

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung
am 9. November 1995 festgesetzt

Vom Regierungsrat am 3. April 1996
mit Beschluss Nr. 937 genehmigt

Beschluss des Gemeinderates
vom 17. Dezember 1996

Vom Regierungsrat am 22. Oktober 1997
mit Beschluss Nr. 2254 genehmigt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I Zoneneinteilung	3
II Zonenordnung	5
1. Bauzonen	5
1.1 Kernzonen I, II und III	5
1.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	11
1.3 Zone für öffentliche Bauten	13
1.4 Erholungszone	13
2. Freihaltezone (kommunale)	14
III Weitere Festlegungen	14
Aussichtsschutz / Landschaftsschutz	14
Bepflanzungen	15
Aussenantennen	15
IV Ergänzende Bauvorschriften	16
Abstandsvorschriften	16
Abstellplätze und -räume	18
Diverses	19
V Schlussbestimmungen	20
Inkrafttreten	20

Verfasser:

THEO STIERLI + PARTNER AG
 RAUM- UND UMWELTPLANUNG
 Rötelstrasse 84 8057 Zürich

12. Februar 1998
 Reto Lorenzi
 WW98LO15530_A5

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

I Zoneneinteilung

Zonen	Art. 1	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:	
1. Bauzonen		Abkürzung	ES
Kernzone I		KI	III
Kernzone II		KII	III
Kernzone III		KIII	III
Wohnzonen			
- 2-geschossig A		W2A	II
- 2-geschossig B		W2B	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung			
- dreigeschossig		WG3	III
- zweigeschossig		WG2	III
Zone für öffentliche Bauten		Oe	*
2. Erholungszone A		EA	III
Erholungszone B		EB	II
3. Kommunale Freihaltezone		F	

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan.

**Anordnungen
innerhalb der Bauzonen**

Art. 2 Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen zu den weiteren Festlegungen getroffen:

- a) Waldabstände
- b) Aussichtsschutz / Landschaftsschutz
- c) Aussenantennen.

**Pläne
Zonenplan**

Art. 3 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Einsichtnahme

Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Mst. 1:5000 und die Kernzonenpläne Mst. 1:500 liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

II Zonenordnung**1. Bauzonen****1.1 Kernzonen I, II und III****Um- und Ersatzbauten**

Art. 4 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder - unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit - gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt oder es darf nach den Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 5 gebaut werden.
Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.

Grundmasse für Neubauten

Art. 5 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	KI	KII	KIII
a) Vollgeschosse max.	3	2	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	2	2	2
c) Gebäudehöhe max.	10,5m	7,5m	7,5m
d) Gebäudelänge max.	25,0m	25,0m	25,0m
e) Grundabstände - Grosser Grundabstand min. - Kleiner Grundabstand min.	8,0m 4,0m	8,0m 4,0m	8,0m 4,0m
f) Baumassenziffer [m ³ /m ²] max.	-	1,9	2,2

In der Kernzone II und III ist für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig der kleine Grundabstand einzuhalten.

Nutzweise / Bauweise

Art. 6 Mit Ausnahme von öffentlichen Bauten sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten in der Kernzone I mind. 1/3, in der Kernzone II mind. die Hälfte der genutzten Geschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.

Die Kernzone III ist vor allem für Gewerbeansiedlung bestimmt. Wohnungen sind nur in Verbindung mit gewerblichen oder Dienstleistungs-Betrieben zulässig. Der Wohnanteil an der genutzten Geschossfläche darf 1/3 pro Gebäude nicht übersteigen.

In den Kernzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.

Der Zusammenbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.

Abbrüche

Art. 7 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone I ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

Gebäudebreite

Art. 8 Wo im Kernzonenplan die Gebäudebreite nicht durch eine Baubegrenzungslinie festgelegt ist, gilt eine solche von max. 14 m.

Einordnung

Art. 9 Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form, Materialwahl und Massstäblichkeit gut in die charakteristische Baub substanz einzuordnen, um damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Dachform und -neigung

Art. 10 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen.

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind so schlank wie möglich zu gestalten.

Dacheindeckung

Die Dächer sind in der Kernzone I mit Tonziegeln, den Kernzonen II und III mit Ton- oder Betonziegeln ortsüblicher Form und dunkler Farbe einzudecken.

Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster

Art. 11 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zulässig. Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über den jeweiligen Gebäudeteil erreichen.

Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind hochrechteckig anzuordnen, und ihre Glasfläche darf pro Fenster 0,5 m² nicht übersteigen.

Dacheinschnitte sind untersagt.

Fassaden

Art. 12 Die Gliederung und Aufteilung sowie die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden hat die alte herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen. Reflektierende sowie ortsunübliche Materialien und Farben sind unzulässig.

In der Kernzone I sind Türen, Tore und ähnliche Fassadenteile in Holz zu fertigen. Freikragende Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig.

Fenster

Art. 13 Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassadenfläche zurückzustehen.

In der Kernzone I sind die herkömmlichen ein- oder zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und Sprossenteilung zu verwenden.

Es sind Fensterläden anzubringen.

Schaufenster

Fassaden mit Schaufenstern sind mit Pfeilern von angemessener Breite zu unterteilen.

Sonnenkollektoren

Art. 14 Äusserlich am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren und Abluftrohre von Wärmepumpen dürfen in ihrer Wirkung weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sonnenkollektoren müssen blind- und spiegelfrei sein und dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

Umgebungsgestaltung

Art. 15 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

In der Kernzone I sind Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten möglichst zu erhalten.

