



**ePublikation.ch**  
Digitales Amtsblatt  
Schweiz

**Rubrik:** ePublikation – Kommunale Rechtssammlung  
**Unterrubrik:** Raumplanung – Bauen – Umwelt – Energie – Verkehr  
**Publikationsdatum:** KABDA 20.12.2021  
**Meldungsnummer:** RS-DA40-0000000236

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Volken, Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken

## **710.1 Bau- und Zonenordnung**

**Betrifft:** 8459 Volken

**Erlasstitel:**  
Bau- und Zonenordnung

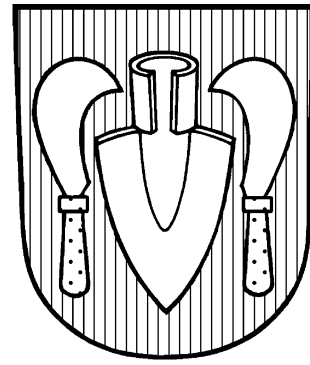
**Kurztitel:**  
BZO

**Ordnungsnummer:**  
710.1

**Erlasdatum:**  
22.06.2018

**Inkraftsetzungsdatum:**  
04.04.2019

# **GEMEINDE VOLKEN**



# **BAU- UND ZONENORDNUNG 2018**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **01. EINLEITUNG**

### **02. ABKÜRZUNGEN**

#### **1. ZONENORDNUNG**

Art. 1 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen

Art. 2 Zonenplan, Kernzonenplan

#### **2. BAUZONEN**

##### **2.1 Kernzone**

Art. 3 Grundsätzliche Anforderungen

Art. 4 Nutzweise

Art. 5 Mantellinien

Art. 6 Um- und Ersatzbauten

Art. 7 Neubauten

Art. 8 Dachgestaltung

Art. 9 Bedachungsmaterial

Art. 10 Dachaufbauten

Art. 11 Dachflächenfenster

Art. 12 Dacheinschnitte

Art. 13 Fassaden

Art. 14 Fenster

Art. 15 Kamine

Art. 16 Umgebungsgestaltung

Art. 17 Renovationen und Abbrüche

Art. 18 Fachberatung

##### **2.2 Zone für öffentliche Bauten**

Art. 19 Zonenvorschriften

##### **2.3 Erholungszone**

Art. 20 Zonenvorschriften

#### **3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

##### **3.1 Abstandsvorschriften**

Art. 21 Abstände bei fehlender Baulinie

Art. 22 Geschlossene Bauweise

Art. 23 Besondere Gebäude

Art. 24 Gewässerabstandslinie

**3.2 Abstellplätze**

Art. 25 Motorfahrzeuge

Art. 26 Fahrräder und Kinderwagen

**3.3 Kinderspielplätze**

Art. 27 Erstellungspflicht, Grösse

**3.4 Ausrüstungen**

Art. 28 Gestaltungsanforderungen

**3.5 Abfallbeseitigung und Kompostierung**

Art. 29 Trennung und Lagerung des Abfalls bei  
Mehrfamilienhäusern

**3.6 Lärmschutz**

Art. 30 ...

**4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 31 Inkrafttreten

**5. ANHANG**

Anhang 1: Bauverfahren

Anhang 2: Abstände für Pflanzen von  
Verkehrsanlagen

Anhang 3: Abstände für Pflanzen und Einfriedungen  
von nachbarlichen Grenzen

Anhang 4: Stichwortverzeichnis

## 01. EINLEITUNG

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volken ist in zwei Teile gegliedert:

**linke Seite:**            **Bau- und Zonenordnung**  
**rechte Seite:**        **Hinweise**

Die Bau- und Zonenordnung trifft nur dort Regelungen, wo dies die übergeordnete Gesetzgebung zulässt.

Die Gliederung der Bau- und Zonenordnung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie besitzen keine Rechtsverbindlichkeit und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Hinweise beziehen sich auf die übergeordneten Gesetze und Verordnungen und zeigen den Zusammenhang mit der Bau- und Zonenordnung auf. Sie tragen zum Verständnis der Vorschriften bei und erleichtern die Handhabung der neuen Bau- und Zonenordnung.

---

## 02. ABKÜRZUNGEN

RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. Sept. 1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002
OV BRG	Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormen) vom 9. Dezember 1987
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
VSVK	Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden.



Die Gemeinde Volken erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1

**Zoneneinteilung,**  
**Empfindlichkeits-**  
**stufen**

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

1.	Bauzonen		ES
	- Kernzone	K	III
	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
	- Erholungszone	E	III
2.	Freihaltezone	F	-

### Art. 2

**Zonenplan,**  
**Kernzonenplan**

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende und mit Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan und Kernzonenplan massgebend.



*Den Hinweisen kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dienen der Erläuterung und wollen Zusammenhänge aufzeigen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.*

**zu Art. 1****Zonen**

*Bauzonen: Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt.*

*Erholungszone: Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Richtplanung und aus §§ 61/62 PBG. Die Erholungszonen dienen für die Erholung zugunsten der Bevölkerung.*

**Empfindlichkeitsstufen**

*Den Bauzonen müssen gemäss Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.*

*Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm gemäss Anhang 3 LSV:*

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		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

**Planungswerte (PW)** gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht erschlossenen Bauzonen

**Immissionsgrenzwerte (IGW)** gelten innerhalb bestehenden und erschlossenen Bauzonen

**Alarmwerte (AW)** dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, ansonsten muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW erreicht werden (Alarmwert; Dringlichkeitskriterium für Sanierung)

*Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude mit lärmempfindlicher oder lärmverursachender Nutzung sind in der SIA-Norm 181 erläutert.*

**zu Art. 2**

*Der Zonenplan kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Wiedergabe im Anhang zur Bau- und Zonenordnung ist ohne Rechtsverbindlichkeit.*

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzone

#### Grundsätzliche Anforderungen

Zweck

#### Art. 3

1 Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und schonende Erneuerung des Baubestandes samt ihres charakteristischen Umschwunges sowie die Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur.

Einordnung von Neubauten

2 Neubauten sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemässe Architektur anzustreben ist. Durch die Beachtung folgender typologischer Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen:

- a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen, Geschossigkeit)
- b) Fassaden (Struktur, Gliederung) sowie Fenster und Türen (Anordnung, Proportionen, Materialien)
- c) Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)
- d) Materialien und Farben (Holz, Verputz, Hell-/Dunkelkontrast)
- e) Umgebung (Höhenlage der Gebäude, Hofraum, Einfriedungen, Bepflanzung)
- f) Strassenraum (Aussenraumbegrenzung, Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Beläge, Brunnen)

#### Nutzweise

#### Art. 4

Zulässige Nutzungen

1 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

Nebenräume bei Ökonomiegebäuden

2 Beim Um- und Ersatzbau von Ökonomiegebäuden (Scheunen, Ställe udgl.) müssen Nebenräume gemäss § 297 PBG und Fahrzeugeinstellräume im bestehenden Volumen integriert werden. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat objektbezogene Ausnahmen gewähren.

