Gemeinde Zollikon

Bau- und Zonenordnung

vom 26. Juni 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenplan und Ergänzungspläne ... 4
Artikel 1 Zonen, Gestaltungsplanpflichten, Lärm-Empfindlichkeitsstufen ... 4
Artikel 2 Massgebende Pläne ... 5
2. Bauzonen ... 5
2.1 Kernzone ... 5
Artikel 3 Umbau und Ersatzbauten ... 5
Artikel 4 Neubauten ... 6
Artikel 5 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden ... 6
Artikel 6 Strassenabstand ... 6
Artikel 7 Dachgestaltung ... 6
Artikel 8 Fassadengestaltung ... 6
Artikel 9 Umgebungsgestaltung ... 6
Artikel 10 Abbruch ... 7
Artikel 10bis Nutzweise ... 7
2.2 Zentrumszone ... 7
Artikel 11 Grundmasse ... 7
Artikel 12 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand ... 7
Artikel 13 Bauweise ... 7
Artikel 14 Artikel 14 Gewerbeanteil ... 8
2.3 Wohnzonen ... 8
Artikel 15 Grundmasse ... 8
Artikel 15bis Baumasse Kleinbauten / Anbauten ... 8
Artikel 16 Giebelseitige Fassadenhöhe ... 8
Artikel 17 Gebäudelänge ... 9
Artikel 18 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand ... 9
Artikel 19 Bauweise ... 9
Artikel 20 Nutzweise ... 9
Artikel 21 Dacheinschnitte ... 9
Artikel 22 Wohn- und Gewerbezonen ... 10
2.4 Zone für öffentliche Bauten ... 10
Artikel 23 Massvorschriften ... 10
3. Erholungszone ... 10
Artikel 23bis Nutzweise ... 10
Artikel 23ter Massvorschriften ... 10
4. Ergänzende Vorschriften ... 11
Artikel 28 Abstellplätze ... 11
Artikel 29 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht ... 11
Artikel 29bis Mobilitätskonzept ... 12
Artikel 30bis Abgrabungen ... 12
Artikel 30ter Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden ... 12
Artikel 30^{quat} Dachgestaltung ... 12
Artikel 31 Kleinbauten und Anbauten ... 12
Artikel 32 Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden ... 13

Artikel 33 Abstände von Strassen und Wegen 13
Artikel 34 Vorspringende Gebäudeteile 13
Artikel 35 Gebäudeumschwung 13
Artikel 36 Verzicht auf Mehrwertausgleich 13
Artikel 37 Naturgefahrenkarte 13
Artikel 38 Objektschutz 13
5. Schlussbestimmungen 14
Artikel 39 Inkrafttreten 14

Die Gemeinde Zollikon erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 1. Januar 2026) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Artikel 1 Zonen, Gestaltungsplanpflichten, Lärm-Empfindlichkeitsstufen

[1] Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

[2] Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

	Kurzbezeichnung	ES
1. Bauzonen		
Kernzone	K	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- mit niedriger Dichte und offener Bauweise	W 1.25	II
- mit niedriger Dichte und offener Bauweise	W 1.35	II
- mit niedriger Dichte	W 1.60	II
- mit mittlerer Dichte	W 1.75	II
- mit mittlerer Dichte	W 2.10	II
- mit mittlerer Dichte	W 2.20	II
- mit mittlerer Dichte	W 2.40	II
- mit hoher Dichte	W 2.60	II
Wohn- und Gewerbezonen		
- mit hoher Dichte	WG 2.60	III
- mit hoher Dichte	WG 2.70	III
- mit hoher Dichte	WG 2.90	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*
	Oe 3.3	II
2. Freihaltezone	F	III*
3. Erholungszone	E	III*
4. Erholungszone Tennis	ET	III*

[3] Wohn- und Gewerbezonen mit vertikaler Schraffur gemäss Art. 20 Abs. 2 sind der ES III zugeordnet.