Reklameanlagen

Art. 16 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und am Gebäude anzubringen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

1.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerleichtigung

Grundmasse

Art. 17 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2A	W2B	WG2*	WG3
a) Baummassenziffer max. [m ³ /m ²]	1,1	1,1	1,6	1,9
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3
c) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl max.	1	2	2	2
d) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl max.		1	1	
e) Gebäudelänge max. m	20	24	24	30
f) Gebäudehöhe max. m	7,5	7,5	7,5	10,5
g) Grundabstände				
- Kleiner Grundabstand min. m	5	5	4	4
- Grosser Grundabstand min. m	10	10	8	8

Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

In der Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG3 gilt eine Baumassenziffer von max. 2,3, in der WG2 von 1,9 für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen.

Nutzweise/ Bauweise

Art. 18 In der Zone W2A und W2B ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Es ist nicht störendes Gewerbe gestattet. In den Zonen WG3 und WG2 ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Dachform und Gestaltung

Art. 19 Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer mit einer Neigung von 27-45° oder Teilung zulässig. Für Gebäudegruppen sind andere, einheitliche Dachformen gestattet.

In den Zonen WG3 und WG2 sind für eingeschossige Bauten sowie für besondere Gebäude im Sinne des PBG auch Pultdächer mit geringerer Neigung oder Flachdächer gestattet.

Dachaufbauten und -einschnitte, Dach- flächenfenster

Dachaufbauten und -einschnitte sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig einzupassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2,0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.

1.3 Zone für öffentliche Bauten

Bauweise

Art. 20 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.

1.4 Erholungszone

Nutzweise / Bauweise

Art. 21 Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, den Ausbau und den Unterhalt eines Kultur-, Sport- und Festplatzes.

In der Erholungszone EA gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

In der Erholungszone EB sind höchstens eingeschossige Bauten zulässig, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.

Bauten haben gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6,00 m.

2. Freihaltezone (kommunale)

Freihaltezone **Art. 22** Für die Freihaltezone gelten die §§ 61-64 des PBG.

III Weitere Festlegungen

Aussichtsschutz / Landschaftsschutz

Aussichtsschutz **Art. 23** Von den im Zonenplan bezeichneten Lagen mit Aussichtsschutz ist die Aussicht zu erhalten. Beim Aussichtspunkt Humbel darf kein Teil eines Hauses, noch Mauern, Pflanzungen und dergleichen die Höhenkote von 735,0 m ü.M. überragen.

Davon ausgenommen sind Kamine sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

Bepflanzungen

Bepflanzungen, Grünflächen **Art. 24** Wo es die Verhältnisse zulassen, sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und die Vorgärten wo möglich als Grünflächen herzurichten. Ausmass und Gestaltung werden in der baurechtlichen Bewilligung festgelegt.

Aussenantennen

Aussenantennen **Art. 25** Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu sichern. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

In den vom Antennenkabelnetz erfassten Gebieten soll diese Anschlussmöglichkeit benützt werden.

IV Ergänzende Bauvorschriften

Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand **Art. 26** Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Mehrlängenzuschlag **Art. 27** In den Wohnzonen - bei eingeschossigen Bauten von mehr als 20 m Länge, bei zwei- und dreigeschossigen Bauten von mehr als 15 m Länge - ist bei Fassaden der betreffende grosse Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu vergrössern. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse und darunter befindliche Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7,00 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

Grenzabstand bei nachträglicher Aussenisolation **Art. 28** Bezüglich dem Anbringen einer nachträglichen Aussenisolation an Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung bestanden haben, gelten die Bestimmungen von § 357 Abs. 4 PBG, bzw. der entsprechenden kantonalen Verordnung.

Besondere Gebäude **Art. 29** Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

Gebäudelänge **Art. 30** Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude gemäss Art. 29 zu berücksichtigen.

Unterirdische Gebäude **Art. 31** Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3,5 m gegenüber kommunalen Strassen - die den Zugangsnormen entsprechen - und Wegen einzuhalten. Entlang nicht normalkonformen Strassen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6,0 m einzuhalten.

Abstandsfreie Gebäude **Art. 32** Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von PBG § 269 haben einen Mindestgrenzabstand von 1,0 m einzuhalten.

Bauten unter Terrain

Art. 33 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sind zu humusieren, zu begrünen oder als Platz zu gestalten.

Abstellplätze und -räume**Motorfahrzeuge Anzahl**

Art. 34 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Wohnungsgrösse	Abstellplatz
- pro 1- u. 1 1/2-Zimmerwohnung	1
- pro 2-, 2 1/2-, 3- u. 3 1/2-Zimmerwohnung	1,5
- pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern	2

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 400) im Einzelfall fest.

Besucherparkplätze

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

Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Diverses**Spiel- und Ruheflächen**

Art. 35 Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von mindestens 15 % der Grundstücksfläche zu erstellen.

Terrainabgrabungen

Art. 36 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1,00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Erscheinung Untergeschosse

Art. 37 In der Wohnzone W2A dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Besondere Gebäude

Art. 38 Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m² Grundfläche aufweisen, über 40 m² nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden.

Besondere Gebäude gemäss PBG und BZO Art. 38 Abs. 1 sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

Grössere Wohneinheiten

Art. 39 Bei Neubauten kann für Wohneinheiten, deren Nettowohnfläche 180 m² übersteigt, im Baubewilligungsverfahren der Nachweis der Unterteilbarkeit verlangt werden.

V Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 40 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach 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.