**zu Art. 3**

*Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Der neue Zweckartikel zu den beiden Kernzonen hält fest, auf welche ortsbaulichen Grundsätze die Gemeinde besonderen Wert legt. Das Hauptziel liegt bei der Erhaltung der bestehenden Substanz und der sorgfältigen Erneuerung. Neubauten haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen, Abweichungen von den verschiedenen Gestaltungsvorschriften müssen gut begründet sein.*

**zu Art. 4**

*Die erforderlichen Nebenräume wie, Abstellräume, Estriche und Garagen (vgl. Art. 25 Abs. 6) etc. sollen aus ortsbaulicher Sicht in die bestehenden Gebäude, bzw. Ersatzbauten integriert werden. Anbauten, freistehende Nebenbauten, offene und überdachte Fahrzeugabstellplätze können zur Beeinträchtigung des für das Ortsbild wichtigen Aussenräume führen.*

**Mantellinien**

**Art. 5**

*Grundsatz*

1 Sind im Kernzonenplan Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden.

*Feste Mantellinie*

2 Um- und Ersatzbauten müssen an die feste Mantellinie oder bis maximal 1.0 m hinter diese gestellt werden.

*Variable Mantellinie*

3 Bauten dürfen nicht über die variablen Mantellinien gestellt werden. Neubauten dürfen an die variable Mantellinie gestellt werden, wenn der Grundabstand allseitig eingehalten wird.

**Um- und Ersatzbauten**

**Art. 6**

*Grundsatz*

1 Bestehende Altbauten können, vorbehältlich Art. 5 Abs. 2 BZO, wasserbaupolizeilichen und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen, unter Beibehaltung von Stellung, Hauptgebäudeprofil und Fassadenaufbau umgebaut oder ersetzt werden.

*Untergeordnete Anbauten*

2 Untergeordnete Anbauten sind gestattet, sofern sie sorgfältig auf das Hauptgebäude abgestimmt sind und dem Ortsbild entsprechen. Dabei ist Art. 7 einzuhalten.

*Abweichungen*

3 Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung;
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes;
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen;
- im Interesse des Gewässerraumes.

*Unterschutzstellungen*

4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**zu Art. 5**

*Die "festen" und "variablen" Mantellinien sollen die typische Strassendorfstruktur sicherstellen und auf der strassenabgewandten Gebäudeseite mehr Spielraum für den Grundeigentümer bringen.*

*Um- und Ersatzbauten müssen an die "feste" Mantellinie gestellt werden. Damit wird die räumliche Wirkung des öffentlichen Strassenraumes sichergestellt und weitergeführt. Ein Anordnungsspielraum von einem Meter gewährleistet die notwendige Flexibilität, um die Gebäudestellung fallweise auf die örtliche Situation abstimmen zu können.*

*Mit den "variablen" Mantellinien können Neubauten näher an die Grenze von kommunalen Strassen gestellt werden. Bei Strassen ohne Baulinien gilt nämlich gemäss § 265 PBG ein Abstand von 6 m. Im Interesse des Dorfbildes wird dieser Abstand mit den Festlegungen im Kernzonenplan auf 5 m reduziert. Dadurch entsteht für die Grundeigentümer ein grösserer Anordnungsspielraum für Neubauten. Es besteht aber kein Zwang an die variable Mantellinie zu bauen. Gegenüber Staatsstrassen beträgt der Abstand 6 m und wird somit nicht verkleinert. Auf der anderen Seite stellen die variablen Mantellinien sicher, dass bei Ersatzbauten nicht zusammengebaut wird. Damit bleiben die ebenfalls für die Dorfstruktur typischen Durchblicke vom Strassenraum in die Hinterhöfe erhalten.*

**zu Art. 6**

*Zusätzliche untergeordnete Anbauten sind gestattet, sofern sie auf das Hauptgebäude und das Ortsbild abgestimmt sind. Spielraum für solche Anbauten ist insbesondere an der strassenabgewandten Hofseite vorhanden. Der Kubus abgebrochener Hauptbauten muss nicht stur wiederaufgebaut werden, sondern kann in einem begrenzten Rahmen den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.*

**Neubauten**

**Art. 7**

*Grundmasse*

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a)	Vollgeschosse (max.)	2
b)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl (max.)	2*
c)	Gebäudehöhe (max.)	7.5 m
d)	Firsthöhe gem. § 281 PBG (max.)	7.0 m
e)	Gebäuelänge (max.)	30.0 m
f)	Gebäudebreite (max.)	20.0 m
g)	Grundabstand allseitig (min.)	4.0 m
h)	Ueberbauungsziffer (max.)	
	- für Hauptgebäude	22%
	- zusätzlich für besondere Gebäude	5%
	mindestens jedoch 30 m <sup>2</sup> pro Parzelle	

\* Das zweite Dachgeschoss ist über die Giebelseite zu belichten. Ausnahmen regelt Art. 11 Abs. 1.

*Ausnützung bei teilweise überbauten Parzellen*

2 Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzelleilteil, der sich durch eine zulässige Parzellierung ohne Näherbaurechte abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.

*Gebäuelänge bei besonderen Gebäuden*

3 Bei der Berechnung der Gebäuelänge fallen angebaute besondere Gebäude gemäss PBG bis 6.0 m Länge ausser Ansatz.

*Abstand bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden*

4 Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

*Anrechenbares Untergeschoss in Hanglage*

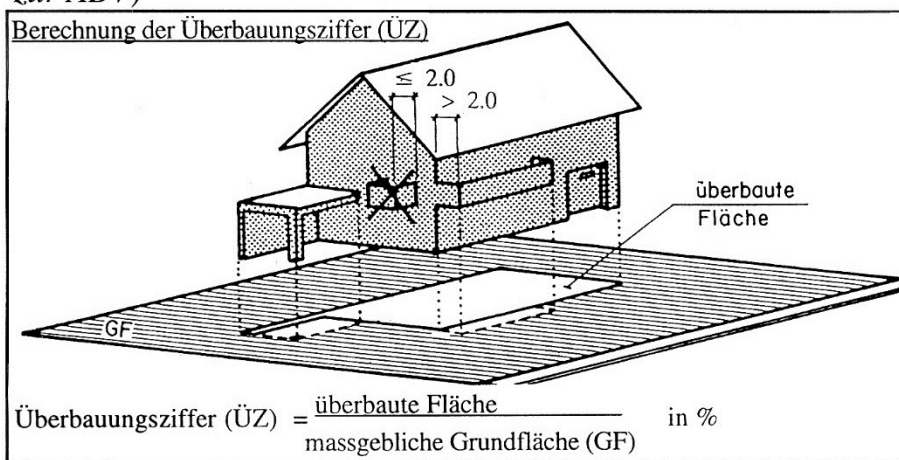
5 In Hanglagen ab 10% Neigung ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

6 Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

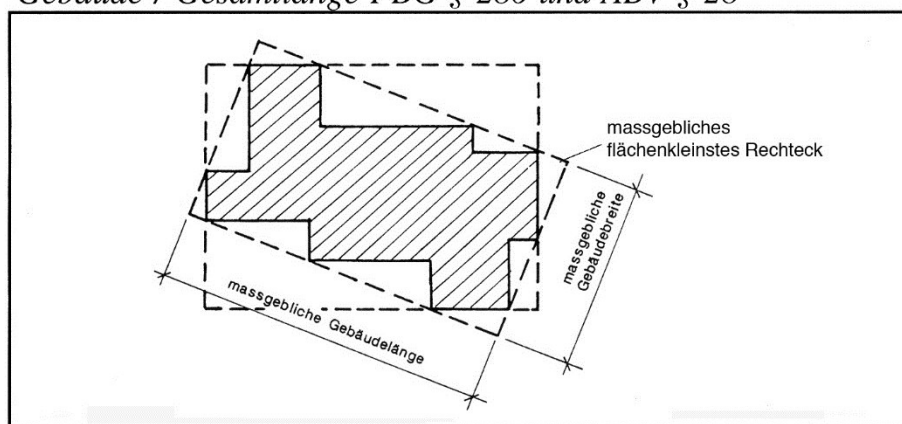
## zu Art. 7

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen abweichen. Diese Planungsinstrumente sind bei einer Abweichung von der Regelbauweise der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten und bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Messweise wird im PBG und den dazugehörigen Verordnungen geregelt.

