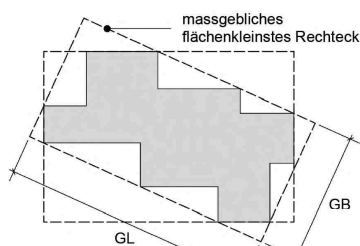
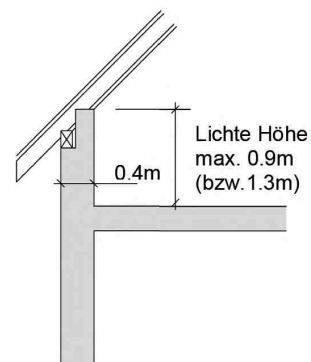
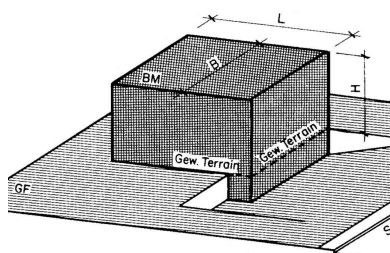
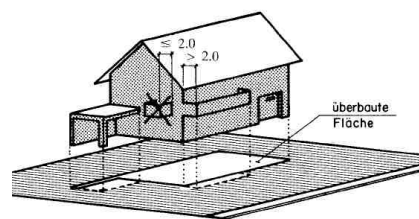


Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung



GB: massgebliche Gebäudebreite
GL: massgebliche Gebäudelänge



Inhalt	Einleitung	3
	Erläuterungen zu den Bauordnungsbestimmungen	4
	Zonenplan	4
	Bauzonen	5
	Besondere Institute	16
	Ergänzende Vorschriften	17

Einleitung

Vollzugshilfe

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften (BZO) und den Paragraphen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie den dazugehörigen Verordnungen. Die Wegleitung ist eine Vollzugshilfe für Bauherren, Planer, Architekten, Behörde und Verwaltung. Sie trägt zu einer einheitlichen Bewilligungspraxis bei. Die verschiedenen gesetzlichen Anforderungen müssen jeweils im Einzelfall geprüft und beurteilt werden. Zahlreiche Sachverhalte und Definitionen sind im Planungs- und Baugesetz und vor allem in den zugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt. Entsprechend verweist die Wegleitung auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen.

Verzeichnis der massgeblichen Gesetze und Verordnungen:

Abkürzungen	Gesetzessammlung
ABV Allgemeine Bauverordnung	GS 700.2
BBSV Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS 861.13
BBV I Besondere Bauverordnung I	GS 700.21
BBV II Besondere Bauverordnung II	GS 700.22
BVV Bauverfahrensverordnung	GS 700.6
FFG Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen	GS 861.1
GBV Verordnung über Gebäudeblitzschutz	GS 861.131
GSchV Gewässerschutzverordnung	GS 814.201
WsG Wassergesetz	GS 724.11
LRV Luftreinhalteverordnung	SR 814.318.141.1
LSV Lärmschutzverordnung	SR 814.41
NHV Natur- und Heimatschutzverordnung	GS 702.11
PBG Planungs- und Baugesetz	GS 700.1
QPV Verordnung über den Quartierplan	GS 700.13
RPG Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV Verordnung über die Raumplanung	SR 700.1
SAV Strassenabstandsverordnung	GS 700.4
USG Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01
UVPV Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR 814.011
VSV Verkehrssicherheitsverordnung	GS 702.15
WWG Wasserwirtschaftsgesetz	GS 724.11
ZGN Zugangsnormen	GS 700.5

Die Wegleitung ist weder rechtsverbindlich noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Rechtsgrundlagen sind im Internet abrufbar (www.zhlex.zh.ch).

Erläuterungen zu den Bauordnungsbestimmungen

Zonenplan

Zu Artikel 1 Zonen

Die zulässige Bauzonenarten sind abschliessend in § 48 PBG festgelegt. Weitere kommunale Nutzungszonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone. Der Zweck und die Rechtswirkung dieser Zonen ist in §§ 61 ff PBG definiert.

Die Landwirtschaftszone ist eine kantonale Nutzungszone (§ 36 PBG).

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen (Freihalte- und Landwirtschaftszonen) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Empfindlichkeitsstufen

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die den Empfindlichkeitsstufen zugeordneten Belastungsgrenzwerte gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Arbeitsräume) und sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) für sämtliche ES abschliessend geregelt. Die massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan bezeichnet.

Zu Artikel 2 Massgebende Pläne

Die Rechtsgrundlagen zu den Ergänzungsplänen finden sich in § 66 (Waldabstandslinien) und § 67 (Gewässerabstandslinien). Diejenige zu den Kernzonenplänen in § 50 PBG.

