



GEMEINDE HÜTTEN

Bau- und Zonenordnung

vom 29. November 1993 (RRB 1103/1994)

(Teilrevisionen 9. Juni 1997 (BDV 651/1998),
22. November 2004 (BDV 321/2005)
und 6. Dezember 2011 (BDV 23/2012))

Inhaltsverzeichnis		Art.	Seite
I	Zonenordnung		6
	Zonenplan, Ergänzungspläne und Kernzonenplan	1	6
	Zoneneinteilung	2	7
II	Zonenvorschriften		7
1	Bauzonen		7
1.1	Kernzone		7
	Zusätzliche Bewilligungspflicht, Modell	3	7
	Um- und Ersatzbauten	4	8
	Neubauten	5	8
	Gestaltung der Bauten	6	9
	Dachform, Dacheindeckung, Dachgestaltung	7	10
	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	8	10
	Freiflächen, Umgebung	9	11
	Reklameanlagen	10	11
	Nutzweise / Bauweise	11	11
	Renovationen	12	12
1.2	Quartiererhaltungszone "Vordere Hanfländer"		12
	Ausnützung / Grundmasse	13	12
	Gestaltung der Bauten	14	12
	Nutzweise	15	12
1.3	Wohnzonen		13
	Grundmasse	16	13
	Nutzweise / Bauweise	17	13
	Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitte	18	13

		Art.	Seite
1.4	Gewerbezone		14
	Grundmasse	19	14
	Erhöhter Grenzabstand	20	14
	Nutzweise / Bauweise	21	14
	Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweise Wohnen	22	14
1.5	Zone für öffentliche Bauten		15
	Grundmasse	23	15
2	Kommunale Freihaltezone		15
	Freihaltezone	24	15
3	Erholungszone		16
	Erholungszone	25	15
4	Reservezone		16
	Reservezone	26	16
III	Ergänzende Bauvorschriften		17
	Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag	27	17
	Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone	28	17
	Strassenabstand für unterirdische Gebäude	29	17
	Gebäudehöhe	30	17
	Nachträgliche Aussenisolation	31	17
	Besondere Gebäude, Grenzabstand, Gebäuelänge und Näher- bzw. Grenzbau	32	17
	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	33	18
	Nebenräume zu Wohnungen	34	18
	Bepflanzung	35	18
	Fahrzeugabstellplätze	36	18
	Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht	37	19
	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder	38	19
	Spielplätze und Ruheflächen	39	20
	Aussenantennen / Parabolspiegel	40	20

	Art.	Seite
IV	Arealüberbauungen	20
	Zulässigkeit, Mindestarealfläche	41 20
	Ausnutzungszuschlag	42 20
	Grenz- und Gebäudeabstände	43 20
	Gebäudehöhe	44 20
	Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude bei der Überbauungsziffer	45 21
V	Schlussbestimmungen	21
	Inkrafttreten	46 21

Die Gemeinde Hütten erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

I Zonenordnung

Art. 1 Zonenplan, Ergänzungspläne und Kernzonenplan

1 Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes Mst. 1:5000, die Ergänzungspläne Mst. 1:2500 bzw. Mst. 1:500 und der Kernzonenplan Mst. 1:1000 zur Darstellung der genauen Zonengrenzen und für die besonderen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung massgebend.

Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutz-zonen sind in der amtlichen Vermessung definiert.

2 Die Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan Mst. 1:5000 vor. Es sind dies:

- Der Waldabstandslinienplan Mst. 1:2500 vom 17.7.1985 (RRB Nr. 2775)
- Zonengrenzenpläne Mst. 1:500 und Mst. 1:2000 vom 26.10.1993
- Kernzonenplan Mst. 1:1000 vom 22.11.2004.

3 Der Erschliessungsplan Mst. 1:5000, genehmigt mit RRB Nr. 2775 am 17.7.1985 gibt Aufschluss über die für die Groberschliessung notwendigen öffentlichen Werke und Anlagen.

Art. 2 Zoneneinteilung

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

Kernzone		K	III
Quartiererhaltungszone		Q	II
Wohnzone A	2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B	2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone C	2 Geschosse	W2C	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1A	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1B	II
Gewerbezone		G	III
Zone für öffentliche Bauten		Oe	II
Freihaltezone		F	
Erholungszone		E	
Reservezone		R	
Landwirtschaftszone		Lw	III

II Zonenvorschriften

1 Bauzonen

1.1 Kernzone

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht, Modell

1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig; ein gleiches gilt für die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges.

