

## Zonenvorschriften Binningen

<a href="#">Legende</a>	<a href="#">Sondernutzungspläne</a>	<a href="#">Zonenvorschriften</a>	<a href="#">Bauvorschriften</a>	<a href="#">Ergänzungsbestimmungen</a>
-------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	--

Legende	
	Perimeter Baugebiet gemäss Gebietsausscheidungsplan vom 07.12.1971
	Perimeter Zonenplan "Landschaft"
	Teilzonenplan "Bruderholz"
	Perimeter Baugebiet 2. Etappe
	Perimeter Teilzonenplan
	Perimeter Gesamtüberbauung
	<b>Bauzonen</b>
	W2a
	W2b
	W3
	WG3
	WG4
	G
	<b>Spezialzonen</b>
	Gewässer
	Quartierplan vorgesehen
	Rechtskräftiger Quartier- oder Teilzonenplan
	Spezialzone für Familiengärten
	Spezialzone Kulturgüterschutz
	OeWA
	Wald
	Spezialzone für Gärtnerei
	Spezialzone für Intensiverholung
	Landwirtschaftszone
	Erhaltenswerte Bausubstanz
	Kulturgüterschutzzone mit Objektbezeichnung
	Naturschutzeinzelobjekte
	Aussichtszone
	Landschaftsschutzzone
	Naturschutzzone

[zurück](#)

Für die Vorschriften in Quartier-, Teilzonen- und Landschaftsplangebieten wird auf die betreffenden Pläne und Reglemente verwiesen.

QP 1a/1 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/3/0/ RRB 1537 07.06.77)
Ortskern Heyer-Areal	(Inv.nr.11/QP/13/0/ RRB 1521 24.09.02)
QP 1b/1 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/6/0/ RRB 1877 14. 7.87)
QP 1b/2 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/6/1/ RRB 531 06.02.90)
QP 1b/3 Ortskern	(Inv.nr.11/QP/8/0/ RRB 2931 14.11.95)
QP 3 Schlossacker	(Inv.nr.11/QP/1/0/ RRB 1893 20.06.72)
QP 4 Kirschbaumacker	(Inv.Nr.11/QP/4/0/ RRB 796 20.03.84)
QP 7 Schmidlihof	
QP 8 Weihermatten	
QP 9 Kronenmatten	
Kronenmatten Nord	(Inv.nr.11/QP/5A/0/ RRB 1847 02.06.92)
Kronenmatten Süd	(Inv.nr.11/QP/11/0/ RRB 1231 13.08.02)
QP 10 Kirchrain	
QP 11 Gorenmatten	(Inv.nr.11/QP/5/0/ RRB 790 24.03.87)
QP 12 Bottminger Mühle	(Inv.nr.11/QP/7/0/ RRB 2785 28.08.90)
QP Rebgasse 108	(Inv.nr.11/QP/12/0/ RRB 1481 18.09.01)
TZP 1 Neumatten	(Inv.nr.11/TZP13/0/ RRB 3113 15.12.59)
TZP 2 Schafmatten / Gorenmatten	(Inv.nr.11/TZP/2/0/ RRB 2334 23.07.63, Inv.nr. 11/TZP/2/1 RRB 3164 20.12.64)
TZP 3 Im Meiriacker	(Inv.nr.11/TZP/3/0/ RRB 1832 21.06.66)
TZP 4 In den Schutzmatten	(Inv.nr.11/TZP/4/0/ RRB 231 15.01.80, Inv.nr. 11/TZP/4/1/ RRB 2575 19.10.93)
TZP 5 Halde	(Inv.nr.11/TZP/5/0/ RRB 195 21.01.82)
TZP 6 Reitanlage Leimgrubenweg	(Inv.nr.11/TZP/0/1/ RRB 78 13.01.81)
TZP 7 Familiengartenareal Parz. 1045, I.+II. Etappe	(Inv.nr.11/TZP/7/0/ RRB 2136 19.10.82)
TZP 8 Landwirtschaftliche Siedlung Lange Jucharten	(Inv.nr.11/TZP/8/0/ RRB 2676 14.12.82, Inv.nr.11/TZP/8/1/ RRB 491 21.02.89)
TZP 9 Weihermatten	(Inv.nr.11/TZP/9/0/ RRB 99 11.01.83)
TZP 10 Spezialzone Gärtnerei Leimgrubenweg	(Inv.nr.11/TZP/10/0/ RRB 1667 04.06.84)
TZP 11 Familiengartenareal Parz. 1045, III. Etappe	(Inv.nr.11/TZP/11/0/ RRB 1701 16.07.85)
TZP 12 Im Meiriacker, Parz. 887	(Inv.nr.11/TZP/12/0/ RRB 67 07.01.86)
TZPL 2 Bruderholz	(Inv.nr.11/TZPL/2/0/ RRB 660 15.03.94, Inv.nr.11/TZPL/2/0/ RRB 660 15.03.94)

### Kantonale Normalien

Folgende kantonale Normalien werden als Bestandteile dieser Zonenvorschriften mitbeschlossen:

Normblatt Nr. ZR 1 / 63 [Verfahren und Erläuterungen](#)

Normblatt Nr. ZR 3 / 63 [Zoneneinteilung](#)

Normblatt Nr. ZR 4 / 63 [Immissionsschutz](#)

Normblatt Nr. ZR 5 / 63 [Bauliche Nutzung](#)

Normblatt Nr. ZR 6 / 63 [Gebäudeprofil](#)