Oberirdische Gebäude dürfen die in den Ergänzungsplänen festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Abstand von der forstwirtschaftlichen Waldgrenze 30m (§ 262 PBG). Bezüglich den zu beachtenden Abstände längs der Gewässer wird auf das kantonale Wassergesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes verwiesen.

Zu Abs. 2

Der Zonenplan und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf dem Bausekretariat oder per Internet auf www.knonau.ch eingesehen werden. Für die genaue Zonenabgrenzung ist der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

Bauzonen

A Kernzonen

Zu Artikel 3
Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der Bauten und ihrer Umgebung in den gewachsenen Dorfkernen. Sie ermöglichen die sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der Dorfkerne (§ 50 PBG) und die Einordnung von Um- und Neubauten.

Bei allen Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit dem Bausekretariat in Kontakt zu treten, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden, die sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Anliegen berücksichtigen. Im Vordergrund stehen die qualitativen Aspekte.

Zu Artikel 4
Gestaltungsgrundsätze /
Einordnungsanforderungen

Die Einordnung muss die Anforderungen von § 238 Abs. 2 erfüllen. Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Die Ortsbilder der Weiler Baaregg und Hinteruttenberg sind von überkommunaler Bedeutung. Der Kernzonenplan 1:1000 setzt die Inhalte des Ortsbildinventars rechtsverbindlich um. Die Einordnungsanforderungen sind entsprechend dieser Bedeutung hoch zu gewichten.

Zu Artikel 5
Umbauten / Ersatzbauten

Die schwarz bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die für das Ortsbild prägend oder strukturbildend sind. Sie sind Zeitzeugen vergangener Epochen, fassen den Strassenraum und Plätze. Bei einem Ersatz solcher Bauten ist die Stellung, Volumetrie und allenfalls kubische Gliederung mit dem Neubau zu übernehmen. Abweichungen können bei überzeugenden Lösungen ermöglicht werden. Diese Bauten dürfen ungeachtet der Grenzabstände wieder an der bisherigen Lage erstellt werden.

Vorbehalten bleibt eine Unterschutzstellung. Die erhaltenswerten Gebäude sind inventarisiert. Das Inventar kann auf dem Bausekretariat eingesehen werden. Bei inventarisierten Gebäuden wird die Schutzwürdigkeit im Baubewilligungsverfahren abgeklärt. Eine Unterschutzstellung erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung durch den Gemeinderat oder durch einen Vertrag. Darin können Pflege und Unterhalt sichergestellt werden (vgl. § 205 ff PBG).

Zu Artikel 6 Grundmasse für Neubauten

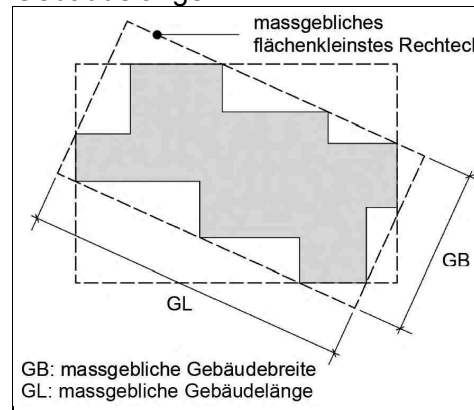
Die Grundmasse gelten für Neubauten, die im Zonenplan nicht schwarz bezeichnet sind.

Die Definition der Unter-, Voll- und Dachgeschosse richtet sich nach § 275 und 276 PBG.

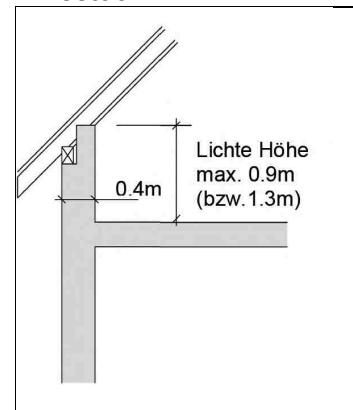
Dachgeschosse dürfen bei Neubauten einen Kniestock von max. 0.90 m Höhe aufweisen, bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf dieses Mass 1.30 m betragen.

