



Bau- und Zonenordnung

der Politischen Gemeinde
Oberengstringen

Einleitung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen gliedert sich in die drei folgenden Teile:

- Bau- und Zonenordnung
- Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung
- Anhang

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen wie auch der dazugehörige Anhang waren weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch den Regierungsrat. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso erheben die Erläuterungen und der Anhang keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten Verordnungen und deren Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991)
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich vom 19. April 1978
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
LRV	Luftreinhalteverordnung des Bundes vom 16. Dezember 1985
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen vom 25. September 1995

Inhaltsverzeichnis der Bau- und Zonenordnung

1. ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	5	
Art. 1	Zonen	5
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Zonen	7
Art. 3	Massgebende Pläne	7
2. BAUZONEN	7	
2.1 Kernzone	7	
Art. 4	Umbau und Ersatzbauten	7
Art. 5	Grundmasse für Neubauten	7
Art. 6	Stellung von Neubauten	9
Art. 7	Dachneigung	9
Art. 8	Bedachungsmaterial	9
Art. 9	Dachvorsprünge	9
Art. 10	Dachgestaltung	9
Art. 11	Erscheinung der Bauten	11
Art. 12	Umgebung	11
Art. 13	Abbrüche	11
Art. 14	Nutzweise	11
2.2 Quartiererhaltungszonen	13	
Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone Q1 (Kosthäuser)	13	
Art. 15	Mass der Bauten	13
Art. 16	Gestaltung der Bauten	13
Art. 17	Besondere Gebäude	13
Art. 18	Grünraum	13
Art. 19	Nutzweise	15
Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone Q2 (Stalden)	15	
Art. 20	Mass der Bauten	15
Art. 21	Gestaltung	15
Art. 22	Nutzweise	15
Art. 23	Besondere Gebäude	17
2.3 Zentrumszone	17	
Art. 24	Grundmasse	17
Art. 25	Einwirkungen	17
2.4 Wohnzonen	19	
Art. 26	Grundmasse	19
Art. 27	Dachgestaltung	19
Art. 28	Nutzweise	21
Art. 29	Gewerbeanteil	21

Diese Artikel sind durch die Teilrevision vom 2. Juni 2008 ersetzt worden!

Siehe Anhang am Schluss des Dokumentes !

2.5 Gewerbezone		21
Art. 30	Grundmasse	21
Art. 31	Nutzweise	23
Art. 32	Einwirkungen	23
2.6 Zone für öffentliche Bauten		23
Art. 33	Massvorschriften	23
2.7 Erholungszone		23
Art. 34	Nutzweise	23
Art. 35	Grundmasse	25
3. WEITERE FESTLEGUNGEN		25
3.1 Arealüberbauungen		25
Art. 36	Zulässigkeit	25
Art. 37	Arealfläche	25
Art. 38	Massvorschriften	25
Art. 39	Geschosszahl, Gebäudehöhe	27
Art. 40	Ausnutzungsverschiebungen	27
Art. 41	Bestehende Arealüberbauungen	27
3.2 Aussichtsschutz		27
Art. 42	Anordnungen	27
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		27
Art. 43	Grosser und kleiner Grenzabstand	27
Art. 44	Herabgesetzter Grenzabstand	29
Art. 45	Grenzbau, Bauweise	29
Art. 46	Besondere Gebäude	29
Art. 47	Untergeschosse	29
Art. 48	Strassenabstand	29
Art. 49	Abfallbeseitigung, Kompostierung	31
Art. 50	Abstellplätze	31
Art. 51	Vorplätze	33
Art. 52	Lage der Abstellplätze	33
Art. 53	Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	33
Art. 54	Kinderspielflächen	33
Art. 55	Fachgutachten	33
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		33
Art. 56	Inkrafttreten	33

zu Art. 1

Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten.

- Das Waldareal untersteht der Bundesgesetzgebung

Die Vorschriften der kommunalen Bauzonen haben sich an dem im PBG umschriebenen Rahmen zu halten.

• Zulässige Zonenarten	§ 48	PBG
• Kernzonen	§ 50	PBG
• Quartiererhaltungszonen	§ 50a	PBG
• Zentrumszonen	§ 51	PBG
• Wohnzonen	§ 52	PBG
• Industrie- und Gewerbezone	§ 56	PBG
• Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
• Erholungszonen	§§ 61, 62, 64	PBG

Die Bauvorschriften der kommunalen Freihaltezone sind im PBG abschliessend geregelt.

• Freihaltezone	§§ 61, 62, 64	PBG
	§§ 39 - 44	PBG

Die Landwirtschaftszone und die überkommunale Freihaltezone sind nicht Inhalt der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die in diesen Zonen geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

• Landwirtschaftszonen	§ 36	PBG
• Freihaltezone	§§ 39 - 44	PBG

Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen (Freihalte- und Landwirtschaftszonen und, soweit vorhanden, Reservezonen) werden, was die Frage der Zonengemässheit und allfällige Ausnahmegewilligungen anbelangt, durch die Baudirektion erteilt (Art. 24 RPG).

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Abstufung entspricht dem Lärmschutzbedürfnis in den einzelnen Zonen.

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen respektive Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten.