Normblatt Nr. ZR 7 / 63 [Dachaufbauten](#)

Normblatt Nr. ZR 8 / 63 [Garagen und Abstellplätze](#)

Normblatt Nr. ZR 9 / 63 [Ausnahmen](#)

**Bauvorschriften**[zurück](#)

Zone	Vollgeschosse	Wohnung/Baukörper	Bebauungsziffer	Nutzungsziffer	Sockelgeschosshöhe	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Dachform	Dachaufbauten
W 2a	2	2	20 %	35 %	1.5 m	6 m	9 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
W 2b	2	Frei	30%	55 %	1.5 m	6 m	9 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
W 3	3	Frei	30%	80 %	1.5 m	9 m	12 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
WG3	3	Frei	30%	80 %	1.5 m	9 m	12 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
WG4	4	Frei	30%	100 %	1.5 m	12 m	15 m	35 m	Sattel-, Walm-, Flachdach	zulässig
G	Frei	Nach ZR 4/63	Keine	Keine	Frei	Frei	9 m	35 m	Frei	Keine

1. Für die im Zonenplan mit einer Quartierplankontur bezeichneten Gebiete hat der Gemeinderat zur gegebenen Zeit die Ausarbeitung von Quartierplänen zu beschliessen (ZR 9/63).

2. Die Gemeinde erstellt die Quartierpläne in Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern. Die Planungskosten werden nach Flächenanteil verteilt.

3. In den ausserhalb der Quartierplankonturen liegenden Gebieten kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Geschoszahl und der Wohnungszahl gestatten, wenn eine Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> nach einem verbindlichen Gesamtplan überbaut wird. Die Bebauungsziffer kann in diesen Fällen um maximal 5% und die Nutzungsziffer um maximal 10% relativ und die Geschoszahl bis maximal sechs Vollgeschosse erhöht werden (ZR 9/63).

4. Der Gemeinderat kann für abgestufte Bauten am Hang, sofern es sich um architektonisch befriedigende Lösungen handelt, die Nutzungsumlagerung gestatten. Bei solchen Bauten ist sowohl die Sockelgeschosshöhe von 1.50 m und die Nutzungsziffer der entsprechenden Zone einzuhalten. Von der Bebauungsziffer kann abgewichen werden.

5. Bei Garageabfahrten kann die Sockelgeschosshöhe bis zu einer Kronenbreite von 6.00 m 2.75 m betragen. Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat für Garageabfahrten die Sockelgeschosshöhe entlang einer Fassade bis 2.75 m gestatten. Bei Hauseingängen von Mehrfamilienhäusern kann die Sockelgeschosshöhe bis zu einer Kronenbreite von 6.00 m 2.75 m betragen.

6. Der Gemeinderat kann für architektonisch befriedigende Bauten Gebäudelängen von mehr als 35 m gestatten.

7. Der Gemeinderat kann in der Gewerbezone Gebäudehöhen bis 15 m und Gebäudelängen von mehr als 35 m gestatten. Das gesamte Bauvolumen darf dasjenige einer 9 m hohen Überbauung nicht überschreiten. Diese Bestimmungen können nur angewandt werden, wenn eine Grundfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> nach einem verbindlichen Gesamtplan, der den städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten Rechnung trägt, überbaut wird.

8. Der Gemeinderat legt die Bedingungen für die Zulassung von wenig störenden Betrieben in den WG-Zonen fest, wobei den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist.

9. Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern.
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn:
  - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV \*1) vollisoliert sind.
  - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV \*2) sowohl für die Zwischenklimaräume, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

10. Beim Ersatz von bestehenden Bauten kann der Gemeinderat die Nutzung bis maximal gemäss Vorbestand gestatten.

\*1) Im neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz resp. der Verordnung nicht mehr enthalten. Neu gemäss Energiegesetz resp. Verordnung über die rationelle Energienutzung (EnGV) vom 26.04.1994

\*2) Gemäss der neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung: § 73 RBV

1. Genehmigung ZPS: 26.03.74

1. Genehmigung ZPL: 02.12.80

Nachführungsstand:

ZPS: RRB 2623 vom 25.10.94

ZPL: RRB 1112 vom 26.04.94

# Verfahren und Erläuterungen

Normblatt Nr.: ZR 1/63

## 1. Zonenvorschriften

Der Zonenplan, die Legende, die von der Einwohnergemeindeversammlung mit beschlossenen kantonalen Normalien und die Ergänzungsbestimmungen bilden als Zonenvorschriften der Gemeinde eine Einheit.

## 2. Anwendungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Neu- und Umbauten.

## 3. Anwendung der Vorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Bestimmungen. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten.

Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

## 4. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, nicht in diese Regelung übernommenen Zonenvorschriften sind aufgehoben.

## 5. Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## Kommentar:

Die Bestimmungen dieses Normblattes sind formeller Natur und bedürfen im grossen Ganzen keiner Erläuterungen. Einzig der Hinweis auf die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden, wie er unter Ziffer 3 dieses Normblattes aufgeführt ist, bedarf einiger näherer Erklärungen.