Die Gebäudelänge wird nach § 28 ABV gemessen:

Gebäudelänge:



Kniestock:



Zu Abs. 2

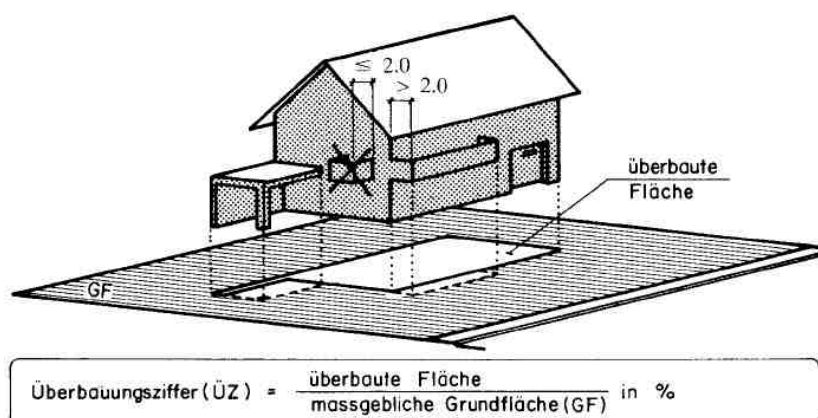
Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung besonders gut gestaltet sind und die über eine energieeffiziente Bauweise verfügen, kann ein Nutzungsbonus von maximal 10% beansprucht werden.

Für die Beurteilung der ortsbaulichen Einordnung ist ein Modell erforderlich.

Zu Artikel 6 und 7 Überbauungsziffer

Mit der Überbauungsziffer (ÜZ) wird die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Die Überbauungsziffer gilt nicht für schwarz bezeichnete Gebäude.

Die Überbauungsziffer ist gemäss ABV folgendermassen definiert:



Zu Artikel 8 Stellung

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenbereiche sichern die Lagen der bestehenden Fassaden. Damit bleibt die räumliche Situation entlang Strassen und Plätzen erhalten.

Zu Abs. 2

Die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss § 265 PBG betragen für Strassen 6.00 m und für Wege 3.50 m. Diese kantonalrechtlichen Abstände können reduziert werden, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes dient und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde kann in den Kernzonen das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten. Dazu besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Minderabstände sind im Einzelfall zu beurteilen. Zu beachten sind auch die Anliegen des Strassenunterhalts und die technischen Erfordernisse.

Zu Artikel 9 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes massgeblich. Die „fünfte Fassade“ verdient deshalb ein besonderes Augenmerk. Im Grundsatz gilt eine Schrägdachpflicht. Die Dachform, Materialisierung und Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen.

Zu Abs. 4

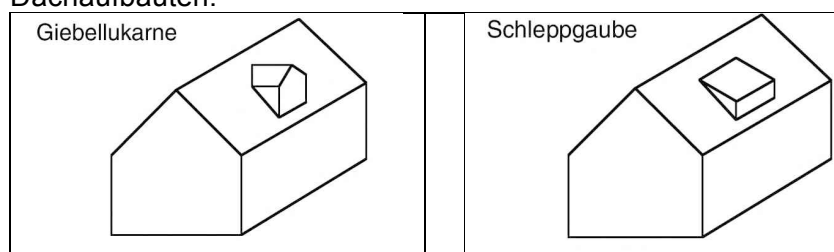
Die Beibehaltung der Hauptfirstrichtungen dient der Wahrung des bestehenden Charakters und der vertrauten Ansichten.

Zu Abs. 5

Im ersten Dachgeschoss dürfen einzelne Dachaufbauten erstellt werden. Die Dachaufbauten dürfen gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein (siehe auch Skizze zu Art. 19). Die Grösse und Form sind gestalterisch zu begründen. Sie sollen mit den Hauptdachflächen eine Einheit bilden (Materialisierung).

Zur Schonung der Dachlandschaft sind Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte im 2. DG nicht erlaubt.

Dachaufbauten:



Zu Abs. 7

Gemäss § 18a RPG und sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Zu Artikel 10
Fassaden

Die Fassadengestaltung soll dem Gebäudetyp entsprechen. Bei Umbauten soll die traditionelle Gliederung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben.

Zu Abs. 3

Die Grösse und Proportion der Fenster sind auf die Fassadenflächen abzustimmen, so dass ein gutes Verhältnis zwischen geschlossenen und transparenten Fassadenteilen entsteht.

Zu Artikel 11
Nutzweise

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie auch beim Wohnen entstehen (z.B. Büros).

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. In Knonau sind keine stark störenden Betriebe erlaubt.

Zu Artikel 12
Rückbau

Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Daher muss der Ersatzbaubau rechtlich gesichert sein. Eine Abbruchbewilligungspflicht besteht gemäss § 309 PBG für alle Gebäude in der Kernzone, nicht aber für andere Bauten und Anlagen nach § 1 ABV.

Zu Artikel 13
Umgebungsgestaltung

Die Umgebung der Bauten prägt das Ortsbild entscheidend. Die Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussert, gilt es in ihren konzeptionellen Ausprägungen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dies gilt im Übrigen auch bei Strassensanierungen. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und möglichst auch das gewachsene Terrain sind deshalb zu übernehmen.