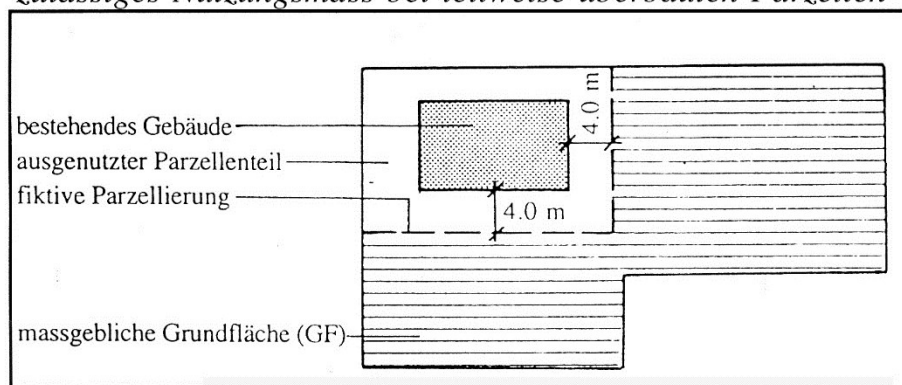
Überbauungsziffer, PBG § 258, ABV § 12 (Skizze aus Anhang zur ABV)



Gebäude-/ Gesamtlänge PBG § 286 und ABV § 28



zulässiges Nutzungsmass bei teilweise überbauten Parzellen







**Dachgestaltung**

**Art. 8**

*Grundsatz*

1 Dachformen und Dachneigungen sind auf diejenigen der benachbarten Altbauten abzustimmen.

*Dachform und Dachneigung*

2 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.

*Abweichungen*

3 Abweichungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen in der unteren Dachhälfte des Hauptgebäudes;
- bei besonderen Gebäuden sowie landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden mit einer grössten Höhe von max. 6 m, wobei auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet sind
- bei offenen Unterständen mit einer grössten Höhe von max. 4.0 m, wobei auch Flachdächer gestattet sind.
- bei eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind Flachdächer, insbesondere auch in Form von Terrassen, zulässig.

*Dachvorsprünge*

4 Das Dach muss traufseits min. 80 cm und giebelseitig min. 40 cm vorspringen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszugestalten.

**Bedachungsmaterial**

**Art. 9**

*Hauptgebäude*

1 Die Dächer sind mit Ziegeln in brauner bis ziegelroter, der Umgebung angepasster Farbe einzudecken.

*Besondere Gebäude*

2 Für besondere Gebäude gemäss PBG kann der Gemeinderat auch andere Eindeckungen gestatten, sofern sie äusserlich ähnlich dem Ziegeldach in Erscheinung treten.

3 Der Gemeinderat kann den Einsatz von Glasziegeln bei besonders guter Einordnung in die Dachfläche gestatten.

**zu Art. 8 bis 12**

*Dächer*

*Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachformen alter und neuer Gebäude müssen miteinander harmonieren. Verkürzte und fehlende Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dacheinschnitte und grosse Dachflächenfenster zerlöchern die gut erhaltenen Dachflächen und sind deshalb nicht erwünscht. Dachaufbauten sind zur Belichtung der grossvolumigen Dachräume in Form von Giebellarkarnen und Schleppgauben erlaubt. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenziegel zu verwenden. Andere Bedachungsmaterialien haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.*

*- Dachaufbauten PBG § 292*

## **Dachaufbauten**

### **Art. 10**

#### *Art und Lage*

1 Dachaufbauten sind nach folgenden Grundsätzen zu gestalten:

- sie sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden, wobei pro Gebäude nur eine Art zulässig ist;
- ihre Fensterflächen müssen sich vollständig in der unteren Dachhälfte des Hauptgebäudes befinden;
- sie müssen sich gut in die Dachfläche einfügen.

#### *Grösse*

2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen und müssen sich gut in die Dachlandschaft einpassen.

#### *Scheitelpunkt, Trauflinie*

3 Der Scheitelpunkt von Schleppegauben muss mindestens 1.0 m (gemessen in der senkrechten Projektion) unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

#### *Gestaltung*

4 Dachaufbauten sind in Lage, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Seitlich verglaste Wände sind nicht zulässig.

## **Dachflächenfenster**

### **Art. 11**

#### *Einzelgrösse*

1 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> zulässig. Sie haben sich in Lage, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. In der oberen Dachhälfte von Hauptgebäuden sind Dachflächenfenster nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zulässig.

#### *Gesamtfläche*

2 Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2% der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil betragen.

#### *Arten*

3 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachflächenfenstern zulässig.

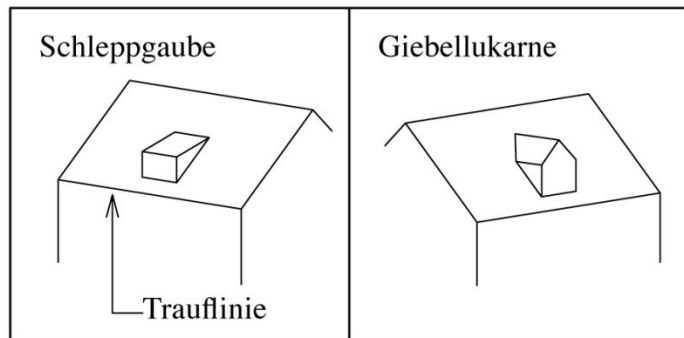
## **Dacheinschnitte**

### **Art. 12**

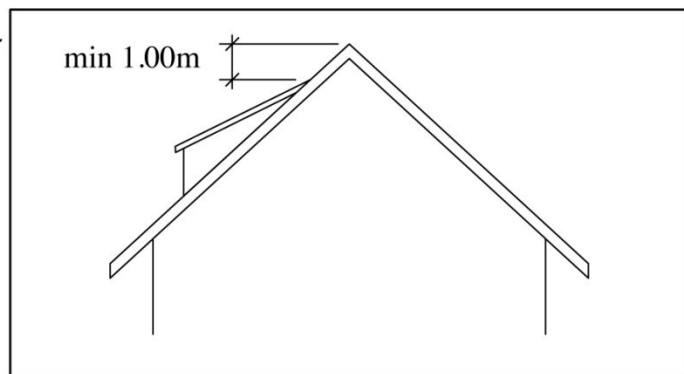
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

zu Art. 10

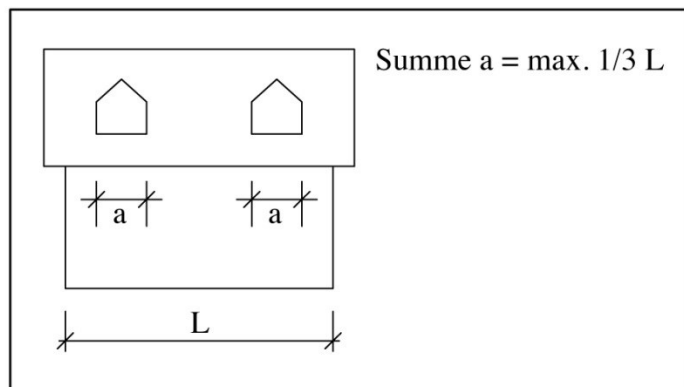
*Formen*



*Scheitel-  
punkt*



*Breite*



**Fassaden**

**Art. 13**

*Materialwahl, Farbgebung*

1 Materialien und Farben von Fassaden (Türen, Tore, Fensterläden, Aussentreppen, Lauben und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.

