraffierten Gebiet Grossmatt gemäss Zonenplan gilt zusätzlich eine maximale Gebäudelänge von 60 m. Die Hauptfirste sind in Richtung Nord-Süd anzuordnen.

³ Im mit Punkten umfassten Gebiet Grossmatt gemäss Zonenplan sind lediglich ebenerdige Parkieranlagen und provisorische Bauten für Versuche der WSL und ETH gestattet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5 m, die maximale Überbauungsziffer 10%.

⁴ Die Zone für öffentliche Bauten nördlich der Allmendstrasse und im Widacher darf ausschliesslich als Parkplatz genutzt werden. ²

g) Erholungszone

Art. 23

Grundmasse

¹ Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich auf 8,1 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Nutzweise

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen:
– Sürenloh: Sportanlagen
– Feldermoos: Parkieranlage, ebenerdig

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

a) Arealüberbauung

Art. 24

¹ In den Zonen W2, WG2 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 ff. PBG zugelassen. *Zulässigkeit*

² Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² umfassen.

Art. 25

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um ¼ gegenüber der entsprechenden Grundordnung. *Besondere Bauvorschriften*

² Die Gebäudelängen können in den Zonen W2 und WG2 auf maximal 36 m und in der Zone WG3 auf maximal 42 m erhöht werden.

³ Die Vollgeschosszahlen dürfen in der Zone WG2 und in den speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2 um ein Geschoss erhöht werden. Bei Gebäuden mit einem zusätzlichen Vollgeschoss sind jedoch keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen. Die Erscheinung des Untergeschosses richtet sich nach § 293 PBG. Die Grenzabstände erhöhen sich gemäss § 260 PBG.

b) Aussichtsschutz

Art. 26

¹ Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz 1 bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Aussichtsschutzplan zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten. *Aussichtsschutz 1*

² Bei dem im Zonenplan mit Aussichtsschutz 2 bezeichneten Abschnitt darf die Firshöhe talseits des Höhenweges die Kote 612 m ü. M. nicht übersteigen. *Aussichtsschutz 2*

c) Baumschutz

Baumschutz

Art. 27

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu schonen. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, Abweichungen von den Bauordnungsvorschriften über die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge und die Bauweise gestattet werden. Die im Ergänzungsplan 1:500 bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

d) Terrassenhäuser

Terrassenhäuser

Art. 28

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2, WG2 und WG3 gestattet, sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.

² Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

³ In den Zonen W2 und WG2 sind maximal drei Vollgeschosse und in der Zone WG3 maximal vier Vollgeschosse zulässig.

⁴ Ein sichtbares Untergeschoss für Garagen ist gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzung von der hintersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

e) Aussenantennen

Aussenantennen

Art. 29

Die Bewilligung für die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang kann verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Ortsbild unzulässig beeinträchtigen würde. ¹

¹ Generelles Verbot in KI

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 30

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonen- *Geschlossene*
gemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein beste- *Bauweise*
hendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale
Gebäudelänge entspricht der maximalen Gesamtlänge.

Art. 31

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder *Grosser*
Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade, der kleine *Grundabstand*
Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall ent-
scheidet die Baubehörde. ²

Art. 32

¹ Die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe durch Verkehrsbau- *Bemessung*
linien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.

² Beträgt der Abstand zwischen Hauptgebäuden weniger als 7 m, so *Gebäudehöhe,*
sind deren Gebäudelängen zusammenzurechnen. *Gebäudelänge,*

³ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von *Fassadenlänge*
benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern
der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.

Art. 33

Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehaltlich der speziellen *Strassenabstand,*
Regelungen in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen *unterirdisch*
Abstand von 6 m gegenüber Strassen und 3,5 m gegenüber Wegen ein-
zuhalten.

Art. 34

¹ Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein minimaler *Besondere*
Grenz- und Gebäudeabstand von 3,5 m. *Gebäude*

² Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden ohne erforderliche
Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:

- maximale Länge entlang der Grenze 6,5 m und nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude
- maximale Gebäudefläche 40 m²
- bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe entlang der Grenze 4 m, entsprechend dem Mass der Zurückversetzung Erhöhung auf 5 m.

Art. 35

*Ein- und
Abstellplätze*

¹ Je 1 Ein- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist zu schaffen:

- pro 80 m² Gesamtnutzfläche für Wohnungen und Einfamilienhäuser, mindestens einer pro Wohnung
- pro 40 m² Gesamtnutzfläche für Büro und Kleingewerbe
- je zwei Arbeitsplätze in Gewerbebetrieben.

Für die Gesamtnutzflächen sind neben Nutzflächen in Vollgeschossen auch Nutzflächen in Unter- und Dachgeschossen anzurechnen. Bruchteile über 50 % sind aufzurunden.

² Zusätzlich zu diesen erforderlichen Plätzen ist pro vier Wohneinheiten ein Besucherparkplatz bereitzustellen.

³ Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als ein Autoabstellplatz angerechnet werden, falls zumindest ein zusätzlicher offener Abstellplatz zur Verfügung steht und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Im Übrigen dürfen Zufahrten und Garagenvorplätze nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

⁴ Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.

⁵ In den Kernzonen kann der Gemeinderat die Errichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigern, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dies erfordern. Die Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen, sich in solche einzukaufen oder eine Ersatzabgabe zu leisten.

⁶ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

Art. 36

¹ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1 m überragen, kann eine Humusierung und angemessene Bepflanzung verlangt werden. *Terrain-
veränderungen*

² Der gewachsene Boden darf in den Bauzonen, mit Ausnahme der Kernzone I, höchstens um 2 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagezufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge. In steileren Hanglagen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Art. 37

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen vorzusehen. *Kinderspiel- oder
Ruheflächen*

² Sie sollen mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke umfassen.

³ Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 38

In Mehrfamilienhäusern und bei Gewerbebetrieben sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern gilt dies auch für Kinderwagen. *Abstellflächen*

Art. 39

¹ Vorbehältlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen sind nur hochrechteckig angeordnete Dachfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 0,7 m² gestattet. *Dachfenster,
-einschnitte*

² Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 40

Bei grösseren Überbauungen sind zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung zu schaffen. *Kompostierung*

<i>Behinderten- gerechtes Bauen</i>	Art. 41 Bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen sind einzelne Grundrisse sowie deren Zugänge behindertengerecht zu gestalten.
<i>Alternativenergie- anlagen</i>	Art. 42 Alternativenergieanlagen fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht; vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.
<i>Benützung des öffentlichen Grundes</i>	Art. 43 Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Gemeinde richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.
<i>Begutachtung</i>	Art. 44 ¹ Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren in folgenden Fällen eine Begutachtung durch Fachleute veranlassen: – bei allen Bauprojekten in den Kernzonen I und II, – bei allen anderen Bauprojekten, wenn eine Abweisung aufgrund von § 238 PBG oder Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung in Aussicht genommen werden muss. ² Der Gesuchsteller ist berechtigt, dem zugezogenen Fachmann gegenüber seinen Standpunkt zu vertreten und allenfalls gleichzeitig und auf eigene Kosten selbst ein Gutachten erstellen zu lassen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 45

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. *Inkrafttreten*

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. November 1981 / 22. Dezember 1982 und vom 14. November 1984/ 6. März 1985 aufgehoben. Hiervon ausgenommen sind die bisherigen Detail- und Ergänzungspläne gemäss Art. 2 Abs. 2, soweit keine Änderungen vorgenommen werden.

¹ Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 75 vom 25. März 1996

² Fassung gemäss RRB Nr. 1929 vom 10. September 1997

³ Fassung gemäss ARV/128/2006 vom 4. September 2006