Vielfach wird die Auffassung vertreten, die Gemeinde sei in Ermessensfragen oder in der Anwendung von Ausnahmebestimmungen allein zuständig und jede Überprüfung solcher Gemeindeentscheide durch die kantonalen Instanzen stelle eine Verletzung der Gemeindeautonomie dar. Diese Auffassung ist, wie aus den entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen hervorgeht und wie das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat, irrtümlich. Wohl sind die Gemeinden befugt, im Interesse der baulichen Entwicklung Zonenpläne samt den dazugehörigen Reglementen aufzustellen. Auch fällt ihnen die Aufgabe zu, die Anwendung der Zonenvorschriften zu überwachen und allfällige Ausnahmebegehren zu prüfen. Die Erteilung der Baubewilligung dagegen, wie auch die Behandlung allfälliger Einsprachen, ist Sache der kantonalen Behörden.

Dass nun, und dies ganz besonders bei der Behandlung von Einsprachen, der Rekursinstanz im Rahmen des sachlichen Ermessens eine Überprüfungsbefugnis vorbehalten bleiben muss, ist offensichtlich, denn ohne eine solche wäre das Einspracheverfahren nur noch eine sinnlose Formsache.

Die Rechtslage, wie sie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt ist, hat mit oder ohne entsprechenden Hinweis in den Gemeindereglementen ihre Gültigkeit. Es hat sich jedoch in verschiedenen Fällen für die Baugesuchsteller als sehr nachteilig erwiesen, wenn in den Reglementen eine diesbezügliche Anmerkung fehlt.

## 1. Bauzonen

### Kernzonen K

Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.

Neu- und Umbauten müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Masstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

Nicht gestattet sind:

- störende Reklamen und Schriften
  - im Strassenbild sichtbare Garagerampen sowie freistehende oder angebaute Garagen
- Im übrigen gelangen die in der Wohn-/Geschäftszone geltenden Vorschriften zur Anwendung.

### Wohnzonen W

### Wohn-/Geschäftszonen WG

### Gewerbebezonen G

### Industriezonen J

## 2. Spezialzonen

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

### Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

### Zonen für Wochenendhäuser

Die Bauweise wird durch die speziellen baugesetzlichen Bestimmungen und die Angaben in der Legende geregelt. Die Art der Abwasserbeseitigung wird von den kantonalen Behörden festgelegt.

### Grundwasserschutzzonen

Der Gemeinderat hat diese Gebiete unter besonderer Kontrolle zu halten.

Die zum Schutze dieser Gebiete notwendigen Anordnungen werden von Fall zu Fall vom Kanton erlassen (vgl. Richtlinien des Regierungsrates vom 21. 5. 1963).

### Aufforstungszonen

Das im Zonenplan angegebene Aufforstungsgebiet hat orientierenden Charakter. Über die Art und Weise der Aufforstung entscheiden die zuständigen Instanzen von Fall zu Fall.

### Ausbeutungszonen

Einzelheiten werden in einem Ausbeutungsreglement und dem dazugehörenden Plan geregelt.

### Aussichtszonen

Die Aussichtszonen schützen die im Zonenplan festgelegten Aussichtspunkte vor Beeinträchtigungen.

### Gefahrenzonen bei Schiessanlagen

Bauten dürfen in diesen Zonen nur erstellt werden, wenn die Gefahren durch entsprechende bauliche Massnahmen behoben werden können. Massgebend sind die eidgenössischen Schiessplatzweisungen.

## Kommentar:

Die Zoneneinteilung unterscheidet zwischen Bau- und Spezialzonen. Innerhalb des Baugebietes sind fünf verschiedene Grundzonen vorgesehen. Diese Unterteilung erfolgt, abgesehen von der Kernzone, zum Zwecke des Immissionsschutzes. Die zulässigen Störungen der einzelnen Zonen sind aus dem Normblatt ZR 4 ersichtlich.

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

Der Sinn und Zweck der Bestimmungen geht aus dem Wortlaut der einzelnen Zonenvorschriften hervor. Im Hinblick auf ZR 4 Ziffer 3 sind Mischungen verschiedener Zonen wenn immer möglich zu vermeiden. Ist eine Mischung unumgänglich, so ist das Verhältnis der beiden Immissionsstufen zu regeln.

# Immissionsschutz

Normblatt Nr.:

ZR 4/63

## 1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

## 2. Abstufungen

### Wohnbau W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagegeschäfte

### Wohn-/Geschäftsbau WG

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenigstörende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen

### Gewerbe G

Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

### Industrie J

Zu den Industrien gehören Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

## 3. Ausnahmen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.

## Kommentar:

Die Regelung des Immissionenschutzes sieht eine Abstufung der zulässigen Störwirkungen in verschiedene Gruppen vor. Diese Differenzierung erstreckt sich nicht nur auf die materiellen, sondern auch auf die ideellen Immissionen und umfasst somit alle gerichtlich anerkannten Störwirkungen.

In der ersten, als Wohnbau bezeichneten Stufe sind nur geringfügige Immissionen zulässig, wobei selbst dem Zubringerverkehr Schranken auferlegt werden.

Die zweite Stufe ist für den Wohn-/Geschäftsbau reserviert und weist gegenüber dem Wohnbau in allen Immissionsarten eine Lockerung auf.

Die dritte Stufe ist für das Gewerbe vorgesehen. Obwohl eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Industrie heute kaum mehr möglich ist, wird der herkömmliche Begriff Gewerbe für diese Stufe verwendet. Es soll damit verdeutlicht werden, dass in solchen Gebieten wohl Fabrikanlagen, Lagerhäuser etc. zulässig sind, diese aber im Gegensatz zur Stufe 4 (Industrie) hier nicht übermässig stören dürfen.