*Balkone, Lauben, Aussentreppen*

2 Lauben, Balkone und Aussentreppen dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung auskragen. Unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung kann eine Auskragung über den Dachvorsprung bewilligt werden. Dabei müssen Lauben, Balkone und Aussentreppen mindestens zur Hälfte überdacht sein.

*Wintergärten*

3 Verglaste Bauteile wie Wintergärten sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

**Fenster**

**Art. 14**

*Form, Anordnung*

1 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen.

*Giebelfenster*

2 Bei einer direkt unter dem Dach liegenden Dachwohnung sind Giebelfenster erlaubt.

*Gestaltung*

3 In der Regel sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und Sprossenteilung zu verwenden.

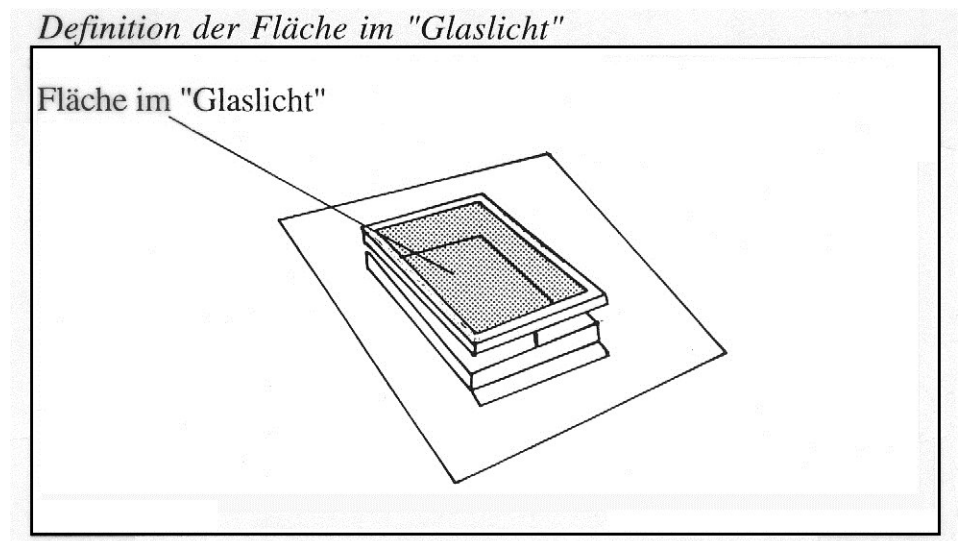
4 Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten von Ökonomiegebäuden sind grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen oder Schiebeläden zulässig, wenn sie architektonisch sorgfältig gestaltet sind und sich gut ins Gesamtbild des Baus eingliedern.

**Kamine**

**Art. 15**

1 Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

*zu Art. 11*



*zu Art. 13 bis 15*

*Die Gestaltungsdetails - als materielle Bauvorschriften - gelten auch für Veränderungen an Bauten und Anlagen, die keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen.*

*Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Gestaltung der Fassaden für den Gesamteindruck von grosser Bedeutung. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z.B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Es sind aber auch die Farbe, die Form und Ausgestaltung der Fenster und Türen massgebend für das Erscheinungsbild einer Fassade.*

*In der Kernzone ist insbesondere im Zusammenhang mit der Fenstergestaltung zwischen Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Ersatz- und Neubauten sowie Umbauten von traditionellen Wohngebäuden oder Wohnteilen zu unterscheiden. Grosse Verglasungen sind in Abhängigkeit des Gebäudetyps möglich.*

**Umgebungsgestaltung**

**Art. 16**

*Allgemein*

1 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Mauern, Höfe, Plätze, chaussierte und gepflästerte Beläge, markante Bäume etc.) ist zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze kann im Interesse des Ortsbildes verboten werden.

*Bepflanzung*

2 Es sind einheimische oder standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Hochstämmige Nutz- und Laubbäume sind zu bevorzugen. Markante Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 . . .

*Terrainveränderungen*

4 Auffüllungen um mehr als 1.0 m und Abgrabungen um mehr als 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht zulässig.

*Reklamen*

5 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlich wirkender Form, Grösse, Gestaltung und Beleuchtung zulässig.

**Renovationen und Abbrüche**

**Art. 17**

*Renovationen*

1 Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

*Abbrüche*

2 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 baurechtlich gesichert ist.

**Fachberatung**

**Art. 18**

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben auf Kosten des Baugeuchstellers fachlich begutachten lassen.

**zu Art. 16**

*Ein wichtiges Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc.*

*Veränderungen am gewachsenen Terrain sind sorgfältig vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen oder Garagenabfahrten sind unerwünscht.*

*- Gewachsener Boden ABV § 5*

**zu Art. 17**

*Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst bald wieder zu schliessen.*

*Die Bewilligungspflicht bei Renovationen soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. verhindern*

*- Bewilligungspflicht BBV §§ 1+2*

**zu Art. 18**

*Der Gemeinderat kann Bauvorhaben fachlich begutachten lassen, wenn ihm dies angezeigt erscheint. Begutachtungsgründe können sein:*

- Konzeptionelle Aspekte wie Einordnung ins Ortsbild, Baumassenverteilung, Stellung der Bauten, Erschliessungsprinzip etc.*
- Gestalterische Aspekte wie Fassaden-, Dach-, Detail- und Umgebungsgestaltung etc.*
- Erschliessungstechnische Aspekte wie Zufahrtssituation, Organisation der Parkierung, Zahl der Abstellplätze etc.*
- Baupolizeiliche Aspekte wie Gebäudehöhen, Dachaufbauten, Abstände, Geschosszahl etc.*

*Es entspricht dem Verursacherprinzip, dass die Kosten solcher Begutachtungen dem Baugesuchsteller belastet werden.*



## 2.2 Zone für öffentliche Bauten

### **Zonenvorschriften** Art. 19

#### *Grundmasse*

1 Es gelten folgende Grundmasse:

- |   |      |       |
|---|------|-------|
| a) Vollgeschosse                                  | max. | 2     |
| b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl | max. | 2     |
| c) Gebäudehöhe                                    | max. | 7.5 m |
| d) Firsthöhe                                      | max. | 7.0 m |
| e) Grundabstand allseitig                         | min. | 4.0 m |