2 Der Abbruch von Gebäuden wird bewilligt, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues oder eines Neubaus gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten ist mit der Baueingabe ein Modell im Massstab 1:500, welches auch die Nachbarliegenschaften umfasst, einzureichen. Ergänzend dazu kann eine Visualisierung des Bauvorhabens, unter Einschluss der umgebenden Bauten, verlangt werden.

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

1 Die im Kernzonenplan grau dargestellten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes umgebaut oder ersetzt werden. Die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus sind zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen sowie Firsthöhen.

2 Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

3 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

4 Abweichungen und Verbesserungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Art. 5 Neubauten

1 Sofern nicht Art. 4 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen.

2 Neubauten dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die im Kernzonenplan mit einer roten Schraffur markiert oder mit einer Baubegrenzungslinie umschlossen sind.

3 Für die im Kernzonenplan rot schraffierten Bereiche gelten für Neubauten die folgenden Grundmasse:

		K
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Firsthöhe	max. m	5.0
Gebäude-/Gesamtlänge	max. m	22.0
Gebäudebreite	max. m	12.5
Grenz-/Strassenabstand	min. m	5.0
Überbauungsziffer besondere Gebäude	max. %	5

4 Innerhalb der mit einer Baubegrenzungslinie bezeichneten Bereiche gelten für Neubauten die im Kernzonenplan eingetragene Grundmasse. Soweit im Kernzonenplan keine maximale Gebäudebreite festgelegt ist, dürfen Neubauten mit ihrer Fassade bis auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden.

5 Bezeichnet der Kernzonenplan eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von + / - 1.0 m. Die vorhandenen Gebäude- und Firshöhen sind zu übernehmen.

6 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo dies durch die im Kernzonenplan eingezeichneten Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch die zwingenden Baubegrenzungslinien verlangt wird.

7 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch ausserhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Flächen für Neubauten und unter den Voraussetzungen von Art. 32 BZO erstellt werden. Innerhalb der im Plan bezeichneten Freiflächen ist das Erstellen von besonderen Gebäuden nicht gestattet.

8 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) findet keine Anwendung.

Art. 6 Gestaltung der Bauten

1 Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

2 Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. Reflektierende Materialien sind nicht gestattet.

3 Türen, Tore, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in der Regel in Holz zu erstellen.

4 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

5 Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern zu unterteilen.

6 Balkone sind in der Regel in Form von Lauben zu gestalten. Sie sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. In Form und Grösse hat die Proportion der Balkone in einem guten Verhältnis zu Gebäude, Fassade und Dachvorsprung zu stehen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien erlaubt.

7 Erker sind nur über ein Vollgeschoss zulässig. Sie dürfen in keinem Punkt über das jeweilige Dachgesims vorspringen. Die Unterkante eines Erkers muss mindestens 1.50 m über dem gestalteten Boden liegen.

8 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

Art. 7 Dachform, Dacheindeckung, Dachgestaltung

1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

2 Soweit der Kernzonenplan zwingende Firstrichtungen bezeichnet, sind diese bei Neubauten einzuhalten.

3 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Für besondere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Bedachungsmaterialien gestattet.

4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseits höchstens 70 cm und giebelseits höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

1 Die Belichtung und Belüftung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben (Neigung min. 12° alter Teilung) auszubilden. Sie haben hinsichtlich Stil dem Gebäude sowie der ortsüblichen Gestaltung zu entsprechen. In der Regel ist dasselbe Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach zu verwenden.

- 2 Die Trauflinien des Hauptdaches dürfen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 3 Dachaufbauten sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5 Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.5 m² sind zulässig.
- 6 Solaranlagen sind unter Vorbehalt einer besonders guten Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen. Sichtbare Solaranlagen sind in das Dach zu integrieren.

Art. 9 Freiflächen, Umgebung

- 1 Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Der gewachsene Boden darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen.
- 2 Baumgruppen, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- 3 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 4 Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.
- 5 Innerhalb der im Kernzonenplan mit einer grünen Schraffur bezeichneten Freiflächen sind nur sicker-fähige Beläge zulässig.

Art. 10 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten; Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 11 Nutzweise / Bauweise

- 1 Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sind zulässig.

2 Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

Art. 12 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

1.2 Quartiererhaltungszone "Vordere Hanfländer"

Art. 13 Ausnützung / Grundmasse

1 Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende Überbauungsziffer für Hauptgebäude bis höchstens 30% erhöht werden.