Als logische Folge der vorangegangenen Abstufung enthält die vierte, als Industrie bezeichnete Immissionsstufe keinerlei Einschränkungen bezüglich der Störungen. Sie kann daher nur dort zur Anwendung gelangen, wo keine Beeinträchtigung der Wohngebiete möglich ist, was in unseren dichtbesiedelten Gebiet sehr schwierig sein dürfte.

Das System der Immissionenabstufung entbindet die zuständigen Instanzen nicht völlig von Ermessensfragen. Immerhin werden solche Entscheide durch die aufgeführten Beispielgruppen wesentlich vereinfacht. Die Abkürzungen W, WG, G und J geben in der Legende die zulässige Immissionsstufe der einzelnen Zonen an und dienen gleichzeitig als Bezeichnung derselben.

# Bauliche Nutzung

Normblatt Nr.: ZR 5/63

## 1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

## 2. Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20% überschritten werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

## 3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8

## 4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

## 5. Nutzungsumlagerung

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

1/4 der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Aufbauten zugelassen sind.

1/2 der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.

1/2 der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

## 6. Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

## 7. Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

## Kommentar:

Bisher wurde die bauliche Nutzung durch die Bebauungsziffer und die Stockwerkzahl festgelegt. So wurde z. B. bestimmt, dass ein Sechstel der Grundstückfläche zweistöckig überbaut werden kann (Abb. 1).

Diese Regelung führt nun in der Praxis laufend zu Schwierigkeiten. Häufig streitet man sich darum, was zur überbauten Fläche zählt und was nicht: rechnet man Balkone, Sitzplätze, Hallen, Windfänge und dergleichen dazu oder nicht? Die meisten Reglemente schweigen sich über diese Frage aus. Wohl könnte man klar festlegen, dass die oben erwähnten Bauteile nicht zur Bebauungsziffer zählen. Es sind jedoch zahlreiche Fälle aus Gemeinden mit solchen Regelungen bekannt, die zeigen, was für Auswüchse durch die Freigabe dieser Bauteile entstehen können.

Zählte man aber alle erwähnten Bauteile zur Bebauungsziffer, so würden sie gar nicht erstellt, weil eine Ausnutzung für Wohnräume finanziell wesentlich interessanter ist. Das aber ist sowohl in gestalterischer als auch in wohngygnischer Hinsicht ein Verlust. Besonders bei Mehrfamilienhäusern sind z. B. Balkone oder offene Spielhallen dringend erwünscht.

Die Regelung der baulichen Nutzung nach Normblatt ZR 5 versucht nun, beiden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Es wird deshalb durch die Bebauungsziffer eindeutig fixiert, wieviel von der Parzelle überbaut werden darf. Dabei zählen einzig die in Ziffer 3 aufgeführten Bauteile nicht.

Zusätzlich gibt dann die Nutzungsziffer an, wie gross die Summe der Geschossfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche sein darf. Auch hier, d. h. in Ziffer 4, werden Bauteile aufgezählt, die nicht zur Nutzungsverfläche gerechnet werden.

Es mag auf den ersten Blick erstaunen, dass die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer anders sind als bei der Nutzungsziffer, um so mehr als ja die Nutzungsziffer aus der Stockwerkzahl und der Bebauungsziffer errechnet werden kann. Darin aber liegt das Neue der vorliegenden Regelung. Die gesetzte Nutzungsziffer soll im Normalfall kleiner gewählt werden, als sie sich aus Stockwerkzahl und Bebauungsziffer ergibt. Diese Differenz lässt dann nämlich, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, einen gestalterischen Spielraum offen und fördert gleichzeitig die Erstellung von wohngygnisch erwünschten Bauteilen wie Balkone, offene Hallen etc. Im weiteren erklärt sich aus dieser Differenz aber auch, weshalb die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer und bei der Nutzungsziffer nicht identisch sind. Diese neue Regelung gestattet folgende noch weiter variiere Möglichkeiten (Abb. 2-5).

Abb. 1  
Bisherige Regelung  
Bauliche Nutzung durch Bebauungsziffer und Stockwerkzahl festgelegt.

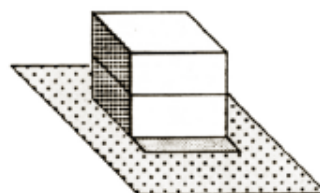
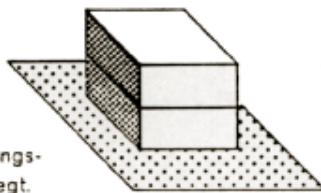


Abb. 3  
Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Restfläche durch Balkon belegt.

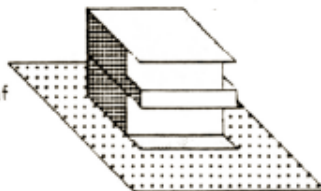


Abb. 2  
Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Fläche nicht voll belegt.

Abb. 4  
Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Fläche durch das Obergeschoss voll belegt.

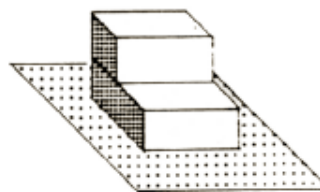
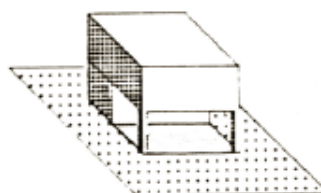


Abb. 5  
Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Fläche durch das Erdgeschoss voll belegt.

[zurück Normalienübersicht](#)

# Gebäudeprofil

Normblatt Nr.: ZR 6/63

## 1. Für Wohnbauten

### Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

### Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

### Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

## 2. Für Gewerbe- und Industriebauten

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

### Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

## Kommentar:

Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6).

Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen.

Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie.

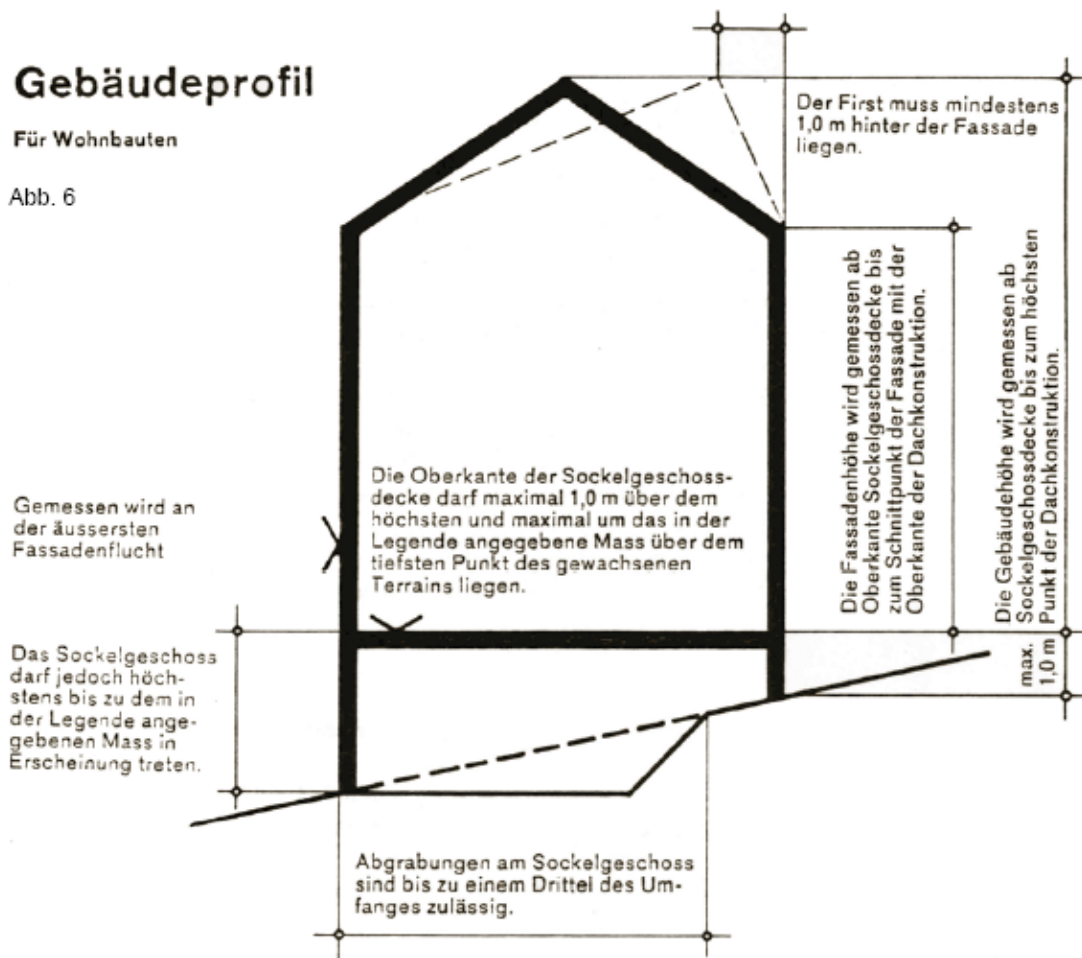
Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

# Gebäudeprofil

Für Wohnbauten

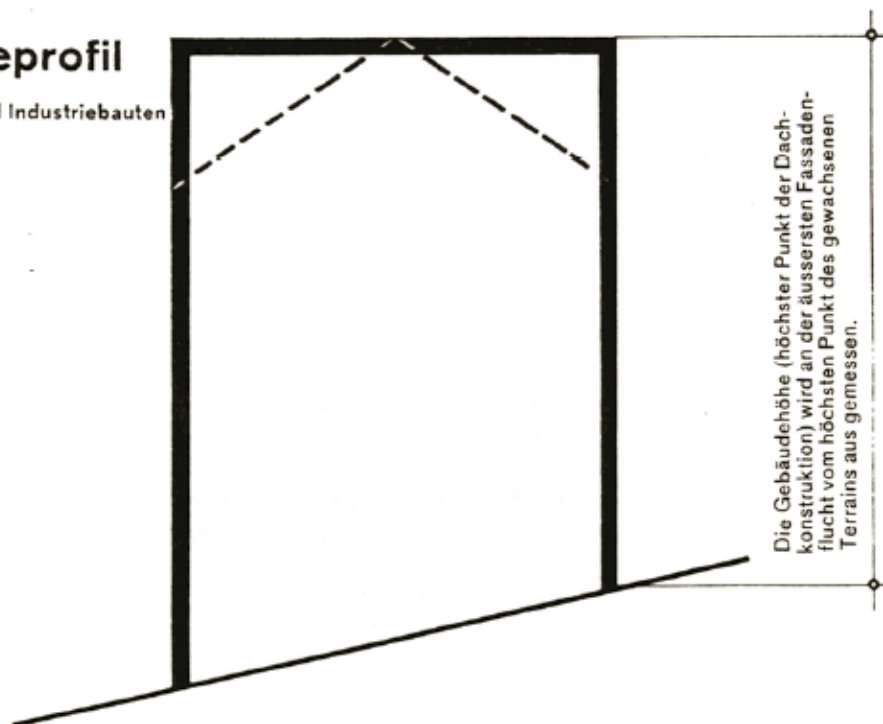
Abb. 6



# Gebäudeprofil

Für Gewerbe- und Industriebauten

Abb. 7



# Dachaufbauten

Normblatt Nr.: ZR 7/63

## 1. Gestaltung

Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

## 2. Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. (70%) gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens ein Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.50 m nicht unterschreiten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