Zu Artikel 14
Abweichungen

Der Abweichungsartikel gibt der Baubehörde Spielraum, in speziellen Situationen flexibel und angemessen auf besondere Gegebenheiten in der Kernzone eingehen zu können, sofern die schutzwürdigen nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt sind.

Je grösser die Abweichungen von den Bauvorschriften sind, desto höher sind die qualitativen Anforderungen, die zu erfüllen sind. Die Beurteilung ist anspruchsvoll. Daher setzt der Gemeinderat dazu ein externes Fachgremium ein. Dieses verfasst eine Empfehlung zuhanden der Bewilligungsbehörde.

Zu Artikel 15
Fachgutachten

Der Gemeinderat kann einen Fachberater mit der Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen beauftragen. Dieser verfasst eine Empfehlung zuhanden der Bewilligungsbehörde.

Neben den üblichen Baubewilligungsunterlagen kann der Gemeinderat bei wichtigen Bauvorhaben ein Modell verlangen. Die Umgebungsgestaltung ist auf einem Umgebungsplan in genügender Genauigkeit darzustellen.

Zu Artikel 16
Abstände gegenüber
brennbaren Aussenwänden

Gemäss § 14 BBV II ist ein Gebäudeabstand von 10.00 m einzuhalten, wenn eines der Gebäude brennbare Aussenwände aufweist. Diese Bestimmung ist in Kernzonen mit oft wesentlich geringeren Gebäudeabständen nicht zweckmässig. Von der gesetzlichen Erleichterungsmöglichkeit wird daher Gebrauch gemacht.

Zu Artikel 17 Grundmasse

B Wohnzonen

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen mit Gestaltungsplänen abweichen.

• Voll-, Dach- und Untergeschosse (Definition, Anrechenbarkeit)	§§ 275,276	PBG
• Baumassenziffer (Messweise) (siehe Skizze zu Art. 22)	§§ 254,258,259 § 12	PBG ABV
• Besondere Gebäude	§ 273	PBG
• Grundabstand/ Grenzabstand	§§ 260-274	PBG
• Gebäudeabstand	§§ 260, 271-274	PBG
• Näherbaurecht	§§ 270, 274	PBG
• Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II
• Gebäudelänge	§ 28	ABV
• Gebäudehöhe, Firsthöhe (Messweise)	§§ 278-281 § 29	PBG ABV
Massgebliche Grundfläche	§ 259	PBG
	Skizze	ABV

Ausnützungsziffer

Beispiel Wohnzone W2:

2 Vollgeschosse (VG)

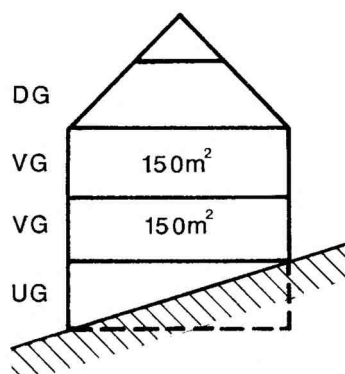
1 Dachgeschoss (DG)

1 Untergeschoss (UG)

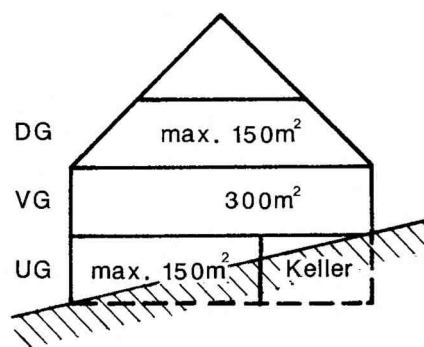
AZ 30%

Massgebliche Grundfläche 1000 m²

Die Ausnützungsziffer ist nach § 255 PBG folgendermassen definiert:



Zulässig 300m² anrechenbare Wohnfläche (DG und UG nicht anrechenbar)