Die Gemeinde Oberengstringen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Zonen

Art. 1

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

1. Bauzonen:		ES
Kernzone	K	III
Quartiererhaltungszonen		
• Kosthäuser	Q1	III
• Stalden	Q2	II
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen:		
• Wohnzone eingeschossig	W1/0.7	II
• Wohnzone zweigeschossig	W2a/1.1	II
• Wohnzone zweigeschossig	W2b/1.3	II
• Wohnzone zweigeschossig	W2c/1.3	II
• Wohnzone zweigeschossig	W2d/1.7	II
• Wohnzone zweigeschossig	W2e/1.9	II/III
• Wohnzone dreigeschossig	W3a/2.3	II/III
• Wohnzone dreigeschossig	W3b/2.3	II/III
• Wohnzone dreigeschossig	W3c/2.5	II/III
• Wohnzone mit Gewerbean- teil dreigeschossig	WG3/2.5	III
• Wohnzone viergeschossig	W4/2.8	III
Gewerbezone	G/5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II/III
2. Erholungszone		
• "Zwischen den Hölzern"	E	III
3. Freihaltezonen	F	
• "Hasennest"		II
• Diverse		-

zu Art. 2

• Gestaltungsplan	§§ 48, 83 - 87	PBG
• Erhöhte Empfindlichkeitsstufe	Art. 43	LSV
• Waldabstandslinien	§§ 66, 262	PBG
• Aussichtsschutz	§§ 75, 203	PBG

zu Art. 3

Der Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

Die Pflicht zur Aufstellung für Gestaltungspläne besteht in den Gebieten Ankenhof, Sonnenberg, Gartenstrasse Süd, Halden, Rauchacker und Im Winkel / Areal Meuli (rechtskräftiger Gestaltungsplan).

zu Art. 4 und 5

Mit den Kernzonenvorschriften wird der Erhalt von Einheit und Eigenart des Dorfkerns und darüberhinaus dessen sinnvolle Erweiterung angestrebt.

Bei Bauvorhaben in der Kernzone empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen. Dies ermöglicht, Lösungen zu erarbeiten, die sowohl mit den privaten als auch den öffentlichen Interessen übereinstimmen.

Ein Bauinteressent in der Kernzone muss sich entscheiden, ob er gemäss Art. 4 einen Um- bzw. Ersatzbau oder aber gemäss Art. 5 einen Neubau erstellen will.

Bei Bauvorhaben in der Kernzone ist im weiteren zu beachten:

• Grenz- und Gebäudeabstände	§§ 260, 269, 270 - 274 §§ 21, 22	PBG ABV
• Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, SAV)	§§ 264 - 267	PBG

*Anordnungen
innerhalb der
Zonen*

Art. 2

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
- Lärmvorbelastete Zonengebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe
- Waldabstandslinien (s. Ergänzungsplan)
- Aussichtsschutz (s. Ergänzungsplan)

*Massgebende
Pläne*

Art. 3

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Für die Festlegung der Waldabstände und der Anordnung für den Aussichtsschutz sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:1000 massgebend. Diese gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.

Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes. Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die geplanten baurechtlich bedeutsamen Änderungen ein untergeordnetes Mass überschreiten.

2. BAUZONEN

2.1 Kernzone

*Umbau und
Ersatzbauten*

Art. 4

Bestehende Hauptgebäude dürfen in ihren alten Ausmassen und an ihrer bisherigen Stelle sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegt.

*Grundmasse
für Neubauten*

Art. 5

Bei Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- | | | | |
|--|------|-----|---|
| a) Vollgeschosse | max. | 2 | |
| b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl | max. | 1 | |
| c) Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl | max. | 1 | |
| d) Gebäudehöhe | max. | 7.5 | m |
| e) Gebäudelänge | max. | 25 | m |

• Geschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
• Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
• Firsthöhe	§ 281	PBG
• Gebäudelänge und Gebäudebreite	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Besondere Gebäude	§§ 49, 273	PBG
• Gestaltung	§ 238	PBG
• Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG

zu Art. 6

Die Ausrichtung der Hauptgebäude bzw. deren Firstrichtung ist für jedes Gebäude gesondert zu untersuchen und bezogen auf eine möglichst gute Einbindung in das bestehende Ortsbild zu bestimmen.

zu Art. 7 bis 10

Die einzelnen Dachelemente wie Firstwinkel, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Ort- und Traufgesimse, Aufschieblinge usw. sind bedeutsam für den Zusammenhang eines Ortsbildes. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Dächer.

f) Gebäudebreite	max.	12	m
g) Grenzabstände			
• grosser Grenzabstand	mind.	5	m
• kleiner Grenzabstand	mind.	3.5	m

Stellung von Neubauten

Art. 6

Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich denjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.

Dachneigung

Art. 7

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30 und 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren muss. Aufschieblinge sind gestattet.

Für Anbauten und besondere Gebäude (§ 273 PBG) können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Bedachungs-material

Art. 8

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder rötlich-braunen Ziegeln aus gebranntem Ton einzudecken. Für Anbauten und besondere Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt wird.

Dachvorsprünge

Art. 9

Das Dach ist trauf- und giebelseits vorspringend zu gestalten.

Dachgestaltung

Art. 10

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig und dürfen bei einer max. Breite von je 1.5 m insgesamt nicht breiter als ein Viertel (1/4) der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken.

zu Art. 11

Ortsfremde Materialien sind zu vermeiden. Die Farbgebung der Bauten ist auf die jeweilige ortsbauliche Situation abzustimmen.

Fenster ohne Einfassungen sind im Ortskern untypisch. Die Einfassungen sind materialmässig auf die Gebäudekonstruktion abzustimmen. Klappläden in ortsbaulicher Ausbildung und Materialgebung sind wichtige Elemente einer Wohnhausfassade.

Bei Renovationen ist ebenfalls darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen der Bausubstanz durch unpassende Farbgebung und ortsfremde Materialien entstehen.

zu Art. 12

Die Umgebung der Bauten, insbesondere die herkömmlichen Vorgärten prägen das Ortsbild entscheidend mit. Der Umgebungsgestaltung ist deshalb besondere Beachtung zu schenken. Namentlich sind Naturbeläge oder Pflasterungen zu erhalten bzw. bei Neubauten die Beläge nach Möglichkeit in herkömmlicher Art auszuführen.

zu Art. 13

- | | | |
|--|----------|-----|
| • Abbruchbewilligung für Gebäude in Kernzonen | § 309 c) | PBG |
| • Unterhaltspflicht für Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen | § 228 | PBG |

zu Art. 14

Die Kernzone ist ein typisches Mischnutzungsgebiet. Mit Ausnahme von stark störenden Betrieben sind alle übrigen Nutzweisen zugelassen.

Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

*Erscheinung
der Bauten*

Art. 11

Neu- und Umbauten haben sich bezüglich der kubischen Erscheinung, Fassade, Material- und Farbgebung dem vorhandenen Dorfbild gut einzuordnen. Insbesondere sind grelle und auffallende Farben zu vermeiden.

Fenster haben ortsübliche Einfassungen aufzuweisen. Fenster von Räumen, die dem Wohnen dienen, sind in der Regel mit Klappläden auszustatten.

Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

Umgebung

Art. 12

Die Umgebung ist soweit als möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen.

Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. bei Sanierung oder Neubauten wieder herzustellen.

Abbrüche

Art. 13

Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Nutzweise

Art. 14

Es sind Wohnungen, Läden, Landwirtschaft, Büros, Ateliers, Praxen und Kleingewerbe sowie mässig störende Betriebe zulässig.

zu Art. 15 bis 23

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

Bei Bauvorhaben in den Quartiererhaltungszonen ist wie bei der Kernzone die frühzeitige Kontaktnahme von Bauherr und Architekt mit der Baubehörde zu empfehlen, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Anliegen entsprechen.

In der Quartiererhaltungszone sind beschränkte Volumenvergrößerungen an den Hauptbaukörpern möglich. Zudem ist das Erstellen von besonderen Gebäuden gestattet.

- Quartiererhaltungszonen § 50a PBG

Neubauten sind nur in Form von Ersatzbauten möglich. Dabei ist das bestehende (bisherige) Erscheinungsbild zu übernehmen. Änderungen am Erscheinungsbild sind nur dann möglich, wenn damit eine gestalterische Verbesserung verbunden ist.

Das durchlaufende Satteldach ist u. a. prägend für den Quartiercharakter und die damit verbundene Qualität. Bauliche Eingriffe wie nicht angepasste Aufbauten und Einschnitte aber auch übergrosse Dachflächenfenster würden diese Qualität beeinträchtigen.

zu Art. 17

- Besondere Gebäude §§ 49, 273 PBG

2.2 Quartiererhaltungszonen

Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone Q1 (Kosthäuser)

Mass der Bauten

Art. 15

In der Quartiererhaltungszone Q1 sind ausschliesslich Ersatz- oder Umbauten zulässig. Diese müssen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens, unter Einhaltung der vorhandenen Gebäude- und Firsthöhe sowie Geschosshöhe erstellt werden.

Volumenvergrösserungen sind nur in Form eingeschossiger Anbauten auf der Ost- und Westseite der bestehenden Hauptgebäudereihe zulässig. Auf der Ostseite dürfen die Anbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, auf der Westseite gilt keine Längenbeschränkung. Für Anbauten auf der Ostseite gilt eine Gebäudetiefe von 2 m, für solche auf der Westseite gilt die äussere Flucht der bestehenden Anbauten und Anbauteile als maximale Gebäudetiefe.

Gestaltung der Bauten

Art. 16

Das bisherige Erscheinungsbild ist zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn damit gestalterische Verbesserungen verbunden sind.

Pro Haus sind auf beiden Dachflächen max. je zwei Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form von max. je 0.5 m² Fläche zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben gestattet. Diese haben sowohl Lage als auch Grösse der bestehenden Aufbauten zu übernehmen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Besondere Gebäude

Art. 17

Die Erstellung freistehender besonderer Gebäude ist nur innerhalb der Fluchten der bestehenden Nebenbauten entlang der östlichen Grundstücksgrenze und bis max. 5% der massgeblichen Grundfläche gestattet.

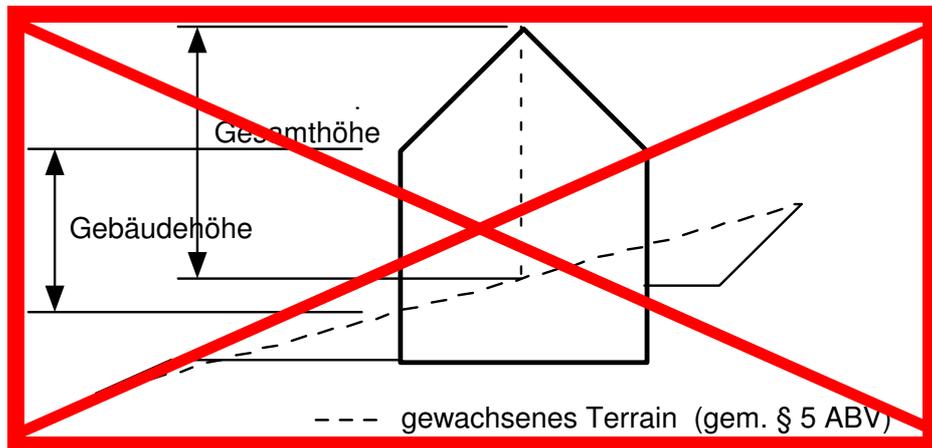
Grünraum

Art. 18

Der Grünraum zwischen den beiden Häuserzeilen Hauptgebäude und besondere Gebäude gemäss Art. 17 ist als solcher für Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen zu erhalten. Das Anordnen insbesondere von Abstellplätzen in diesem Bereich ist unzulässig.

zu Art. 20

• Oberirdisch umbauter Raum (oberirdische Baumasse)	§§ 254, 258, 259	PBG
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Grenz- und Gebäudeabstände	§§ 260, 269, 270 - 274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, SAV)	§§ 264 - 267	PBG
• Geschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
• Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
• Gebäudelänge	§ 49	PBG
	§ 28	ABV



zu Art. 21

• Gestaltung	§ 238	PBG
--------------	-------	-----

Nutzweise

Art. 19

~~Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.~~

Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone Q2 (Stalden)