#### *Abstände gegenüber Nachbargrundstücken*

2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

## 2.3 Erholungszone

### **Zonenvorschriften** Art. 20

#### *Grundmasse*

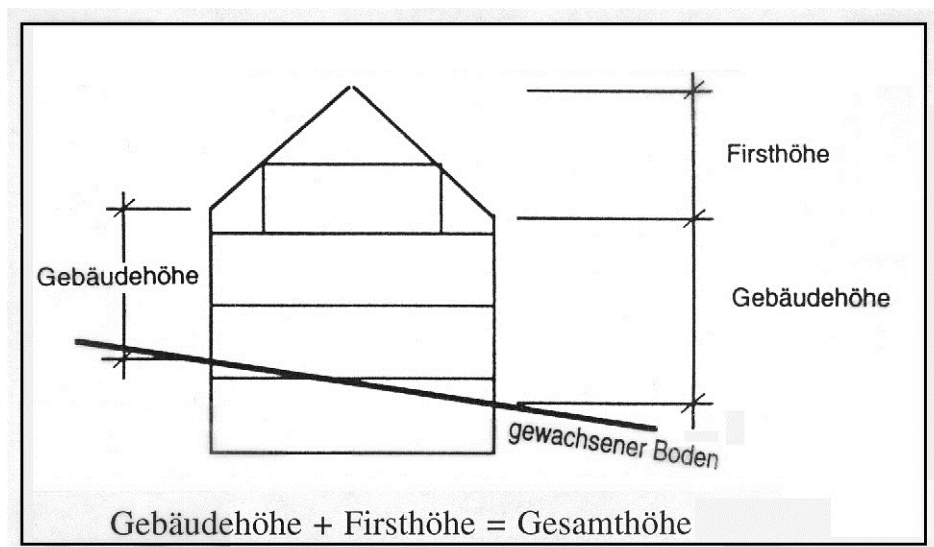
1 Es gelten folgende Grundmasse:

- |                           |      |       |
|---------------------------|------|-------|
| a) Vollgeschosse          | max. | 1     |
| b) Gebäudehöhe            | max. | 4.0 m |
| c) Firsthöhe              | max. | 3.0 m |
| d) Grundabstand allseitig | min. | 4.0 m |

#### *Nutzweise*

2 In der Erholungszone sind nur Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt des Sportplatzes notwendig sind, zulässig.

zu Art. 19 und 20 Gebäude- und Firsthöhe §278ff PBG und §29 ABV



zu Art. 19

Ausser den in der Bauordnung festgelegten Grundwerten gelten die kantonalrechtliche Vorschriften:

- Zone für öffentliche Bauten PBG § 60
- Mehrhöhenzuschlag PBG § 260 und ABV § 26
- Abstand von Verkehrsanlagen PBG §§ 264-267
- Grenzabstände von Nachbargrundstücken PBG §§ 269+270
- Geschosse PBG §§ 275+276
- Gebäudehöhe PBG §§ 278-280 und ABV § 29
- Firsthöhe PBG § 281 und ABV Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen PBG § 293

zu Art. 20

Für die Erholungszone werden Grundmasse festgelegt, die auf die ebenfalls vorgegebene Zweckbestimmung als Sportplatz abgestimmt sind. Dabei wurde in erster Linie an kleinere Garderobe- und Materialgebäude gedacht. Bewilligungen von Bauvorhaben in der Erholungszone erfolgen durch die Gemeinde.

- Nutzweise PBG §§ 61+62

### **3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Abstandsvorschriften**

**Abstände bei fehlender Baulinie**

**Art. 21**

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen, Strassen und Plätzen ohne Verkehrsbaulinien ein Strassenabstand von min. 3.5 m.

**Geschlossene Bauweise**

**Art. 22**

Die geschlossene Bauweise ist beim Anbau an bestehende Gebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

**Besondere Gebäude**

**Art. 23**

Für besondere Gebäude gemäss PBG gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Vorschriften.

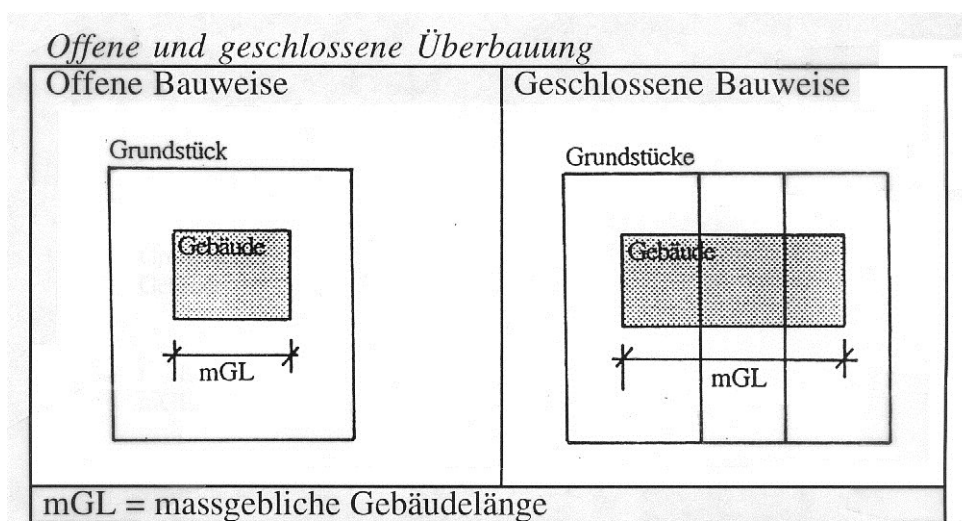
**Gewässerabstandslinie**

**Art. 24**

Oberirdische Gebäude dürfen die im Kernzonenplan festgelegten Gewässerabstandslinien nicht überschreiten.

**zu Art. 21** *Zur Sicherstellung eines Werkleitungskorridors ist entlang von kommunalen Strassen und Wegen auf jeden Fall ein Strassenabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.*

**zu Art. 22** *Gemäss § 286 PBG muss die geschlossene Überbauung in der BZO ausdrücklich erlaubt werden. Ansonsten ist die offene Überbauung vorgeschrieben.*  
*- Die offene und geschlossene Überbauung PBG § 286 und ABV § 31*



**zu Art. 23** *Mit dieser Abstandsprivilegierung soll die Erstellung dieser für Volken typischen Gebäudeart erleichtert werden.*  
*- Besondere Gebäude*  
a) Grenzabstand: PBG § 270  
b) Gebäudeabstand: PBG § 273  
c) Grenzbau: PBG §§ 286+287

**zu Art. 24** *Zur Sicherung eines angemessenen Freihaltebereiches wurden Gewässerabstandslinien gemäss § 67 PBG festgelegt. Damit wird dieser Bereich langfristig von Bauten freigehalten.*

## 3.2 Abstellplätze

### **Motorfahrzeuge**

#### **Art. 25**

*Anzahl bei Wohnun-  
gen*

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) sind wie folgt zu erstellen und dauernd zu erhalten:

- Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser: 2.0 Plätze pro Wohneinheit
- Mehrfamilienhäuser: 1.0 Platz pro Wohneinheit bis 3 ½ Zimmer  
2.0 Plätze pro Wohneinheit ab 4 Zimmer

*Andere Nutzungen  
und besondere Ver-  
hältnisse*

2 Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion.

*Besucherparkplätze*

3 Bei Mehrfamilienhäusern sind 10% der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen.

4 Bei Gesamtüberbauungen ist pro 2 Einfamilienhäuser (inkl. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser) je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen.

