

Dorf



Bau- und Zonenordnung

vom 4.12.2009
(Stand 2021)

Teilrevision BZO Art. 14
Für die öffentliche Auflage vom 30. Juli bis 28. September 2021

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1. Zonenordnung	
Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung, Pläne	4
2.1 Bauzonen, Kernzonen	
Zweck / Um- und Ersatzbau	5
Grundmasse und Nutzung	6
Stellung und Form der Bauten	7
Dachform und -neigung, Dachvorsprünge	7
Bedachungsmaterial, und Dachaufbauten	8
Dachflächenfenster, Energieanlagen, Dacheinschnitte,	9
Fassaden und Fassadenteile	9
Fenster, Empfangsanlagen, Umgebungsgestaltung	10
Reklame, Zusätzliche Bewilligungspflicht	11
2.2 Bauzonen, Wohnzone	
Grundmasse, Nutzung, Dachgestaltung, Bedachungsmaterial	12
Energiegewinnungsanlagen, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte	13
2.3 Zone für öffentliche Bauten	
Grundmasse, Dachform und Energiegewinnungsanlagen	14
3.1 Abstandsvorschriften	
Grundabstand, Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge	15
Geschlossene Bauweise	15
Unterirdische- und Besondere Gebäude	16
3.2 Abstellplätze	16+17
3.3 Diverses	
Besondere Gebäude, Terraingestaltung, Freilegen von	18
Untergeschossen, Spiel- und Ruheflächen	18
Kehrichtbeseitigung	19
4. Schlussbestimmungen	
Inkrafttreten	20
Anhang	21ff

Die Gemeinde Dorf erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Gemäss § 309 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist für folgende Vorhaben ein Baugesuch einzureichen:

- Erstellung neuer oder bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke
- Nutzungsänderungen von Räumen und Flächen
- Abbruch von Gebäuden in der Kernzone
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Unterteilung von Grundstücken
- wesentliche Geländeänderungen
- Änderung der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern oder Einfriedungen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Empfangsanlagen
- Reklameanlagen

Legende der in den Hinweisen verwendeten Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
LSV	Lärmschutzverordnung
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV II	Besondere Bauverordnung II
§	Paragraph
§ 238/2 PBG	Paragraph 238 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz
§§	Paragraphen
ff	fortfolgende
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz

Besondere Gebäude

Im Sinne des PBG sind das Gebäude, welche nicht zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, z.B. Garage, Stall etc.

1. Zonenordnung

Einteilung Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:

	Zone	ES
- Kernzone	K I	III
- Kernzone	K II	III
- 1-geschossige Wohnzone	W1	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
- Freihaltezone	F	II

Zonenplan Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan (RRB Nrn. 137/1995 und 2789/1996) und für die Kernzonen der Kernzonenplan (RRB Nrn. 1115/1984 und 137/1995).

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen K1 und K2

Zweck

Art. 3

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns.

Art. 4

Es werden zwei Zonen ausgedehnt:

- a) Kernzone I (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes)
- b) Kernzone II (Anpassung an das bestehende Dorfbild)

Um- und
Ersatzbauten

Art. 5

Der Dorfkern soll als solcher erkennbar bleiben. Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.

Die im Kernzonenplan 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.

Die im Kernzonenplan 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 2 oder nach Art. 6 umgebaut oder ersetzt werden.

Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.

Abweichungen bezüglich der Erscheinung sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie durch eine geänderte Nutzweise bedingt sind.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen von Objekten zur Erhaltung des Dorfbildes.

Grundmasse

Art. 6

Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.