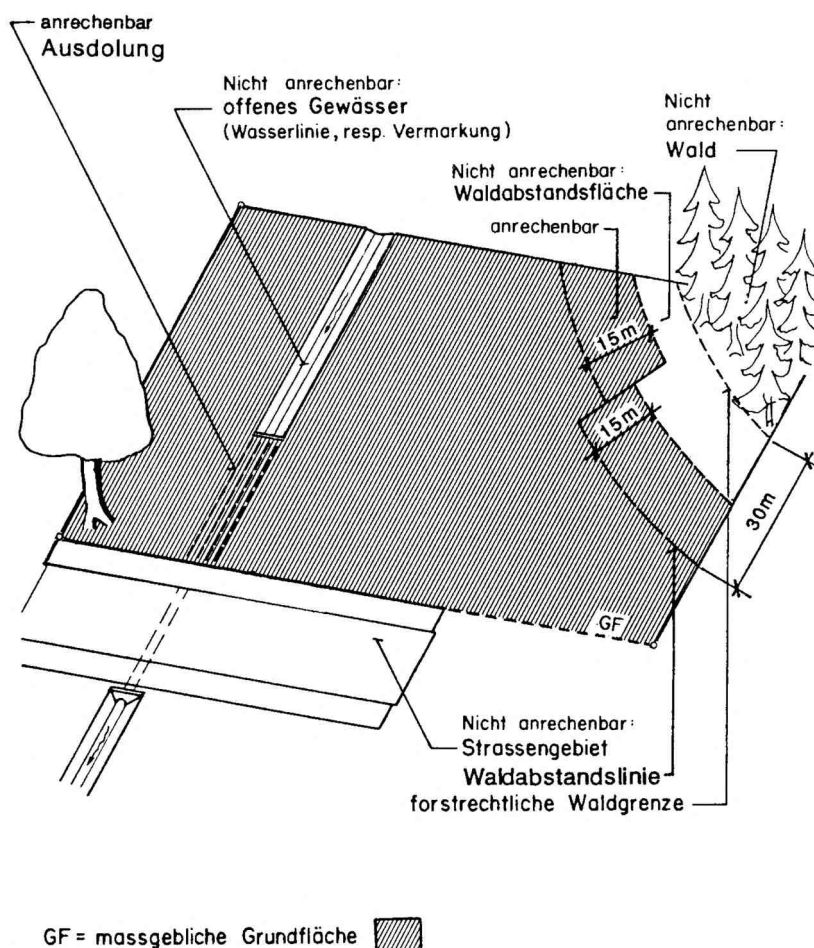
Zulässig 300m² anrechenbare Wohnfläche auf 1 VG (je max. 150 m² im DG und UG nicht anrechenbar)

Massgebliche Grundfläche

Berechnungsgrundlage für die massgebliche Grundfläche (§ 259 PBG) ist die Parzellenfläche gemäss dem Datensatz der amtlichen Vermessung sowie der Grundbuchauszug. Ein Katasterplan und ein Grundbuchauszug sind dem Baugesuch beizulegen. Nicht zur massgeblichen Grundfläche zählen Flächen von offenen Gewässern (z.B. Bäche), Wald und Waldabstandsflächen, die mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.

Ausnutzungsverschiebungen sind im Rahmen der Einzelbauweise nur innerhalb der gleichen Zone zulässig. Dabei hat die resultierende bauliche Dichte aufgrund des Nutzungstransfers dem Zonencharakter zu entsprechen.

Massgebliche Grundfläche



Geschosse

Die Ausbildung des Dachgeschosses ist für das Erscheinungsbild eines Gebäudes prägend. Dachgeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten. Über dem Attikageschoss sind nur technisch bedingte Aufbauten zulässig.

Bei Flachdachbauten mit einem Attikageschoss wird die fiktive Firstrichtung in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite angenommen.

Grundabstand

Der Grenzabstand ist die Summe aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 30 BZO.

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG können durch nachbarliche Vereinbarung Näherbaurechte begründet werden, was eine Unterschreitung des Grenzabstandes erlaubt. Voraussetzung sind jedoch unbedenkliche feuerpolizeiliche und wohnhygienische Verhältnisse. Es soll frühzeitig mit der Feuerpolizei Kontakt aufgenommen werden.

Zu Abs. 2

Die Areale am Bahnhofweg und an der Chamstrasse sind aufgrund der Lärmsituation im Zonenplan als Gestaltungsplanpflichtgebiete bezeichnet. Auf beiden Arealen bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne.

Zu Artikel 18
Nutzweise

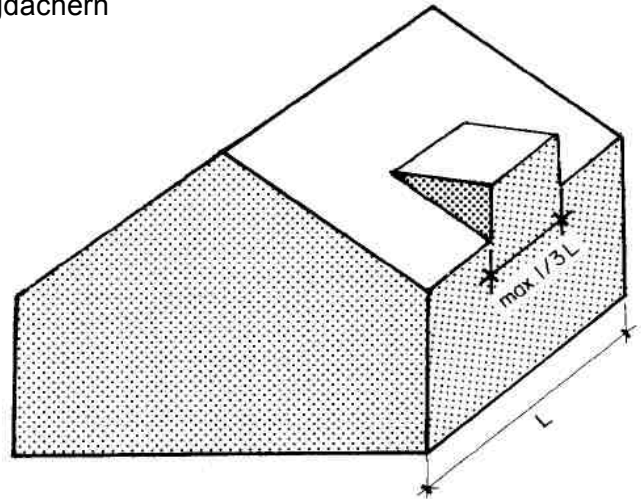
Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Artikel 11 der BZO entnommen werden.