5 Parkplätze für Besucher sind dauernd zu erhalten und entsprechend zu kennzeichnen.

*Garagen,  
Abstellplätze*

6 In der Kernzone sind Abstellplätze und Garagen sorgfältig einzugliedern. Nach Möglichkeit sind bei Altbauten und Ersatzbauten die Fahrzeugabstellplätze in das Gebäude zu integrieren.

*Bruchteile*

7 Bruchteile von Abstellplätzen sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

**zu Art. 25**

*Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen berechnen sich bei anderen Nutzungen die Anzahl Parkplätze wie folgt:*

Tabelle 1: **Grenzbedarf**

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Verkaufsgeschäfte</b>			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 70 m <sup>2</sup> mGF (2)
<b>Gastbetriebe</b>			
Restaurant, Café		1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli		-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel		1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)</b>			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF	- (2)
<b>Spezialnutzungen</b>			
<b>Einkaufszentren</b> (gemäss BBV II ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m <sup>2</sup> mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.		1 PP/ 250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 60 m <sup>2</sup> mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)

(1) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern  
 (2) Güterumschlag separat  
 (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro  
 (4) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)  
 Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitär-räumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)  
 PP = Personenwagen-Parkplatz

**Fahrräder und Kinderwagen**    **Art. 26**

1 Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

2 Die Standorte der Abstellflächen und die Anzahl der Abstellplätze sind in der Baueingabe auszuweisen.

**3.3    Kinderspielplätze/Ruheflächen**

**Erstellungspflicht, Grösse**    **Art. 27**

Die gestalteten Kinderspielplätze und Ruheflächen gemäss § 248 PBG bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten müssen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche umfassen.

**zu Art. 26**

*Gut zugängliche Einstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder erhöhen die Wohnqualität.*

*Zur Beurteilung, ob die vorgesehenen Abstellflächen den Anforderungen genügen, sind diese bereits in der Baueingabe zu bezeichnen.*

*- Nebenräume PBG § 227*



### 3.4 Ausrüstungen

#### Gestaltungsanforderungen

#### Art. 28

In der Kernzone sind sämtliche nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen, namentlich Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solarzellen) und Empfangseinrichtungen (z.B. Parabolspiegel, Aussenantennen) besonders gut einzuordnen.

### 3.5 Abfallbeseitigung und Kompostierung

#### Trennung und Lagerung bei Mehrfamilienhäusern

#### Art. 29

#### *Abfallbeseitigung*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

### 3.6 Lärmschutz

#### Art. 30 . . .

**zu Art. 28**

*Antennenanlagen, deren grösste Ausdehnung 0.8 m nicht übersteigt, sind gemäss kantonaler Bauverfahrensverordnung nicht bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsanforderungen in Kernzonen sind jedoch zu erfüllen. Technische Ausrüstungen wie z.B. die sich in jüngerer Zeit stark vermehrenden Parabolantennen oder Sonnenenergieanlagen sind nur unter der Voraussetzung einer besonders ortsbildschonenden Einordnung zulässig. Dies bedeutet in erster Linie, dass solche Ausrüstungen nicht störend in Erscheinung treten dürfen und sich bezüglich Anordnung, Grösse und Farbe dem Hauptgebäude unterordnen müssen. Diese Bestimmung gibt den Behörden eine Rechtsgrundlage in die Hand, um im Bedarfsfall bessere Lösungen durchsetzen zu können. Da jeder Fall wieder etwas anders gelagert ist, bleibt in der Anwendung ein Ermessensspielraum offen.*

**zu Art. 29**

*Die Trennung des Abfalls hilft mit, den "Abfallberg" zu verkleinern und unsere Ressourcen sowie unsere Umwelt zu schonen.*

*- Kehrichtbeseitigung PBG § 249*

## **4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### Inkrafttreten

#### **Art. 31**

Diese Bau- und Zonenordnung sowie Teilrevisionen treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung, bzw. rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 14. November 1997 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
9. Dezember 2005

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Martin Erb

Verena Siegwart

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 88/2006  
am 27. Juni 2006 genehmigt.

Nachträge:

- Art. 2 (Anpassung)
- Art. 4 Abs. 2 (Anpassung)
- Art. 6 Abs. 1 und 3 (Ergänzungen)
- Art. 7 (Anpassungen und Ergänzungen)
- Art. 8 Abs. 3 (Ergänzung)
- Art. 11 (Anpassung)
- Art. 13 Abs. 2 (Anpassung)
- Art. 14 Abs. 4 (neu)
- Art. 16 Abs. 3 (Verschiebung zu Art. 25)
- Art. 19 (Anpassung)
- Art. 25 Abs. 1 (Anpassung)
- Art. 25 Abs. 2 (Anpassung)
- Art. 25 Abs. 3 (Anpassung)
- Art. 25 Abs. 4 (neu)
- Art. 25 Abs. 5 (neu)
- Art. 25 Abs. 6 (bisher Art. 16 Abs. 3 und Anpassung)
- Art. 26 (Ergänzung)
- Art. 29 Abs. 2 (Aufhebung)
- Art. 30 (Aufhebung)

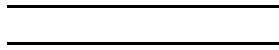
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 22. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Die Schreiberin:

Walter Schürch Lara Brandenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit  
Verfügung Nr. 1454/18 vom 1. Februar 2019



## **5. ANHANG**

- Anhang 1: Bauverfahren
- Anhang 2: Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen
- Anhang 3: Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen
- Anhang 4: Stichwortverzeichnis

---

---

Dem Anhang kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Er dient, wie auch die Hinweise, der Erläuterung von Zusammenhängen und Abläufen. Zudem will der Anhang informieren und mit dem Stichwortverzeichnis auf Informationen und Bezüge zu übergeordneten Gesetzen und Verordnungen hinweisen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit des Anhangs erhoben.

## Anhang 1

### Bauverfahren

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- Die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 1.5 m hoch und eine Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. (z.B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern durch Metallrahmenfenster, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe).
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z.B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z.B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.25 m<sup>2</sup> je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren usw.
- Die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung.
- Geländeänderung, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> überschreiten.
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze.
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

#### Form und Inhalt eines Baugesuchs

Ein Baugesuch ist in jedem Fall an die Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV grundsätzlich folgende Unterlagen:

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit eingezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und Schnitte 1:100 mit Höhenangaben (m.ü.M.)
- Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100
- Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)
- Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise.

- Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:
  - Ausnützungsberechnung
  - Angaben über Material und Farbe
  - nachbarliche Zustimmungserklärungen (z.B. bei einem Näherbau)
  - Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde Volken empfehlenswert.

### Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

### Baukontrolle

Der Bauherr hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert folgende Zwischenstände:

1. Schnurgerüst
2. Kanalisationsanschluss; der Anschluss muss sichtbar sein, der Gemeinderat kann die Wiederöffnung eines Grabens anordnen
3. Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)
4. Schlussabnahme

### Die Verfahrensarten für die baurechtliche Bewilligung

- Ordentliches Verfahren gem. § 3ff BVV (Bewilligung durch Beschluss)  
Alle bewilligungspflichtigen Vorhaben die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen:  
Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben  
Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend
- Anzeigeverfahren gem. §§ 13ff BVV (Bewilligung durch Anzeige)  
Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung und unbedeutende Änderungen von bereits bewilligten Projekten  
Voraussetzung:
  - keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt
  - keine Nebenbestimmungen notwendig
  - keine Ausnahmegenehmigungen
  - keine staatliche GenehmigungUnbedeutende Änderungen im Gebäudeinneren und an der äusseren Erscheinungsform bestehender Gebäude (Türen, Fenster). Kleine Änderungen vor oder in der Bauausführung stehender Projekte. Unterteilung von Grundstücken ohne Nebenbestimmungen. Mauern und Einfriedigungen bis 1.5 m Höhe ab Boden.  
Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig

### Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich um Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

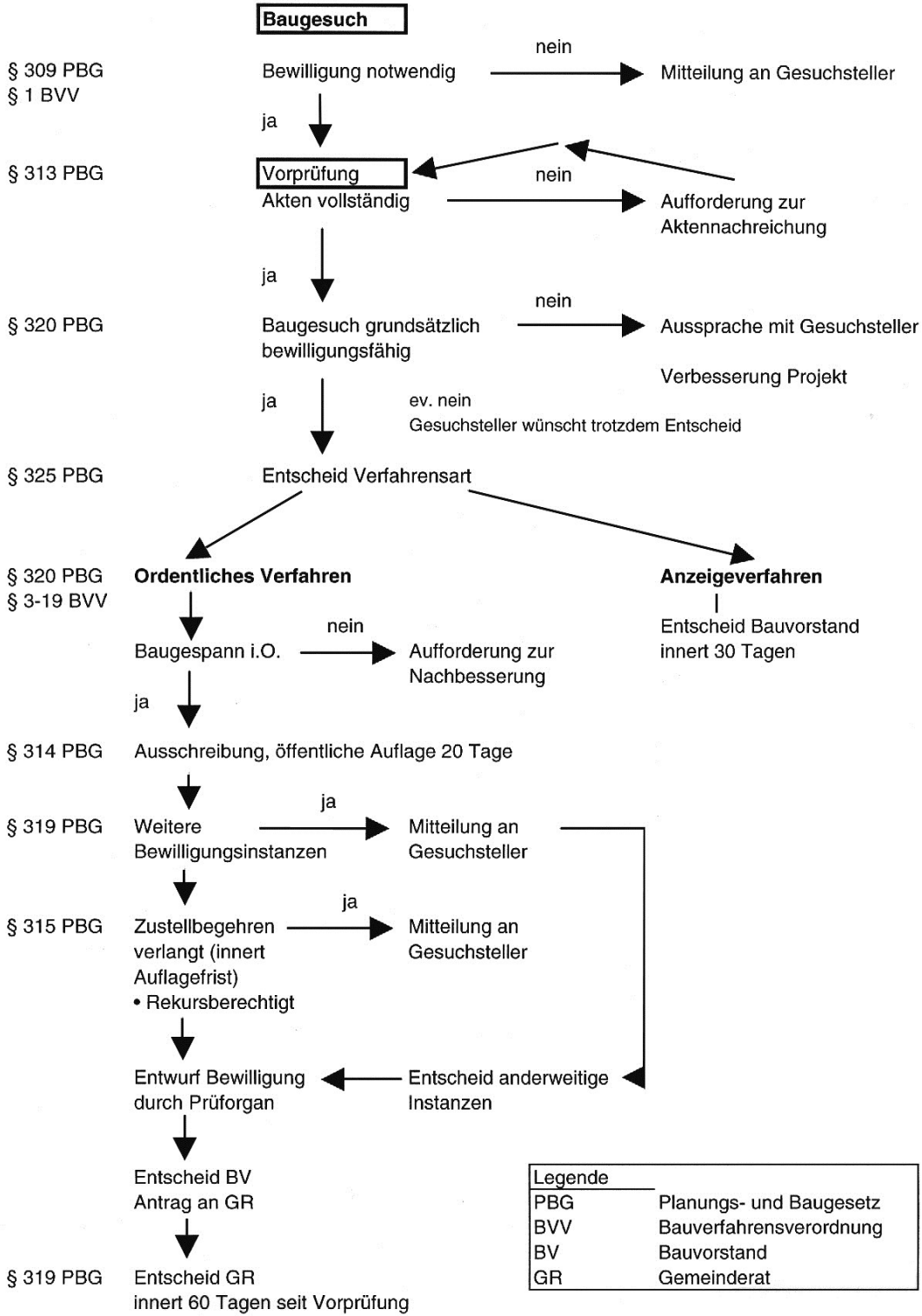
Rekursberechtigt (§238 PBG) sind:

- wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z.B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)
- gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen

Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.



Ablaufschema



## Anhang 2:

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss Strassenabstandsverordnung § 14ff

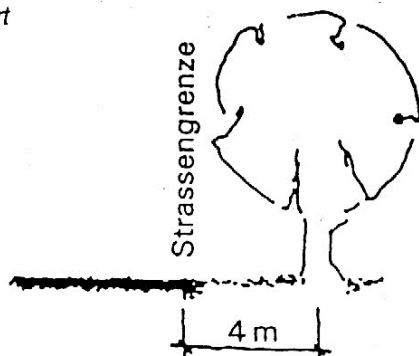
### Messweisen §§ 5 und 6 SAV

§ 14 SAV:

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

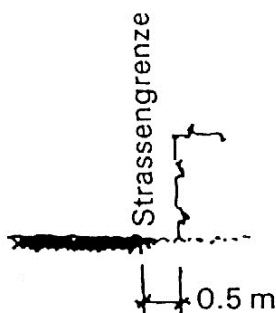
#### Grundsatz

##### a) Bäume aller Art



Bäume aller Art:  
4 m, gemessen ab Mitte Stamm.

##### b) Andere Pflanzen



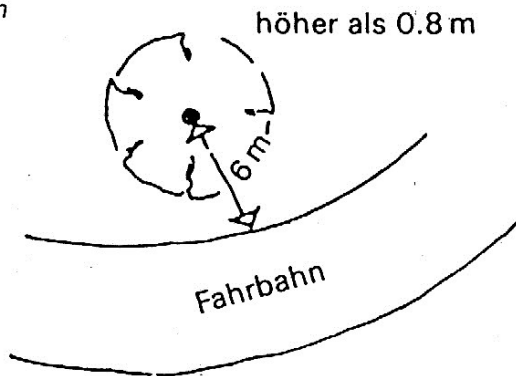
Andere Pflanzen:  
Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m.

#### Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten 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.

**Besondere Fälle**

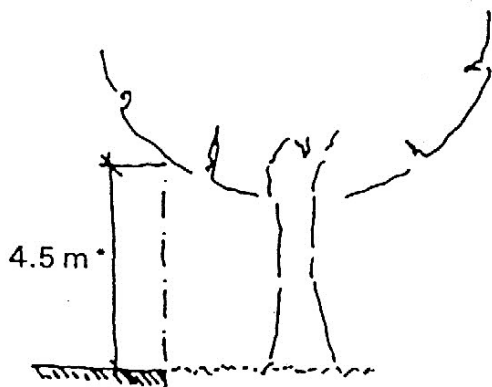
Innenseite von  
Kurven, Ein- und  
Ausfahrten



§ 15 SAV:

Pflanzen von mehr als 0.8 m Höhe haben auf der Innenseite von Kurven und bei Ein- und Ausfahrten 6 m sowie im Bereich sich verzweigender Strassen als minimalen Pflanzabstand von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten.

**Lichtraumprofil**



§ 17 SAV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren.