[3bis] Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
- Der Gestaltungsplan Oberhueb soll die architektonisch-städtebauliche Qualität sicherstellen.
- Der Gestaltungsplan Blumenrain soll eine architektonisch-städtebaulich gute Lösung für den Bau und Betrieb einer öffentlichen Alterseinrichtung sicherstellen, die auch Alterswohnungen und weitere Nebennutzungen umfassen kann, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.
- Der Gestaltungsplan für die Schweizerische Epilepsie-Stiftung Klinik Lengg stellt sicher, dass die kantonale Gebietsplanung zur Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandortes Lengg nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind städtebaulich und architektonisch besonders gut und nachhaltig geplante und gestaltete Überbauungen sowie Aussenräume von hoher Qualität zu schaffen. Im Gestaltungsplan ist die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs festzulegen. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan ist formell und materiell (Architektur und Städtebau, Freiräume, Nutzungen, Fahrtenzahlen) mit dem Gestaltungsplan für den Arealteil in Zürich zu koordinieren.

[4] Lokale Abweichungen von den zonenweisen Zuordnungen sind im Zonenplan festgelegt.

[5] In den mit * bezeichneten Zonen gilt die ES III nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

Artikel 2 Massgebende Pläne

[1] Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

[2] Für die Kernzonen und für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne 1:2500 und 1:500.

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Artikel 3 Umbau und Ersatzbauten

[1] Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

[2] Die übrigen Gebäude können in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

[3] Die Artikel 4 bis 10[bis] sind sinngemäss anwendbar.

Artikel 4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
Gebäudelänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 14 m
Grenzabstand	min. 3.50 m

Artikel 5 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Artikel 6 Strassenabstand

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und Hygiene nicht beeinträchtigt werden. Kantonale Vorschriften und Auflagen bleiben vorbehalten.

Artikel 7 Dachgestaltung

[1] Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und schlank gestalteten Dachgesimsen aufzuweisen und sind mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Dachs sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV können Pult- oder Satteldächer verlangt werden.

[2] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und einzelne Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

Artikel 8 Fassadengestaltung

[1] Fassadengestaltung, Materialien und Farben haben auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

[2] Es kann verlangt werden, dass die Fenster eine hochrechteckige Form und Sprosseneinteilung aufweisen.

Artikel 9 Umgebungsgestaltung

[1] Bei der Gestaltung der Gärten, Vorplätze und Einfriedigungen ist auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

[2] Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Artikel 10 Abbruch

Ausser dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedigungen etc.) bewilligungspflichtig. Unter Vorbehalt besonderer Schutzanordnungen darf er bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Artikel10^{bis} Nutzweise

In der Kernzone sind neben Wohnungen und nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten herkömmliche Handwerksbetriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sind.

2.2 Zentrumszone

Artikel 11 Grundmasse

[1] Baumassenziffer [m^3/m^2]	
• für Hauptgebäude mit Flachdach	max. 2.70
• für Hauptgebäude mit Schrägdach*	max. 2.80
• für Kleinbauten und Anbauten	max. 0.20
Fassadenhöhe	max. 13.50 m
Grundabstand	min. 6 m

*Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

[2] Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert sind, wird der Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet.

Artikel 12 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand

[1] Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

[2] Für Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich.

Artikel 13 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Für den einseitigen Grenzbau gilt Art. 32.

Artikel 14 Gewerbeanteil

In der Zentrumszone Spital Zollikerberg ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20% auszuweisen.