2 Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

3 Insgesamt darf die Überbauungsziffer für Hauptgebäude und besondere Gebäude zusammen höchstens 35% betragen.

4 Für Neubauten gelten die Bestimmungen der Grundmasse gemäss der Wohnzone W2A.

Art. 14 Gestaltung der Bauten

Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Einheitlichkeit der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 15 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

1.3 Wohnzonen

Art. 16 Grundmasse

Zone		W2A	W2B	W2C	W1A	W1B
Vollgeschosse	max.	2	2	2	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	--	1	1
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	5.0	4.5
Gebäude-/Gesamtlänge	max. m	25.0	20.0	20.0	15.0	15.0
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	25.0	22.0	18.0	18.0	18.0
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Freiflächenziffer	min. %	25.0	30.0	30.0	30.0	40.0
Grundabstand	min. m	6.0	5.0	5.0	5.0	8.0

Art. 17 Nutzweise / Bauweise

1 In den Zonen W1A und W1B ist die offene Bauweise Vorschrift. In den Zonen W2A, W2B und W2C ist die geschlossene Bauweise bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

2 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet.

3 Der Ausbau der Untergeschosse ist nur im Rahmen der Vorschriften von Art. 16 zulässig. In den Zonen W2C, W1A und W1B sind Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen, mit Ausnahme von Haus und Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen, verboten.

Art. 18 Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitte

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung zulässig.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pultdächer mit geringerer Neigung oder Flachdächer gestattet werden.

2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Lukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muss minimal 3° alter Teilung betragen.

3 Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf pro Fenster maximal 0.7 m² betragen. Die Fenster sind hochrechteckig anzuordnen.

4 Nichtanrechenbare Dachgeschosse dürfen weder natürlich belichtet noch beheizt werden.

1.4 Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	2.0
Gebäudehöhe	max. m	8.0
Gebäude-/Gesamtlänge	max. m	50.0
Grundabstand	min. m	5.0

Art. 20 Erhöhter Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Wohnzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag).

Art. 21 Nutzweise / Bauweise

In der Gewerbezone sind industrielle und gewerbliche Bauten gestattet. Ferner sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Sämtliche Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.

Das Zusammenbauen bis zur zonengemäss zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

Art. 22 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweise Wohnen

1 Die Gewerbezone kann alternativ zu den Bestimmungen der Bauordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Bestimmungen überbaut werden.

2 Zusätzlich zu den ordentlichen Nutzweisen in der Gewerbezone ist die Wohnnutzung gestattet, sofern:

- die Wohnnutzung maximal 35% der zulässigen bzw. der vorgesehenen oberirdischen Baumasse nicht überschreitet
- das erste nutzbare Geschoss vollumfänglich dem Gewerbedient
- das Projekt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt
- eine vollständige Baueingabe über die ganze Zone oder über eine planerisch und ortsbaulich zweckmässige Bauzonenfläche vorliegt
- die entsprechende Überbauung des ganzen Gebietes oder des jeweiligen Teilgebietes rechtlich gesichert ist.

3 Bei einer etappierten Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der maximal zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand nicht überschritten wird.

4 Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gewerbezone Art. 19 ff. der Bau- und Zonenordnung.

1.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Grundmasse

Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag) einzuhalten; gegenüber der Erholungszone und der Freihaltezone gilt ein Grenzabstand von mindestens 5.0 m.

2 Kommunale Freihaltezone

Art. 24 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

3 Erholungszone

Art. 25 Erholungszone

1 Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Sport- und Freizeitanlagen.

2 Es gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	25
Überbauungsziffer für Nebengebäude	max. %	10
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Gebäude-/Gesamtlänge	max. m	25

3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag) einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Gebäudeabstand von 5.0 m.

4 Reservezone

Art. 26 Reservezone

Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

III Ergänzende Bauvorschriften

Art. 27 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

1 Der Grundabstand erhöht sich in den Zonen W2A, W2B, W2C, W1A und W1B um 1/3 der Gebäudemehrlänge über 14.0 m, jedoch höchstens um 4.0 m. Zu diesem Höchstmass kommen allfällige Mehrhöhenzuschläge hinzu. Vom Mehrlängenzuschlag ausgenommen sind Bauten in der Zone K. In der Gewerbezone G und in der Zone für öffentliche Bauten Oe sind die Vorschriften der Art. 19 - 20 resp. 23 zu beachten.