Mass der Bauten

Art. 20

~~Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende oberirdische Baumasse um max. 20% vergrössert werden. Zusätzlich gelten folgende Grundmasse:~~

- | | | | |
|----------------------------|-------|-----|---|
| a) Gebäudehöhe | max. | 4.5 | m |
| b) Gesamthöhe (Firsthöhe) | max. | 7.5 | m |
| c) Gebäudelänge | max. | 15 | m |
| d) Gebäudebreite | max. | 11 | m |
| e) Grenzabstand allseitig* | mind. | 3.5 | m |
| f) Strassenabstand | mind. | 3.5 | m |

~~* Durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG dürfen die festgelegten Grenzabstände nicht unterschritten werden.~~

Gestaltung

Art. 21

~~Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen.~~

~~Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Bei besonderen Gebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.~~

Nutzweise

Art. 22

~~Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.~~

Diese Artikel sind durch die Teilrevision vom 2. Juni 2008 ersetzt worden!

Siehe Anhang am Schluss des Dokumentes !

zu Art. 23

~~• Besondere Gebäude §§ 49, 273 PBG~~

zu Art. 24 und 25

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Abweichungen davon sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften möglich.

•	Zentrumszonen	§ 51	PBG
•	Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
		§ 12	ABV
•	Gewachsener Boden	§ 5	ABV
•	Besondere Gebäude	§§ 49, 273	PBG
•	Geschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
•	Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
•	Gebäudelänge	§ 49	PBG
		§ 28	ABV
•	Grenz- und Gebäudeabstände	§§ 260, 269, 270 - 274	PBG
		§§ 21, 22	ABV
•	Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
		§ 26	ABV
•	Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, SAV)	§§ 264 - 267	PBG
•	Firsthöhe	§ 281	PBG
•	Dachaufbauten	§ 292	PBG
•	Gestaltung	§ 238	PBG
•	Ausnahmebewilligung	§ 220	PBG

*Besondere
Gebäude*

Art. 23

~~Die Erstellung von besonderen Gebäuden ist bis zu max. 5% der massgeblichen Grundfläche gestattet.~~

2.3 Zentrumszone

Grundmasse

Art. 24

Es gelten folgende Massvorschriften:

a)	Baumassenziffer (m ³ /m ²)		
	• Hauptgebäude	max.	2.5
	• Besondere Gebäude	max.	0.4
b)	Vollgeschosse	max.	3
c)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1
d)	Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1
e)	Gebäudehöhe	max.	13.5 m
f)	Gebäuelänge		unbegrenzt
g)	Grenzabstände:		
	• grosser Grenzabstand	mind.	9 m
	• kleiner Grenzabstand	mind.	6 m

Einwirkungen

Art. 25

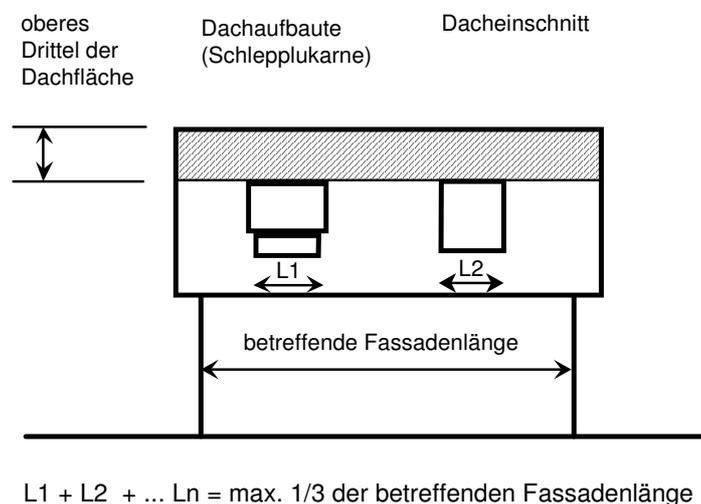
Nicht störende Betriebe sind zulässig.

zu Art. 26

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Abweichungen davon sind nur im Rahmen von Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften möglich.

• Wohnzonen	§ 52	PBG
• Baumassenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Besondere Gebäude	§§ 49, 273	PBG
• Geschosse	§§ 275, 276, 293	PBG
• Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
• Gebäudelänge	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
• Grenz- und Gebäudeabstände	§§ 260, 269, 270 - 274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
• Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, SAV)	§§ 264 - 267	PBG
• Firsthöhe	§ 281	PBG
• Gestaltung	§ 238	PBG
• Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
• Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II

zu Art. 27



• Dachgestaltung	§§ 49, 292	PBG
------------------	------------	-----

2.4 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 26

Es gelten folgende Grundmasse:

	W1/ 0.7	W2a/ 1.1	W2b/ 1.3	W2c/ 1.3	W2d/ 1.7	W2e/ 1.9	W3a/ 2.3	W3b/ 2.3	W3c/ 2.5	WG3/ 2.5	W4/ 2.8
a) Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)											
• Hauptgebäude	0.7	1.1	1.3	1.3	1.7	1.9	2.3	2.3	2.5	2.5	2.8
• Besond. Gebäude	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5
b) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4
c) Dachgeschosse bei erreichter Voll- geschosszahl max.	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
d) Untergeschosse bei erreichter Voll- geschosszahl max.	1	1*	1	1	1	1	-	1	1	1	-
e) Gebäudehöhe max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5	13.5
f) Gebäudelänge max. m	20	25	25	25	25	25	40	40	40	80	40
g) Grenzabstände:											
• grosser Grenz- abstand mind. m	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
• kleiner Grenz- abstand mind. m	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

* In der Zone W2a gelten alle sichtbaren Untergeschosse als anrechenbar.