Für die übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse für beide Kernzonen:

- | | | |
|----|--|----------|
| a. | Vollgeschosse | max. 2 |
| b. | Anrechenbare Dachgeschosse | max. 1 |
| c. | Anrechenbare Untergeschosse
für gewerbliche Nutzung | max. 1 |
| d. | Gebäudelänge | max. 25m |
| e. | grosser Grundabstand | mind. 6m |
| f. | kleiner Grundabstand | mind. 4m |

Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Nutzung

Art. 7

In den Kernzonen I und II sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Stellung und
Form der Bauten

Art. 8

Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale zu übernehmen. Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Dachform
und -neigung

Art. 9

Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschiebungen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG und für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Dachvorsprünge **Art. 10**

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Bedachungs-
material

Art. 11

Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Tonziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken.
Im Bereich der Dachvorsprünge traufseits können oberhalb von Fenstern Glasziegel bewilligt werden, wenn sie zu einer erheblichen Verbesserung der natürlichen Raumbelichtung beitragen. Die maximale Breite des Glasziegelfeldes darf nicht breiter als $\frac{1}{2}$ des dazugehörigen Fensters sein. Die maximale Glasziegelfläche darf höchstens 0.3 m^2 pro Glasfeld betragen. Werden mehrere Glasfelder vorgesehen, darf die maximale Glasziegelfläche gesamthaft 1 m^2 nicht überschreiten.

Dachaufbauten

Art. 12

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft $\frac{1}{5}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von 2.5 m^2 , Schleppgauben eine Konstruktionshöhe von 1.4 m und eine Frontfläche von 2.0 m^2 nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mindestens 1 m senkrecht unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

Dachflächen-
fenster

Art. 13

Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Energieanlagen

Art. 14

~~Energiegewinnungsanlagen auf Dächern erfordern eine Indach-Montage, müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein.⁴~~

Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt.²

Dacheinschnitte

Art. 15

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fassaden,
Fassadenteile

Art. 16

Die Materialwahl und Farbgebung haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. Die Brüstungen sind in der Regel in Holz zu gestalten oder zu verkleiden.

Fenster

Art. 17

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen. In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden. Innenliegende Sprossen können nur bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Es sind Fensterläden in ortsüblicher Form anzubringen.

Empfangsanlagen

Art. 18

Am Haus angebrachte Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen Empfangsanlagen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten. Freistehende Empfangsanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

Umgebungsgestaltung

Art. 19

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig. Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Die Gestaltung hat gemäss Art. 38 zu erfolgen. Die Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Es sind vorzugsweise standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.

Reklamen

Art. 20

Reklameanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur im Zusammenhang mit einem auf der betreffenden Liegenschaft betriebenen Gewerbe zulässig.

Sie sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.

Zusätzliche
Bewilligungs-
pflicht

Art. 21

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, Änderung der Nutzung von Gebäude oder einzelnen Räumen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

2.2 Wohnzonen W1 + W2

Grundmasse **Art. 22**

Es gelten die folgenden Grundmasse:

		W1	W2
a. Überbauungsziffer %	max.	20	20
b. Vollgeschosse	max.	1	2
c. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
e. Gebäudelänge	max.	20m	25m
f. grosser Grundabstand	mind.	6m	6m
g. kleiner Grundabstand	mind.	4m	4m
f. Firsthöhe	max.	6m	6m

Nutzung **Art. 23**

In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens $\frac{1}{2}$ der gesamten Geschossflächen betragen darf.

Dachform und Gestaltung **Art. 24**

Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Bedachungs-material **Art. 25**

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Besondere Gebäude mit max. 6 m^2 Gebäudefläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,5 m sind auch alternative Bedachungsmaterialien zulässig, wenn sie in Aussehen, Struktur und Farbe einem Tonziegeldach nachempfunden sind.

Energieanlagen **Art. 26**

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. ¹

Dachflächen-
fenster **Art. 27**

Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m² sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Dacheinschnitte **Art. 28**

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.3 Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse **Art. 29**

Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Dachform **Art. 30**

Auf Hauptbauten und besonderen Gebäuden sind Flachdächer nicht gestattet.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken

Energieanlagen **Art. 31**

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. ¹

3. Ergänzende Vorschriften

3.1 Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 32 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
Mehrlängenzuschlag	Art. 33 In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.
Gebäudelänge	Art. 34 Bei der Berechnung der Gebäudelänge werden besondere Gebäude bis 6 m Länge nicht mitgerechnet.
Geschlossene Bauweise	Art. 35 In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Unterirdische
Gebäude

Art. 36

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

Besondere
Gebäude

Art. 37

Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG setzt voraus, dass keine kantonale oder kommunale Mindestabstände verletzt werden. Der Grenzbau bedarf immer der nachbarlichen Zustimmung.