- Zulässige Nutzweise § 52 PBG
- Schutz gegen Einwirkungen § 226, 227 PBG

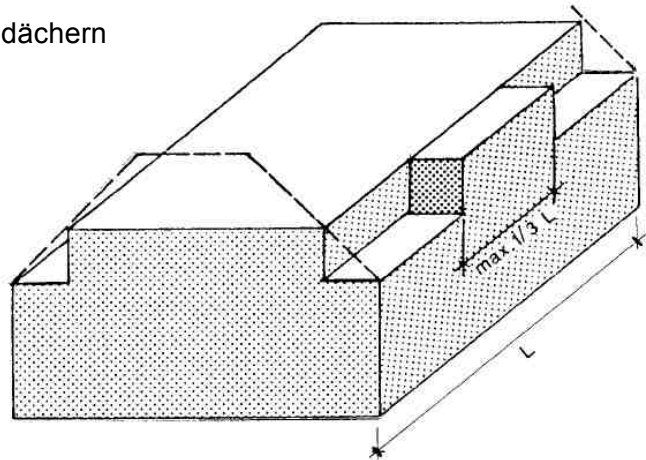
Zu Artikel 19
Dachaufbauten /
Dacheinschnitte

Die Summe der projizierten Dachaufbauten darf nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Bei Schrägdächern



Bei Flachdächern



— — — Firstbegrenzungslinie

Als Dachaufbauten gelten beispielsweise Lukarnen oder Gauben. Kamine, Dachflächenfenster, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten zählen nicht als Dachaufbauten.

Fassadenbündige Aufbauten im Dachgeschoss werden auch ohne vorgelagertes Dachband als Dachaufbauten beurteilt.

Zu Artikel 20
Schrägdachpflicht /
Dachneigung

Die Vorschrift zur Schrägdachpflicht in der Wohnzone W2/40 Schlossmatt / Grund bezweckt eine gute Einordnung in die Dachlandschaft, da dieses Gebiet an die Kernzone grenzt.

Zu Artikel 21
Geschlossene Bauweise

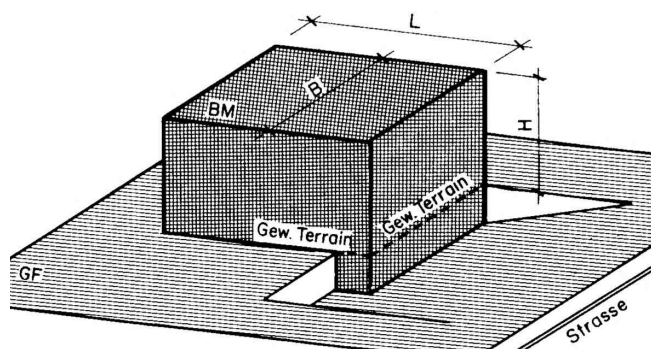
Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist. § 31 ABV definiert die offene und die geschlossene Bauweise. Gemäss Artikel 21 wird die geschlossene Bauweise zugelassen. Dies bedeutet, dass im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge auch Doppel- und Reihenhäuser erstellt werden dürfen.

Zu Artikel 22
Grundmasse

C Gewerbezone

In der Gewerbezone ist das zulässige Bauvolumen anhand der Baumassenziffer definiert:

Baumassenziffer

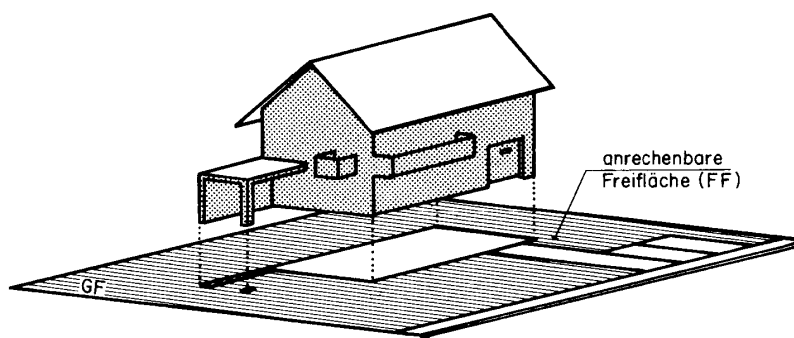


$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$$

$$BZ = \frac{\text{Länge L} \cdot \text{Breite B} \cdot \text{Höhe H}}{GF}$$

Die Freiflächenziffer sichert in der Gewerbezone, dass ein Anteil der Parzellen unversiegelt bleibt. Parkplatzflächen und andere versiegelte Oberflächen werden folglich nicht in die Berechnung der anrechenbaren Freifläche einbezogen. Die Freiflächenziffer ist folgendermassen definiert:

Freiflächenziffer



$$\text{Freiflächenziffer (FZ)} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche (FF)}}{\text{massgebende Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

Zu Artikel 23
Nutzung

Gewerbezone werden in erster Linie für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerhaltung und des Transports ausgeschieden. Zudem sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Wohnbauten sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es dürfen einzig betriebsnotwendige Wohnungen, beispielsweise für den Hauswart erstellt werden.