Dachge- staltung

Art. 27

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche gestattet; sie dürfen zudem insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten.

zu Art. 28

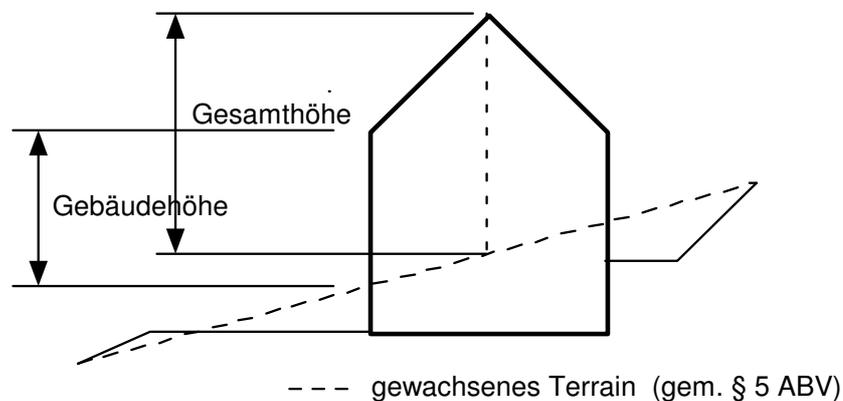
Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Immissionen verursachen, als aus dem Wohnen entstehen. Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte.

- | | | |
|-----------------------------|-------------|-----|
| • Schutz gegen Einwirkungen | §§ 226, 227 | PBG |
| • Planungswerte | Art. 2 | LSV |

zu Art. 29

Als Gesamthöhe wird die höchste Erhebung des Firstes über dem darunterliegenden, gewachsenen Terrain bezeichnet.



zu Art. 30

- | | | |
|---|------------------------------|-----|
| • Baumassenziffer | §§ 254, 258, 259 | PBG |
| | § 12 | ABV |
| • Gewachsener Boden | § 5 | ABV |
| • Gebäudehöhe | §§ 278 - 280 | PBG |
| • Gebäudelänge | § 49 | PBG |
| | § 28 | ABV |
| • Grenz- und Gebäudeabstände | §§ 260, 269, 270 - 274 | PBG |
| | §§ 21, 22 | ABV |
| • Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch Strassenabstandsverordnung, SAV) | §§ 264 - 267 | PBG |
| • Gestaltung | § 238 | PBG |
| • Gesamthöhe | siehe Erläuterung zu Art. 29 | |

Nutzweise

Art. 28

Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in der Zone WG3/2.5 auch mässig störende Betriebe zulässig.

In der Zone WG3/2.5, südlich der Neugut- und Allmendstrasse, sind für neue Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.

Gewerbeanteil

Art. 29

In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/2.5 erhöht sich die Baumassenziffer, sofern das Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt wird, um 0.5 m³/m².

Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Gesamthöhe von max. 5 m ist die Gebäudelänge unbegrenzt und der Grenzabstand kann allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.

2.5 Gewerbezone

Grundmasse

Art. 30

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Baumassenziffer	max.	5 m ³ /m ²
b) Überbauungsziffer	max.	60%
c) Gebäudehöhe	max.	14.5 m
d) Gesamthöhe*	max.	17.5 m
e) Gebäudelänge		unbegrenzt
f) allseitiger Grenzabstand:	mind.	3.5 m
• zu den Grundstücken in anderen Zonen	mind.	6 m

* Ausgenommen Kamine und kleine, technisch bedingte Aufbauten.

zu Art. 31

- Nutzweise

§ 56

PBG

zu Art. 32

Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

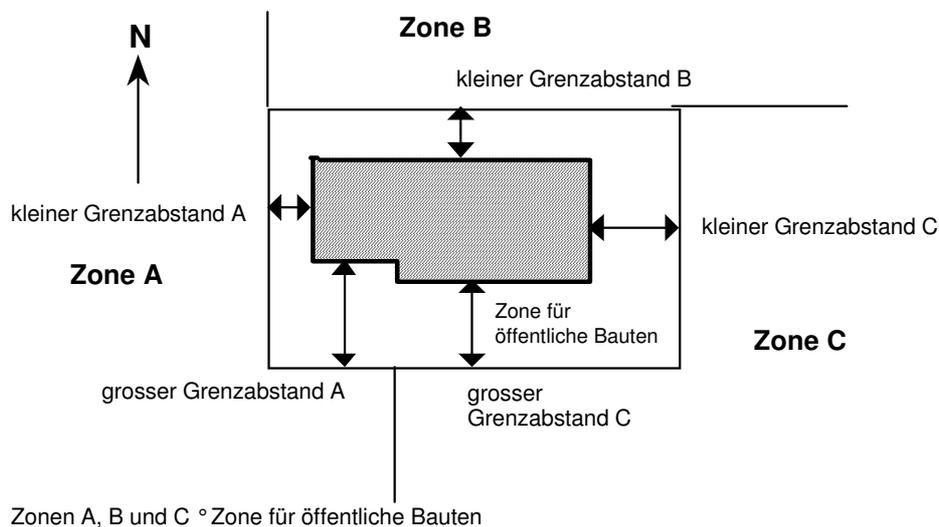
Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte.

- Schutz gegen Einwirkungen

§§ 226, 227

PBG

zu Art. 33



zu Art. 34

In Erholungszonen dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, die über den Rahmen einer Freihaltezone hinausgehen. Diese bedürfen ferner keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG; deren Zulässigkeit richtet sich nach den einschlägigen Bau- und Zonenvorschriften (§ 62 PBG).