## 3. Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

■ Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

## Kommentar:

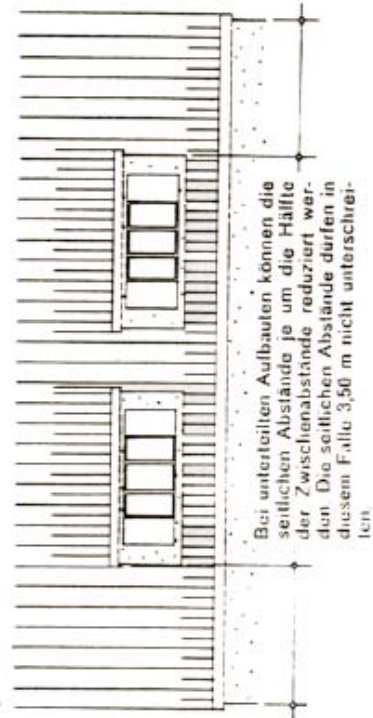
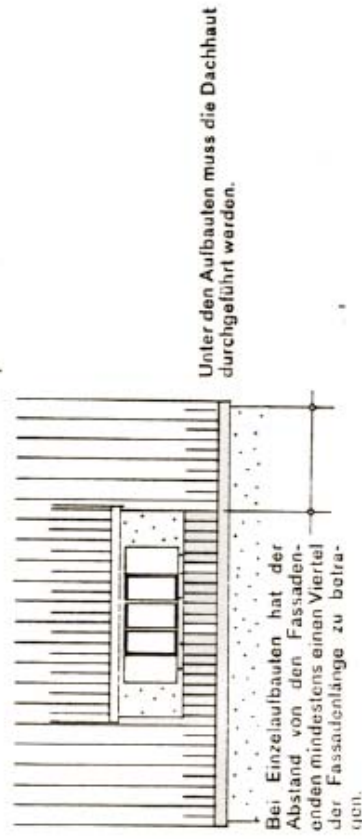
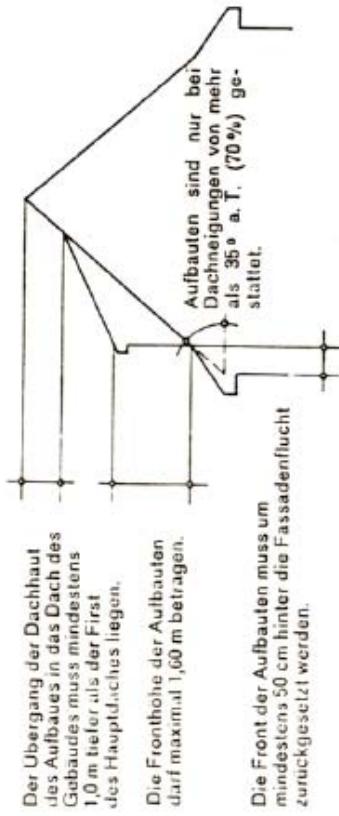
Bei den vorliegenden Bestimmungen handelt es sich um reine Gestaltungsvorschriften, die darauf abzielen, unschöne Dachaufbauten zu verhindern.

Verschiedene Untersuchungen haben ergeben, dass sich Aufbauten bei geneigten Dächern nur zufriedenstellend gestalten lassen, wenn die Dächer eine gewisse Minimalneigung aufweisen und zudem der Abstand der Aufbauten von den seitlichen Fassadenenden genügend gross ist. Andererseits zeigen die auf Grund bisheriger Vorschriften erstellten Dachaufbauten eindeutig, dass Abstände zwischen den einzelnen Aufbauten in den meisten Fällen nicht zur Verbesserung der Gestaltung beitragen. Die neuen Bestimmungen tragen diesen Überlegungen weitgehend Rechnung (Abb. 8). Mit den Vorschriften für Flachdachaufbauten werden grundsätzlich dieselben Ziele verfolgt wie mit den Bestimmungen für Aufbauten bei geneigten Dächern. Hier geht es jedoch lediglich darum, die allseitige Zurückversetzung der Aufbauten zufriedenstellend zu regeln sowie die Höhe und Form der Aufbauten in einem vernünftigen Rahmen zu halten (Abb. 9).

Allgemein ist zu den Dachaufbauten noch zu bemerken, dass sie bei bestehenden Reihenbauten nur dann bewilligt werden sollten, wenn sie im Gesamtbild befriedigen und dem Nachbarn die Erstellung von Aufbauten nicht verunmöglichen.