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten.

Bewohner von Wohnzonen, welche an die Gewerbezone angrenzen, dürfen keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein, als durch Betriebe in diesen Wohnzonen selbst.

D Zone für öffentliche Bauten

Zu Artikel 24
Einfügung

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung her den öffentlichen Interessen dienen. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen (§ 60 PGB). In den Gebieten der Pestalozzi-Stiftung, der Kläranlage und des Schulhauses nördlich Eschfeld gilt eine Gebäudehöhe. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften (Grenzabstand 3.5m).

Zu Artikel 25
Einfügung

E Erholungszone für Sport und Freizeit

Die Erholungszone stellt im Gegensatz zur Freihaltezone eine beschränkte Bauzone im Sinne von Art. 18 RPG dar. Zu beachten ist eine Überbauungsziffer von max. 5% (siehe auch Art. 7 BZO). Die grösste Höhe wird vom höchsten Punkt des Gebäudes auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen.

Besondere Institute

Zu Artikel 26
Zulässigkeit

F Arealüberbauung

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung und eine grössere Gestaltungsfreiheit als bei der Einzelbauweise angestrebt. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Arealflächen müssen zusammenhängend sein.

Zusätzlich zu den gestalterischen Anforderungen nach § 71 PBG ist auch eine rationelle Energienutzung nachzuweisen, wenn im Rahmen einer Arealüberbauung ein Nutzungsbonus beansprucht wird.

Für die angrenzenden Liegenschaften dürfen sich gemäss § 72 Abs. 2 PBG keine grösseren Nachteile ergeben als bei der Einzelbauweise.

Zu Artikel 27
Massvorschriften

Es kann ein Ausnützungsbonus von 10% der Grundnutzung beansprucht werden.

Zu Artikel 28
Bolet / Bül

G Aussichtsschutz

Durch den Aussichtsschutz werden Bauten, Bäume und Sträucher in der Höhe begrenzt, um die Aussicht zu gewährleisten.

Ergänzende Vorschriften

H Abstandsvorschriften

Zu Artikel 29 Grundabstand

Aus Besonnungsgründen und Gründen der Quartierstruktur ist wahlweise gegenüber der nach Süden oder Westen orientierten längeren Fassade ein grosser Grundabstand einzuhalten.

Kommt der grosse Grundabstand auf einer Strassenseite zu liegen, dann geht der Strassen- bzw. Baulinienabstand vor.

Bei Balkonen ist § 260 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen. Solche auskragenden Bauteile dürfen auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen.

Zu Artikel 30 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag bezweckt die ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbargrundstücke und wirkt einer unerwünschten "Riegelbildung" entgegen. Durch den Mehrlängenzuschlag wird der Abstand des Gebäudes zur Grenze vergrössert. Er entspricht einem bestimmten Teil der Fassadenlänge, welcher über ein definiertes Mass hinausgeht.

Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Über die Gebäudeecken fällt er im Gegensatz zum Grenzabstand ausser Betracht.

Der Mehrlängenzuschlag ermittelt sich wie folgt:

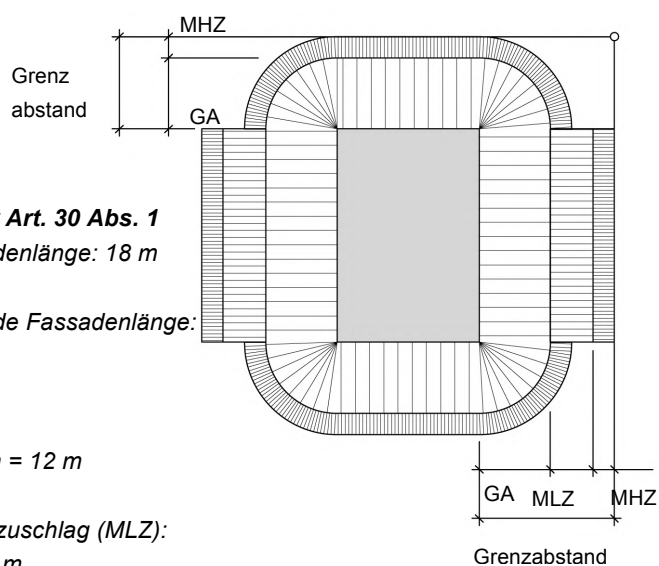
Beispiel für Art. 30 Abs. 1

Max. Fassadenlänge: 18 m

*Massgebende Fassadenlänge:
30 m*

*Mehrlänge:
 $30\text{ m} - 18\text{ m} = 12\text{ m}$*

*Mehrlängenzuschlag (MLZ):
 $12\text{ m} : 3 = 4\text{ m}$*



Hinweis zu den besonderen Gebäuden

Besondere Gebäude, die weniger als 12m messen, werden zu 50% angerechnet. Besondere Gebäude sind Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (z.B. Garagen).