Nutzweise **Art. 31**
Neben Gewerbe und Industrie sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Einwirkungen **Art. 32**
Mässig störende Betriebe sind zulässig.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften **Art. 33**
In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

2.7 Erholungszone

Nutzweise **Art. 34**
In der Erholungszone E "Zwischen den Hölzern" sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport-, Park- sowie Familiengartenanlagen notwendig sind. Darin eingeschlossen sind auch Restaurationsbetriebe, die örtlich und sachlich im direkten Zusammenhang mit den Anlagen stehen.

zu Art. 35

- | | | |
|-------------------|------------------|-----|
| • Grenzabstände | §§ 260, 269, 270 | PBG |
| | §§ 21, 22 | ABV |
| • Gebäudeabstände | § 271 | PBG |

zu Art. 36 bis 41

Mit Arealüberbauungen wird eine bessere Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen jedoch erhöhte Anforderungen entgegen.

- | | | |
|-----------------------------|------|-----|
| • Zulässigkeit | § 69 | PBG |
| • Anforderungen | § 71 | PBG |
| • Besondere Bauvorschriften | § 72 | PBG |
| • Baurechtliche Bewilligung | § 73 | PBG |
| • Arealfläche | § 8 | ABV |

zu Art. 38

- | | | |
|-----------------|----------------|-----|
| • Regelbauweise | Art. 24 und 26 | BZO |
| • Näherbaurecht | § 270 Abs. 3 | PBG |

- Grundmasse* **Art. 35**
 Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.
- 3. WEITERE FESTLEGUNGEN**
- 3.1 Arealüberbauungen**
- Zulässigkeit* **Art. 36**
 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in der Zentrumszone zulässig.
- Arealfläche* **Art. 37**
 Die massgebliche Grundfläche muss
- | | | | |
|---|-------|-------|----------------|
| • in der eingeschossigen Wohnzone | mind. | 8'000 | m ² |
| • in den zweigeschossigen Wohnzonen | mind. | 3'000 | m ² |
| • in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen | mind. | 5'000 | m ² |
| • in der Zentrumszone | mind. | 5'000 | m ² |
- umfassen.
- Massvorschriften* **Art. 38**
 Die Baumassenziffern für Hauptgebäude und besondere Gebäude gemäss den Bestimmungen über die Regelbauweise dürfen um max. einen Zehntel (1/10) erhöht werden.
 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
 Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsbestimmungen abgewichen werden.

zu Art. 40

Der Baumassenzifferzuschlag gemäss Art. 38 Abs. 1 beträgt maximal einen Zehntel (1/10) der Ausnützung nach Regelbauweise. Dieser Zuschlag darf in der jeweiligen Zone nicht mehr als verdoppelt werden. Dies bedeutet, dass die Ausnützungsziffer eines beliebigen Grundstückes als Folge eines Ausnützungs-Transfers gesamthaft nicht höher als einen Fünftel (1/5) der zonenüblichen Dichte sein darf.

zu Art. 41

Es ist grundsätzlich abzuklären, ob die betreffenden Gebäude als Bestandteile einer Arealüberbauung bewilligt wurden. Die ursprünglich berücksichtigten Kriterien sind sodann festzustellen und die Anforderungen an eine Veränderung möglichst frühzeitig mit der kommunalen Baubehörde zu erörtern.

zu Art. 42

Im Zonenplan ist die Lage der Aussichtspunkte festgelegt. Die zugehörigen Ergänzungspläne mit den detaillierten Einschränkungen für das Bauen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Zustimmung zu Abweichungen im Sinne von Abs. 3 liegt im Ermessen der kommunalen Baubehörde.

zu Art. 43

- | | | |
|----------------|------|-----|
| • Gebäudelänge | § 49 | PBG |
| | § 28 | ABV |

*Geschosszahl,
Gebäudehöhe*

Art. 39

Die Vollgeschosszahlen sowie die Gebäudehöhen dürfen in den Wohnzonen W2d/1.7, W2e/1.9 und in allen drei- und viergeschossigen Wohnzonen um 1 Geschoss bzw. um 3 m, in der Zentrumszone um 2 Geschosse bzw. um 6 m erhöht werden.

*Ausnützungs-
verschiebun-
gen*

Art. 40

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil mehr als den doppelten Baumassenzifferzuschlag betragen.

*Bestehende
Arealüberbau-
ungen*

Art. 41

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Konzeption beibehalten oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

3.2 Aussichtsschutz

Anordnung

Art. 42

Zur Sicherung der Aussichtspunkte sind die in den Ergänzungsplänen angeordneten Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.

Bestehende Bäume, Sträucher und Hecken sind regelmässig zu schneiden.

Die Anpflanzung einzelner Bäume, welche die angegebenen Höhenbeschränkungen überschreiten, können zugelassen werden, wenn die Aussicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

*Grosser und
kleiner Grenz-
abstand*

Art. 43

Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite.

Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Bei Gebäuden mit gleichen Seitenlängen ist für die Einhaltung des grossen Grenzabstandes die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite massgebend.

zu Art. 44

In der Zentrums- und der Gewerbezone gelten vertikale Gebäudeabschnitte von mindestens 4 m Höhe als Vollgeschoss. In allen übrigen Zonen gelten vertikale Gebäudeabschnitte von mindestens 3 m Höhe als Vollgeschoss.