## Aufbauten bei geneigten Dächern

Abb. 8



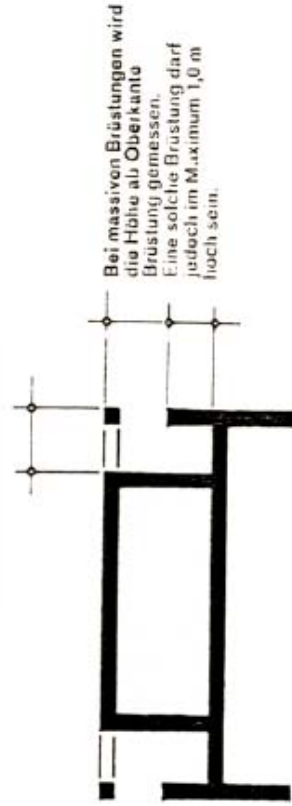
## Aufbauten bei Flachdächern

Abb. 9

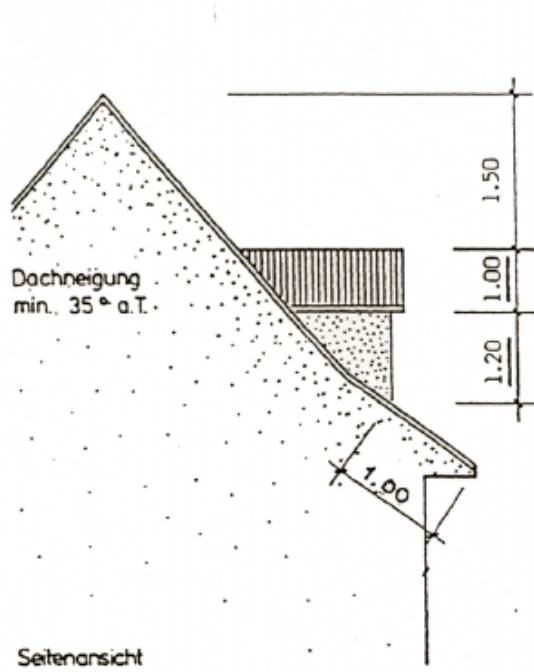
Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.



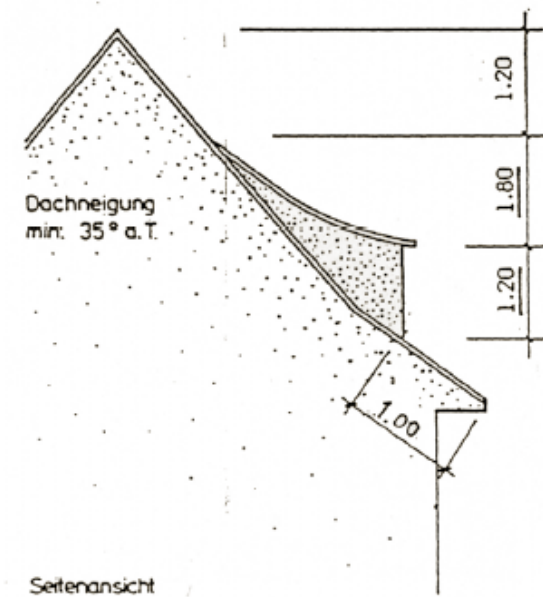
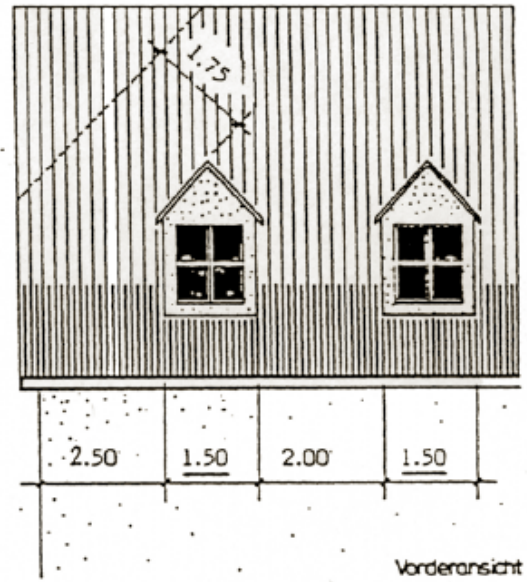
Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.



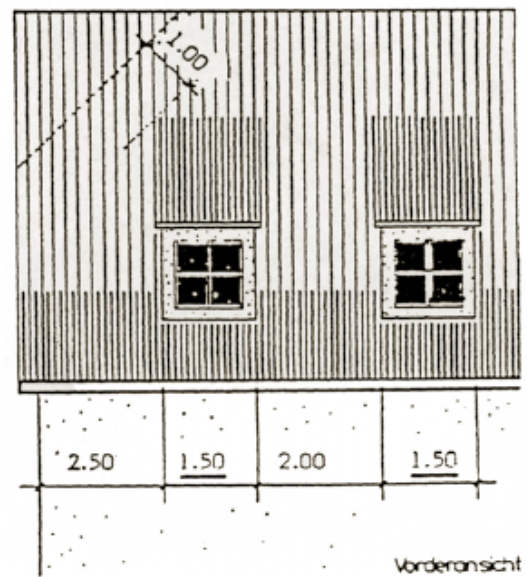
Unterstrichene Masse sind Maximalwerte / Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



Dachaufbauten mit Satteldach



Dachaufbauten mit Schleppdach



# Autogaragen und -abstellplätze

Normblatt Nr.: ZR 8/63



## 2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Garage von 35 m<sup>2</sup> Grundfläche
- bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - je eine Garage von 20 m<sup>2</sup> Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen liesse.
- unterirdische Garagen
- in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche.