- a) maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude
- b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundfläche, höchstens aber 50 m²
- c) Gebäudehöhe entlang der Grenze max. 4 m.

3.2 Abstellplätze

Fahrzeug-
abstellplätze

Art. 38

Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

- pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze
- pro Wohnung bis 3 Zimmer 1 Abstellplatz,
- Pro Wohnung mit über 3 Zimmer 2 Abstellplätze
zusätzlich pro 4 Wohnungen 1 Abstellplatz für
Besucher
- pro 10 Sitzplätze in Restaurants 1 Abstellplatz
- pro 40 m² Ladenfläche 1 Abstellplatz
- pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen
Betrieben 1 Abstellplatz
- Spezialnutzungen gemäss VSS-Normen.

Die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.

Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.

Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind - wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.

Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Auto-Abstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Die Parkplätze dürfen nicht auf die Strasse entwässert werden.

Fahrräder und
Kinderwagen

Art. 39

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und überdeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen: pro Wohneinheit mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz.

3.3 Diverses

Besondere
Gebäude

Art. 40

Besondere Gebäude bis 30 m² überbaute Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

Terrain-
gestaltung

Art. 41

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehaltlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden.
Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Bauten in Hanglage, Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.

Freilegung von
Untergeschossen

Art. 42

Anrechenbare Untergeschosse dürfen talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/4 ihrer jeweiligen Länge, sofern die Fassaden in der Falllinie des Geländes liegen, ansonst bis zu 1/3 freigelegt werden.
Freigelegte Untergeschosse sind als Sockelgeschosse zu gestalten.

Spiel-, Ruhe-
flächen und
Pflanzplätze

Art. 43

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH-Siedlungen sind Kinderspielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze vorzusehen. Sie sind an besonderer Lage anzulegen.

Die Grundfläche hat mindestens 5.0 m² pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.

Kehricht-
beseitigung /
Kompostierung

Art. 44

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und von Kompostierplätzen.

4. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten **Art. 45**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 30. September 1994 aufgehoben

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 04. Dezember 2009.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident
Werner Winkler

Die Schreiberin
Ursula Müller

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/133/2010 am 20. Dezember 2010 genehmigt.

1. Teilrevision

¹Die vorstehenden Bestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2012 geändert. Sie treten am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident
Werner Winkler

Die Schreiberin
Ursula Müller

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/35/2013 am 26. Februar 2013 genehmigt.

2. Teilrevision

²Die vorstehende Bestimmung wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 geändert. Sie tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident
Patric Eisele

Die Schreiberin
Ursula Müller

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE..... am 2021 genehmigt.

Anhang

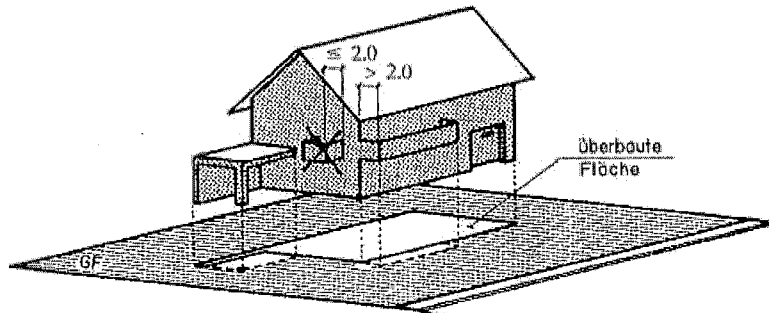
Die Überbauungsziffer § 256 PBG

Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

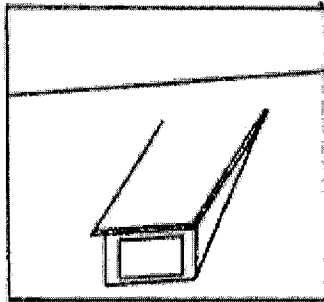
Berechnung der Überbauungsziffer §256 PBG

Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie

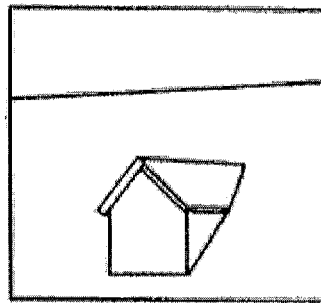


$$\text{Überbauungsziffer } \ddot{U}Z = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{massgebliche Grundfläche}} \text{ in } \%$$

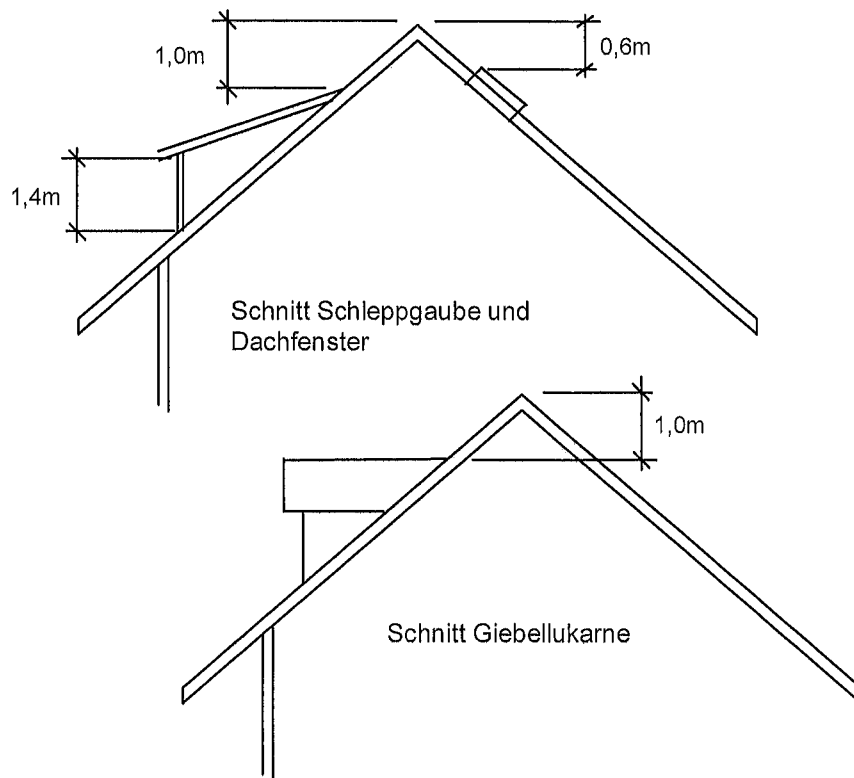
Hinweise zu Dachgestaltung Art. 12, 13, 27 BZO