- Berechnung Gebäudehöhe § 279 PBG

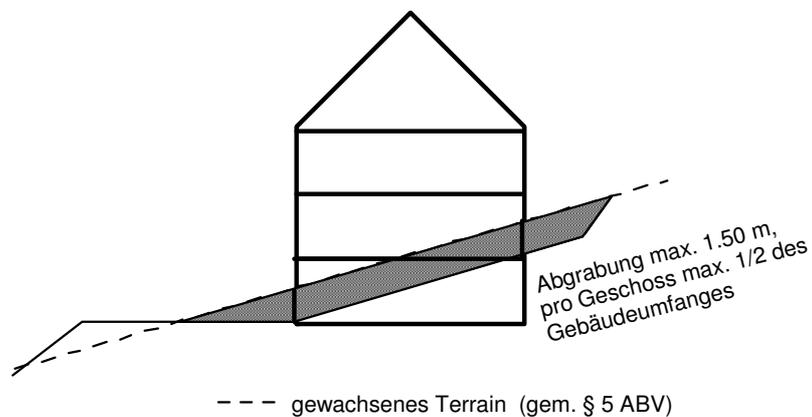
zu Art. 45

- Geschlossene Überbauung § 286 bis 291 PBG
§ 31 ABV

Dies bedeutet, dass mehrere Häuser in einer Zeile aneinandergesetzt werden dürfen. Für den Grenzbau gelten insbesondere die Bestimmungen von § 287 PBG.

zu Art. 47

Mit dieser Bestimmung wird die Möglichkeit, Bauvolumen unter dem gewachsenen Terrain zu nutzen, eingeschränkt.



zu Art. 48

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile § 269 PBG

- Herabgesetzter Grenzabstand* **Art. 44**
Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden.
Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.
- Grenzbau, Bauweise* **Art. 45**
Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur zonengemässen Gebäudelänge zulässig.
Vorbehalten bleiben die kantonalrechtlichen Voraussetzungen gemäss § 287 PBG.
- Besondere Gebäude* **Art. 46**
Besondere Gebäude im Sinne von § 49.3 und § 273 PBG sind bei der Berechnung der Gebäudelänge miteinzubeziehen.
Sofern sie nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken und nicht mehr als einen Drittel (1/3) der nachbarlichen Grenze beanspruchen, dürfen besondere Gebäude seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden. Im übrigen gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.
- Untergeschosse* **Art. 47**
Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.
Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge.
- Strassenabstand* **Art. 48**
Es gelten die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.

Abfallbeseitigung, Kompostierung

Art. 49

Bei Bauvorhaben von vier und mehr Wohneinheiten sind an geeigneter Lage die Voraussetzungen für die geordnete Lagerung von Abfällen und für die Kompostierung zu schaffen.

Abstellplätze

Art. 50

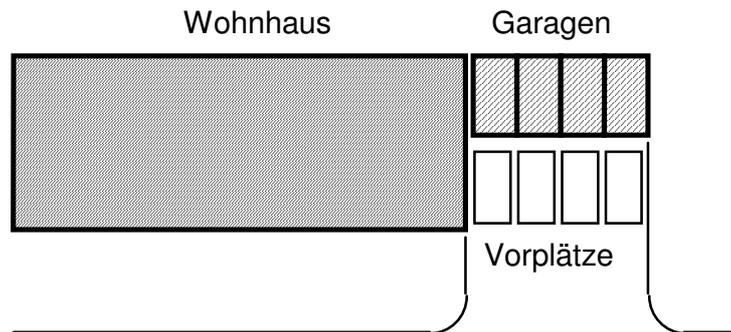
Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten		
Einfamilienhäuser	2 PP / EFH	
Übrige Wohnbauten	1 PP / Wohnung; für Whg. über 100 m ² : 1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 5 Whg.
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 30 m ² GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 60 m ² GF
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensiv (2)	1 PP / 60 m ² GF	1 PP / 50 m ² GF
publikumsorientiert (3)	jedoch min.	1 PP / 100 m ² GF
nicht publikumsorientiert (4)	0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 300 m ² GF
Industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m ² GF, jedoch min. 0.5 PP / Arbeitsplatz	wird vom Gemeinderat bestimmt (5)
Spezialnutzungen	Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt.	

GF = Geschossfläche

- (1) Güterumschlag separat
- (2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank)
- (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen
- (5) auf Grund VSS-Norm (SN 640 601a)

zu Art. 51



zu Art. 54

Bei der Planung der Spielflächen ist auf deren zweckmässige Lage und zusammenhängende Anordnung zu achten.

zu Art. 55

Für die Bemessung der privilegierten Räume gelten die Nettoraummasse. Die Privilegierung bezieht sich lediglich auf die Raumteile, welche über dem gewachsenen Terrain liegen.

- Vorplätze* **Art. 51**
Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.
- Lage der Abstellplätze* **Art. 52**
Bei 10 und mehr nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese zumindest zu 80% gedeckt oder unter dem gestalteten Boden als Sammelgaragen mit einer Ein- und Ausfahrt anzulegen.
- Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen* **Art. 53**
Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen.
Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.
- Kinderspielflächen* **Art. 54**
Spielflächen müssen beim Bau von 6 oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit 6 oder mehr Einheiten min. 20% der massgeblichen Grundfläche umfassen.
- Fachgutachten* **Art. 55**
Für Baugesuche kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten einholen.