## 3. Gebäudeprofil der Garagen

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Garagen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

## Kommentar:

Die Zahl der Motorfahrzeuge nimmt in unserem Kanton von Jahr zu Jahr stark zu und bewirkt, dass vielerorts die Parkverhältnisse in vermehrtem Mass unhaltbar geworden sind. Noch immer werden jedoch Bauten erstellt, ohne dass für genügend Abstellplätze gesorgt wird. Die Bewohner solcher Häuser sind gezwungen, ihre Fahrzeuge auf den für den fliessenden Verkehr dimensionierten Strassen zu parkieren. Strassenverbreiterungen oder die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen drängen sich daher immer mehr auf und stellen die Gemeinden vor fast unlösbare finanzielle Aufgaben.

Aus den angeführten Gründen wurde bei der Ausarbeitung der Normalien den Vorschriften über die Garagen und Abstellplätze grösste Beachtung geschenkt. Mit der vermehrtem Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen allein kann jedoch die Parknot nicht beseitigt werden. Es ist daher notwendig, vorzuschreiben, dass bei jedem Bauvorhaben eine Mindestzahl von Abstellplätzen errichtet werden muss. Zur Lösung des Parkproblems ist eine Lockerung der bisherigen Praxis über die Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen unumgänglich. Andererseits können, wie die Untersuchungen ergeben haben, solche Bauten eine wesentliche Beeinträchtigung der Freifläche zur Folge haben. Dieser Umstand fällt vor allem bei Mehrfamilienhäusern ins Gewicht. Mit den neuen Bestimmungen wird deshalb angestrebt, dass beim Bau von solchen Häusern die Garage ohne Nutzungsverluste im Hauptgebäude untergebracht wird.

# Ausnahmen

Normblatt Nr.: ZR 9/63

## 1. Allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht
- für ausgesprochene Härtefälle
- wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt.

## 2. Für Gesamtüberbauungen

### Zuständigkeit der Gemeinde

Die Gemeindeversammlung legt die Gebietsabgrenzung, das minimale Ausmass von Teilüberbauungen, die zulässige Nutzung und die maximale Geschosshöhe fest. Sie überträgt dem Gemeinderat die Kompetenz zur Abänderung der Erschliessungsanlagen.

Für das weitere Vorgehen ist der Gemeinderat zuständig.

### Kriterien

Es können nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden, die zudem gegenüber einer zonenmässigen Überbauung wesentliche Vorteile aufweisen müssen.

### Verfahren

Der Gemeinderat überprüft das Gesamtüberbauungsprojekt und überweist es der Baudirektion zur generellen Begutachtung.

Bei zustimmendem Bericht bzw. nach Einhaltung der Abänderungsbedingungen trifft der Gemeinderat mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen über

- Lage, Grösse, Nutzfläche, Geschosshöhe, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten
- Abstellflächen
- Gestaltung der Freiflächen
- Landabtretungen für den Strassenbau
- Baulandumlegungen
- neue Strassenführungen
- Dienstbarkeiten usw.

Erschliessungsanlagen können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtkonzeption der Ortsplanung gewahrt bleibt.

Das Gesamtüberbauungsprojekt ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Der Gemeinderat überweist das Gesamtüberbauungsprojekt und die unerledigten Einsprachen an den Regierungsrat zur Genehmigung bzw. zum Entscheid.

## 3. Gemäss Richtplan

Die Gemeindeversammlung kann für Gebiete, die im Zonenplan zu umgrenzen sind, von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Richtpläne beschliessen.

Der Richtplan dient als Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben. Seine Grundkonzeption muss in jedem Falle gewahrt werden.

Bewilligungen können nur für wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte erteilt werden.

Kommentar siehe nächste Seite

## **Kommentar:**

Dieses Normblatt unterscheidet zwischen Ausnahmen allgemeiner Art, Ausnahmen für Gesamtüberbauungen und Ausnahmen nach Richtplan.

Die Ausnahmen allgemeiner Art sind für die Behandlung von Einzelfällen gedacht, wobei unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Zonenvorschriften abgewichen werden kann. Solche Bestimmungen geben immer wieder zu Diskussionen Anlass und sind aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit nicht gerne gesehen. Die Praxis zeigt nun aber, dass sich auf Grund der Zonenvorschriften Härtefälle oder unvernünftige Lösungen ergeben können. An klare Kriterien gebundene Ausnahmegesetze sind daher eine dringende Notwendigkeit.

Den Ausnahmegesetzen für Gesamtüberbauungen kommt die Bedeutung sekundärer Zonenvorschriften zu. Die Gemeindeversammlung kann für im Zonenplan markierte Gebiete, die sich für Gesamtüberbauungen eignen, ausser den normalen Zonenvorschriften Bestimmungen für Gesamtüberbauungen festlegen. Diese gelten, wenn sich die Grundeigentümer vertraglich bereit erklären, ihre Grundstücke nach einer einheitlichen Gesamtkonzeption zu überbauen. Solche Überbauungen werden in Vertragsplänen verbindlich festgelegt.

Richtpläne sind gegenüber Vertragsplänen, wie sie bei Gesamtüberbauungen zur Anwendung gelangen, flexibel, denn sie legen eine Überbauung nicht absolut verbindlich fest, sondern sie enthalten die möglichst anzustrebende Grundkonzeption. Sie eignen sich daher besonders für die Sanierung von Quartieren und Ortskernen. In derartigen Verhältnissen wird es sich immer wieder ergeben, dass im Interesse einer befriedigenden städtebaulichen Gesamtkonzeption auf eine einheitliche Nutzung der Grundstücke verzichtet werden muss. Es ist daher angezeigt, dass der für die Beurteilung von Ausnahmebegehren massgebende Richtplan mit der Autorität der Gemeindeversammlung versehen wird.

[zurück Normalienübersicht](#)