2 Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit der Hälfte ihrer Länge zu berücksichtigen.

Art. 28 Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Gegenüber der kantonalen und kommunalen Landwirtschaftszone gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

Art. 29 Strassenabstand für unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude haben von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen, die keine Baulinien aufweisen, einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 30 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Art. 31 Nachträgliche Aussenisolation

1)
...

Art. 32 Besondere Gebäude, Grenzabstand, Gebäudelänge und Näher- bzw. Grenzbau

1 Für besondere Gebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

2 Der Anbau von besonderen Gebäuden an Hauptgebäude ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wobei die Länge der besonderen Gebäude zur Hälfte zählt.

3 Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40 m² und die grösste Höhe von 3.5 m nicht übersteigen, dürfen seitlich wie rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grenze beansprucht wird

und

- überdies die feuerpolizeilichen Belange gewahrt werden.

Art. 33 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet für besondere Gebäude keine Anwendung.

Art. 34 Nebenräume zu Wohnungen

Für Wohnungen mit bis 3 Zimmern sind wohnungszugehörige Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von mind. 8 m²; für Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern von mind. 10 m² zu erstellen.

Art. 35 Bepflanzung

1 Die im einstweiligen Inventar der schutzwürdigen Objekte bezeichneten Bäume und Baumgruppen dürfen nur mit Bewilligung beseitigt werden. Auf geeigneten Teilen des Gebäudeumschwungs sind angemessene Neupflanzungen vorzusehen, soweit sie die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

2 Bei unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Gebäuden mit Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden.

Art. 36 Fahrzeugabstellplätze

1 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen:

- pro 80 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke, mindestens aber für jede Wohnung.
- pro 40 m² Nettogeschossfläche für Läden, publikumsintensives Gewerbe und Büros.

Bruchteile von Abstellplätzen sind arithmetisch zu runden. Bei Einfamilienhäusern werden ausreichend dimensionierte Garagenvorplätze angerechnet.

2 Bei andern Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze nach den geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

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

Art. 37 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

1 Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 36 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

2 Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat kann jedoch vor Baubeginn Kautonierung verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz

- in der Kernzone Fr. 8'000.-
- in den übrigen Zonen Fr. 6'000.-

3 Die Ansetzung dieser Kauton basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1993 und ist jeweils auf Jahresanfang der Indexentwicklung anzupassen.

4 Bei Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Ersatzabgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zurzeit der Realerfüllung.

5 10 Jahre nach Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kauton automatisch zur definitiven Ersatzabgabe, sofern während dieser Zeit das Schätzungsverfahren nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG nicht verlangt wurde.

Art. 38 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

In Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen sind in der Nähe des Hauseinganges oder Hauptzuganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 39 Spielplätze und Ruheflächen

1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen ab 4 Wohnungen sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

2 Die Spiel- und Ruheflächen haben in den Wohnzonen mindestens 20%, in den Kernzonen mindestens 10% der zu Wohnzwecken verwendbaren Geschossfläche aufzuweisen.

3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

Art. 40 Aussenantennen / Parabolspiegel

Aussenantennen und Parabolspiegel dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist.

IV Arealüberbauungen

Art. 41 Zulässigkeit, Mindestarealfläche

Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen W2A und W2B sowie der Gewerbezone G zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Art. 42 Ausnützungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Art. 43 Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG. Gegenüber Drittgrundstücken gelten die bauordnungsgemässen Abstände inkl. allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Art. 44 Gebäudehöhe

In der Gewerbezone G darf die Gebäudehöhe um 1 m erhöht werden.

Art. 45 Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude bei der Überbauungsziffer

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, können zusätzlich zu den in Art. 5, 16 und 25 mit Überbauungsziffern festgelegten Bauten erstellt werden.

V Schlussbestimmungen

Art. 46 Inkrafttreten (PBG 353)

1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 22.11.2004.

2 Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. Dezember 2011.

Namens der Gemeindeversammlung:

Gemeindepräsident:
Otto Ritter

Gemeindeschreiberin:
Sonja Betschart

Von der Baudirektion genehmigt am 16. Februar 2012 mit ARE Nr. 23 / 2012.

¹⁾ Änderungen aufgrund Teilrevision gem. GV-Beschluss Nr. 02/11 vom 6. Dezember 2011
(genehmigt von der Baudirektion Kanton Zürich am 16. Februar 2012. Inkraft seit 3. März 2012)