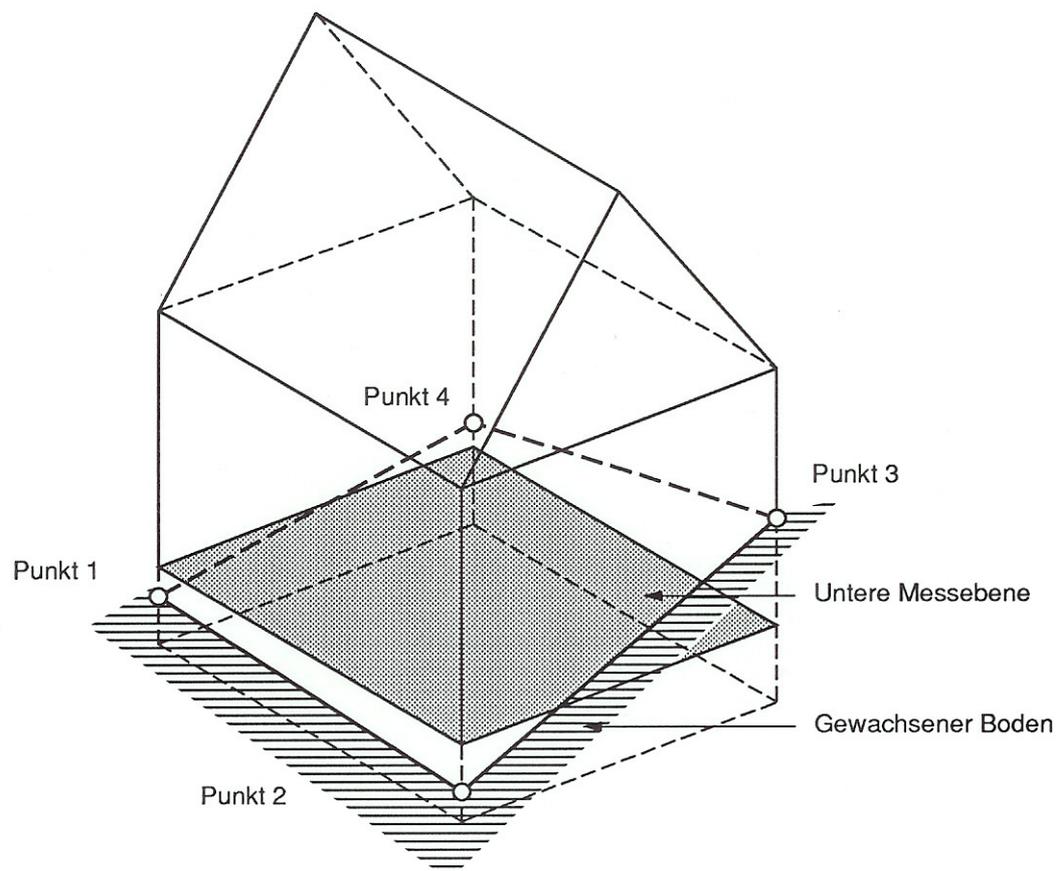
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Inkrafttreten* **Art. 56**
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. September 1995
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *André Aggeler* Der Gemeindeschreiber: *Peter Menzi*
Vom Regierungsrat am 7. Februar 1996 mit Beschluss Nr. 365 genehmigt.
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber: *Beat Husi*

Anhang

Festlegen der unteren Messebene zur Berechnung der Baumasse in Hanglagen

Die Terrainkoten (m.ü.M.) des gewachsenen Bodens sind bei allen Gebäudeecken zu ermitteln. Gegebenenfalls sind zusätzliche Terrainhöhen festzulegen. Die Koten sind zu addieren und durch die Anzahl Terrainhöhenpunkte zu dividieren. Die sich daraus ergebende, ausgemittelte Terrainhöhe dient als untere Messebene zur Ermittlung des oberirdisch umbauten Raumes bzw. der oberirdischen Baumasse. Bei komplexen Gebäudekörpern oder uneinheitlichem Terrainverlauf sind zweckmässige Unterteilungen vorzunehmen.



Beispiel:

$$\frac{\text{Höhe Punkt 1} + \text{Höhe Punkt 2} + \text{Höhe Punkt 3} + \text{Höhe Punkt 4}}{4}$$

=

Höhe der unteren Messebene

Ausnahmebewilligungen § 220 PBG

Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

Ausnahmebewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

Ein Nachbar darf durch Ausnahmebewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmebewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

Die Zuständigkeit zur Bewilligung von Ausnahmen liegt bei den Gemeinden. Dies gilt, wenn Abweichungen von kommunalen und kantonalen Vorschriften zu bewilligen sind. Ausnahmen nach Bundesrecht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden in Anwendung von Art. 24 RPG durch die kantonale Baudirektion bewilligt.

Gestaltung § 238 PBG

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen § 357 PBG

Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten.

Ausserhalb der Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen, die weder zonengemäss noch standortgebunden sind, erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

Die baurechtliche Bewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse liegen und nach den Umständen zumutbar sind.

Bauvorschriften, die eine zweckmässige Anpassung bestehender Bauten und Anlage an Vorschriften im überwiegenden öffentlichen Interesse nicht zulassen, können durch Verordnungen entsprechend gemildert werden. Nachbarn dürfen nicht unzumutbar benachteiligt werden. Solange keine Verordnung darüber besteht, sind Anpassungen im Einzelfall zulässig.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen vom 2. Juni 2008

Die Gemeinde Oberengstringen revidiert, gestützt auf § 88 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Bau- und Zonenordnung vom 25. September 1996, genehmigt mit RRB Nr. 365 am 7. Februar 1996 wie folgt:

2.2 Quartiererhaltungszone Q1 (Kostenhäuser)

Ersatzlose Streichung der Artikel 20 – 23

Ergänzung: W_{Stalden}

Gesamthöhe max. 7.00 m
Gebäudehöhe max. 4.80 m
Gebäuelänge max. 14.0 m
Gebäudetiefe max. 11.0 m
Gebäudeabstand min. 7.0 m *
Grenzabstand gross min. 5.5 m
Grenzabstand klein min. 3.5 m *
**Gernzabstand für
besondere Gebäude min. 3.5 m ****
Strasse und Wegabstand min. 3.5 m
Geneigte Dächer zwischen 10° - 30° (Tonnendächer sind nicht zugelassen)

*** Nachbarliche Näherbauvereinbarung möglich für Hauptgebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 3.50 m**

**** Nachbarliche Näherbauvereinbarung möglich für besondere Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 3.00 m sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht.**

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen – mit Ausnahme der W_{Stalden} – sowie in der Kernzone zulässig.

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 2. Juni 2008

Genehmigt von der Baudirektion am 7. Oktober 2008

Legende:

- Quartiererhaltungszone Stalden (W_{Stalden})
- Erholungszone "Zwischen den Hölzern" (E)
- Wohnzone, 2-geschossig, Baumassenziffer 1.3 (W_{2b/1.3})
- Wohnzone, 2-geschossig, Baumassenziffer 1.7 (W_{2d/1.7})
- Freihaltezone (F)
- Wald