Schleppegauze
Frontfläche max 2,0 m²

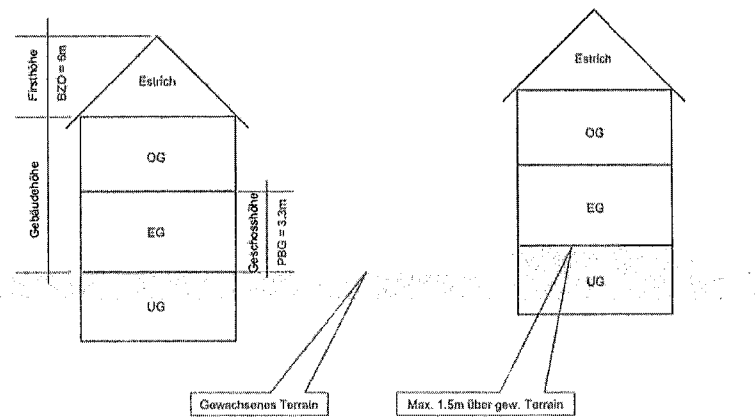


Giebellukarne
Frontfläche max 2,5 m²



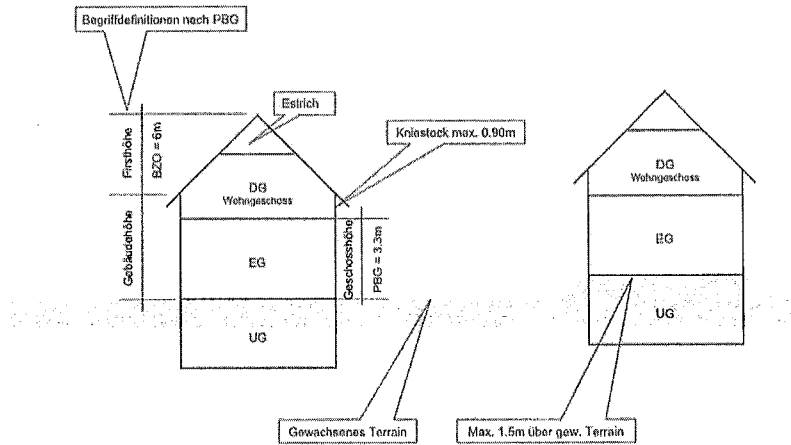
Kniestock, Firsthöhen und Gebäudehöhen Art. 22 BZO

Situation Zone W2



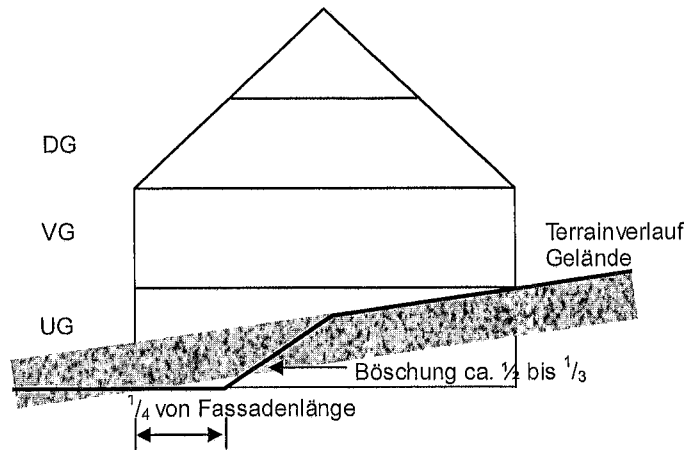
10.12.07 BS

Situation Zone W1

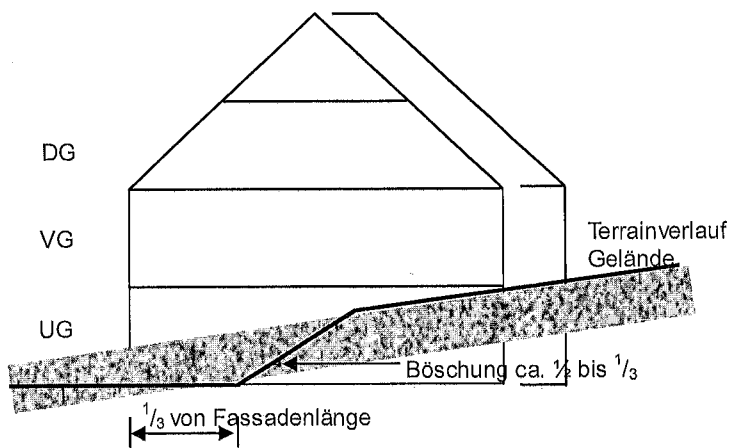


10.12.07 BS

Freilegung von Untergeschossen Art. 41 BZO



Terrainverlauf neu nach Freilegung Untergeschoss, wenn die seitlichen Fassaden in der Falllinie des Geländes liegen (Falllinie = Linie des grössten Gefälles).