An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 bzw. 5.2 m zu vergrössern.

Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden.

Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.

\* höhere bzw. tiefere Masse siehe § 17

## Anhang 3:

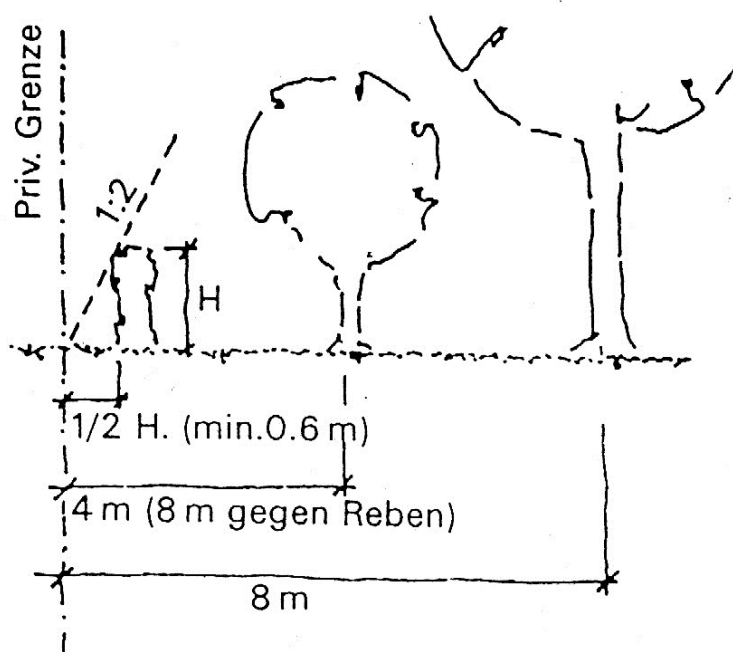
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss EG ZGB § 169ff

**Bäume**

Kleine Zierbäume  
Sträucher  
Grünhecken

Feld-  
obstbäume

Waldbäume  
grosse Zierbäume  
Nussbäume



Weitere spezielle Abstände:

- |  |            |
|--|------------|
| - Baumschulpflanzen                    | min. 1.0 m |
| - Bäume und Sträucher gegenüber Wald   | min. 0.5 m |
| - Wald an Wald                         | min. 0.5 m |
| - Waldneupflanzung resp. Nachzucht     | min. 1.0 m |
| - Wald gegen Flurweg                   | min. 1.0 m |
| - Wald (Nachzucht) gegen Kulturland    | min. 2.0 m |
| - Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. 8.0 m |

## Anhang 4:

## Stichwortverzeichnis

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Abbrüche	17	309	-
Abstände:			
· Abstände für Pflanzen			
· Abstand von Verkehrsanlagen	Anhang 2	265, 267, 269	14f SAV
· Grenzabstand	Anhang 3	273	169 f EG ZGB
· Gewässerabstand		67, 72	21 WWG
· Grundabstand	7, 19, 20	49 f, 260, 269 f	21 f ABV
· übrige Abstandsvorschriften	21, 22, 23, 24	271 f	-
· Mehrhöhenzuschlag		260	26 ABV
· Mehrlängenzuschlag	-	49	23 ABV
	-		
Abstandsfreie Gebäude		269	
Abstellplätze:			
· für Fahrzeuge	25	66, 72, 262	3 ABV
· für Fahrräder, Kinderwagen	26		
Arealüberbauung	-	69 f, 71 f, 73, 270, 271	8 f ABV
Ausfahrten	-	240 f, 266	5 – 9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausrüstungen	-		4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen	28	78, 309	1 ABV
Ausstattungen	-	80, 83, 222	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Balkone	13	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 1	309 f	-
Baulinien	-	50 f, 96 f, 106	-
· und Quartierpläne	-	125	2 QPV
· und Bauweise	-	97, 252, 286 f	-
Baureife	-	233 f	-
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	22	49 f, 97, 252, 286 f	31 ABV
Bauzonen	1, 3, 19, 20	48 f, 62 ff	-
Besondere Gebäude	7, 23	273	25 ABV, 18 BBV II
Bestehende Gebäude	4, 6	357 f	33a ABV
Bewilligungspflicht	-	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz			
· Anforderungen	-	239. 300	-
· beim Grenzbau	-	290	-
· Abstandsverschärfung	-	-	14 BBV II
· Fluchtwege	-	-	VBB
Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/	10, 12	292	Anhang ABV
Dachflächenfenster	11	292	
Dachgestaltung/Dachnei- gung/Bedachungsmaterial	8, 9	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss siehe Geschosse			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Empfindlichkeitsstufen	1	226, 227, 56, 57	43 + 44 LSV Anhang LSV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	-
Erschliessung			
· von Grundstücken	-	234, 236f, 240	-
· Groberschliessung	-	90f, 128, 166f	-
<b>Fahrzeugabstellplätze</b> siehe Abstellplätze			
Fassaden	13	-	23 – 27 ABV
Fenster	14	3021	-
Firsthöhe	7, 19, 20	49, 50, 58, 281	-
<b>Gebäudeabstand</b> siehe Abstände			
Gebäudebreite	7	49	28 ABV
Gebäudehöhe	7, 19, 20	49, 50, 58, 278 f	29 ABV
Gebäuelänge	7	49	28 ABV
Gemeinschaftsanlage			
· allgemein	-	222f	-
· im Quartierplan	-	166f	-
Geschlossene Bauweise	22	287f	
Geschosse	7, 19, 20	49, 275f, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung allgemein	3	238, 71, 73	5 RSK 10f SAV
· Bauten und Anlagen	6 - 15	-	-
· Umgebung	16	-	-
<b>Grenzabstände</b> siehe Abstände			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Hygiene	-	239, 300f	8f BBV I
Immissionsschutz	1	49, 57	LSV, SIA 180
Kernzone	3ff	48 f, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kinderspielplätze	27	-	3 ABV
Massgebliche Grundfläche	7	259	-
Materialien	3, 9	238	-
Nutzweise	4, 20	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Öffentliche Bauten, Zone für	19	60	-
Öffentliches Interesse	-	22 f, 40, 186, 204	-
Parkierung siehe Abstellplätze			
Räume			
· Anrechnung zur Ausnützung	-	255 f	10 ABV
· Anforderungen	-	295 f, 299 f	-
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	309 - 339	BRV
Reklamen BBV	16	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329 f	-
Renovationen	17	-	-



Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Sanitäre Einrichtungen · Anforderungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	-	30 ABV
Schlafräume	-	299 f	-
Schrägdach/Satteldach siehe Dachformen			
Schutzgebiet/Schutzobjekte	-	23, 203	-
Solarzellen	28	49	1 ABV 2a BVV
Strassenabstand siehe Abstände			
Terrainveränderungen	16	293, 309	5 ABV
Türen und Tore siehe Fassaden	13	305	-
Überbauung siehe Bauweise			
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Untergeschosse siehe Geschosse			
Verkehrsbaulinie	21	50, 51, 96 ff	-
Vollgeschosse siehe Geschosse			
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	

---

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
<b>Waldabstand</b> siehe Abstände			
Werkplan	-	114 f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wintergarten	13	-	13 ABV
<b>Zoneneinteilung</b> siehe Bauzonen			
Zonenplan	2	-	-
Zugänge	-	-	ZGN