Zu Artikel 31
Herabsetzung des
Grundabstandes

Wenn die maximal zulässigen Vollgeschosse nicht ausgeschöpft wird, kann der Grenzabstand um einen Meter reduziert werden.

Zu Artikel 32
Grenzbau

Besondere Gebäude haben einen Gebäudeabstand von 3.5m einzuhalten. Wenn eine privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, dürfen sie näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

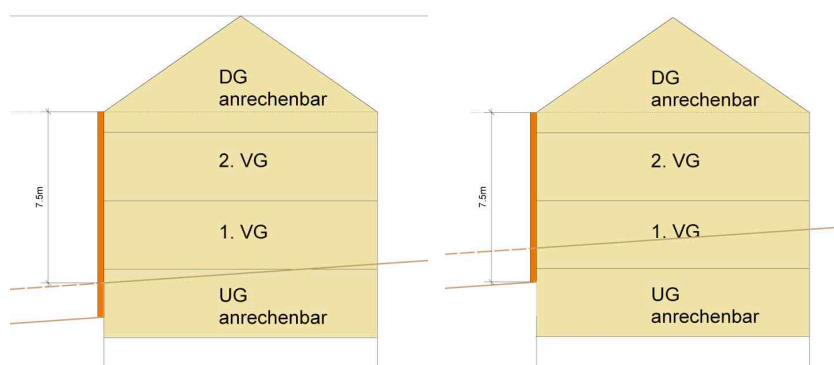
Zu Artikel 33
Abgrabungen

I Freilegung von Geschossen

Untergeschosse dürfen nur in beschränktem Mass freigelegt werden. Bezugsebene ist der gewachsene Boden, der im Baubewilligungsverfahren durch den Gesuchsteller zu ermitteln ist.

Zu Abs. 2

In den Wohnzonen W2/35 und W2/40 darf ein anrechenbares Untergeschoss realisiert werden. Damit die Bauten durch die Freilegung von Untergeschossen nicht zu hoch in Erscheinung treten, ist die zulässige Gebäudehöhe in diesen Zonen auch ab dem tiefergelegten Terrain einzuhalten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.



Die Gebäudehöhe ist auch ab dem tiefer gelegten Terrain einzuhalten.

Zu Artikel 34
Nutzung des
2. Dachgeschosses

J Nutzung des 2. Dachgeschosses

Da aus gestalterischen Gründen im zweiten Dachgeschoss keine Dachaufbauten und –einschnitte erstellt werden dürfen, sind im Grundsatz im zweiten Dachgeschoss nur Nutzflächen zulässig, die über die Giebelseite belichtet werden.

Zu Artikel 35
Motorfahrzeugabstellplätze

K Abstellplätze, Abstellraum

Die kantonale Baudirektion hat eine Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes erstellt. Nachfolgende Werte sind für alle Nichtwohnnutzungen massgebend. Bezüglich den zulässigen Abminderungsfaktoren wird auf diese Wegleitung verwiesen.

Tabelle 1: Grenzbedarf

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		1 PP/ 80 m ² mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 30 m ² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m ² mGF	1 PP/ 70 m ² mGF (2)
Gastbetriebe			
Restaurant, Café		1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle		-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel		1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 750 m ² mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m ² mGF	- (2)
Spezialnutzungen			
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.		1 PP/ 250 m ² mGF	1 PP/ 60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)

(1) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern
(2) Güterumschlag separat
(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)
Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)
PP = Personenwagen-Parkplatz

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG).

Zu Artikel 36
Fahrräder, Mofas,
Kinderwagen

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus.

Zu Artikel 37
Bemessung

L Spiel- und Ruheflächen

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen.

Zu Artikel 38
Massnahmen

M Hochwasserschutz

Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten ist der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzuordnen.

Es wird auf die Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Knonau verwiesen, die auf dem kantonalen GIS-Browser (www.gis.zh.ch) eingesehen werden kann.

Weitergehende Auskünfte

Falls Sie zur Bauordnung, zum Zonenplan, zu den Kernzonenplänen und den übrigen Ergänzungsplänen und zu den massgeblichen kantonalen Bauvorschriften weitere Fragen haben, hilft Ihnen das Bausekretariat der Gemeinde Knonau gerne weiter.