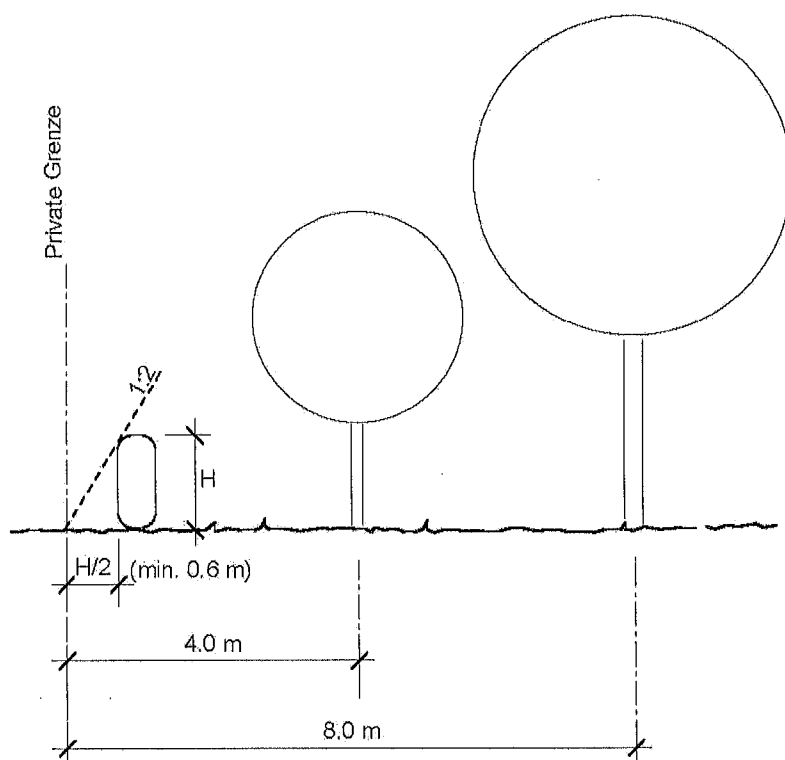
Terrainverlauf neu nach Freilegung Untergeschoss, wenn die seitlichen Fassaden nicht in der Falllinie des Geländes liegen.

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

Beispiele:
kleinere Zierbäume
Sträucher

Beispiele:
Feldobst-
bäume
Nussbäume

Beispiele:
Waldbäume
grosse Zierbäume

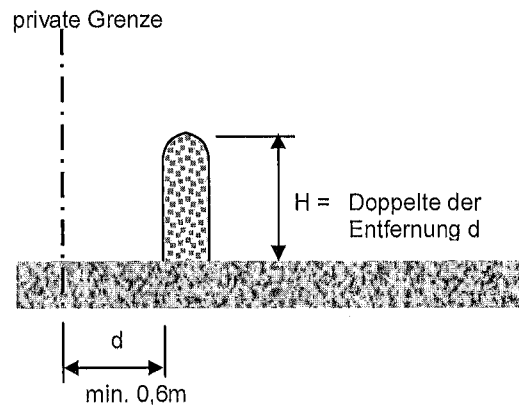


Weitere spezielle Abstände

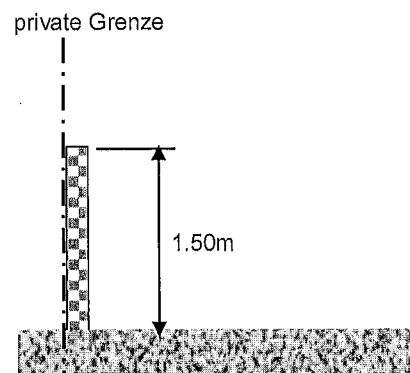
- Baumschulpflanzen min. 1.0 m
- Bäume und Sträucher gegenüber Wald min. 0.5 m
- Wald an Wald min. 0.5 m
- Waldneupflanzung resp. Nachzucht min. 1.0 m
- Wald gegen Flurweg min. 1.0 m
- Wald (Nachzucht) gegen Kulturland min. 20 m
- Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland min. 8.0 m

Einfriedung gemäss § 177/178 EG ZGO, gestützt auf § 265 PBG

Grünhecken



Holzwände, Mauern, Zäune



Holzwände, Mauern, Zäune
bis 1.50 m Höhe an die Grenze, beim Überschreiten dieser Höhe um die Hälfte der Mehrhöhe von der Grenze zurück.