2.3 Wohnzonen

Artikel 15 Grundmasse

Zone	Baumassenziffer für Gebäude [m^3/m^2] mit		Baumassenziffer [m^3/m^2] für	Fassadenhöhe [m]	Zuschlag für giebelseitige Fassadenhöhe [m]	Gebäudelänge und Gebäudebreite [m]	Grundabstand [m]
	Flachdach	Schrägdach[1]	Kleinbauten und Anbauten gem. Art. 2a ABV	max.	max.	max.	min.
W 1.25	1.25	1.30	0.20	8.10	5	20	7
W 1.35	1.35	1.40	0.20	8.10	5	20	7
W 1.60	1.60	1.65	0.20	8.10	5	25	7
W 1.75	1.75	1.85	0.20	8.10	5	25	6
W 2.10	2.10	2.20	0.20	8.10[2]	5	30	6
W 2.20	2.20	2.30	0.20	8.10[3]	5	30	6
W 2.40	2.40	2.50	0.20	11.80	–	35	6
W 2.60	2.60	2.70	0.20	11.80	–	40	6
WG 2.60	2.60	2.70	0.20	11.80	–	40	6
WG 2.70	2.70	2.80	0.20	11.80	–	40	6
WG 2.90	2.90	3.00	0.20	11.80	–	40	6

Artikel 15bis Baumasse Kleinbauten / Anbauten

Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert sind, wird der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten angerechnet.

Artikel 16 Giebelseitige Fassadenhöhe

In den Zonen W 1.25, W 1.35, W 1.60, W 1.75, W 2.10, W 2.20 erhöht sich die giebelseitige Fassadenhöhe um das Mass, das sich aus einem Dach einer Neigung von 45° ergibt, maximal aber um 5 m. Die
Bestimmung gilt für Gebäude mit Schrägdächern.

[1] Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung.
[2] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Fassadenhöhe von max. 11.80 m.
[3] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Fassadenhöhe von max. 11.80 m.

Artikel 17 Gebäudelänge

In den Hanglagen gemäss Zonenplan beträgt die Gebäudelänge senkrecht zur Falllinie des Terrains in den Zonen mit einer Baumassenziffer von 1.35 m^3/m^2 und 1.75 m^3/m^2 max. 20 m, die Gebäudelänge längs der Falllinie des Terrains max. 30 m.

Artikel 18 Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand

Ist eine Fassade länger als die Grundlänge, so erhöht sich der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge bis zum max. Zuschlag.

	W 1.25 W 1.35 W 1.60	W 1.75 W 2.10 W 2.20	W 2.40, W 2.60 WG 2.60, WG 2.70 WG 2.90
Grundlänge	20 m	20 m	12 m
Mehrlängenzuschlag max.	4 m	5 m	5 m

Artikel 19 Bauweise

[1] In den Zonen W 1.25 und W 1.35 sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen.

[2] In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

[3] Längs Staatsstrassen ist in Zonen ohne Gebäudelängenbeschränkung für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdach 5 m) nicht übersteigt, der Grenzbau unter Wahrung eines Abstandes von mind. 3.50 m gegenüber Gebäuden auf dem Nachbargrundstück bis zu einer Bautiefe von 8 m, gemessen ab Verkehrsbaulinie, erlaubt.

[4] Für den einseitigen Grenzbau bei Hauptgebäuden gilt Art. 32.

Artikel 20 Nutzweise

[1] In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Gestattet sind überdies nicht störende Kleinbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen.

[2] In den mit punktierter Schraffur bezeichneten Gebieten und in der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig.

[2] Der Zonenplan bezeichnet überdies Gebiete, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind (Empfindlichkeitsstufe ES II).

Artikel 21 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Artikel 22 Wohn- und Gewerbezonen

[1] In den Wohn- und Gewerbezonen beträgt der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, 3.50 m.

[2] Für diese Gebäudeteile ist ein Mehrlängenzuschlag nicht erforderlich.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Artikel 23 Massvorschriften

[1] Baumassenziffer Oe [m^3/m^2]	
• für Hauptgebäude mit Flachdach	max. 2.70
• für Hauptgebäude mit Schrägdach*	max. 2.80
Baumassenziffer Oe 3.3 [m^3/m^2]	
• für Hauptgebäude mit Flachdach	max. 3.30
• für Hauptgebäude mit Schrägdach*	max. 3.40
Für Kleinbauten und Anbauten	max. 0.20
Fassadenhöhe	max. 13.50 m

* Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

[2] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

[3] Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert sind, wird der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV angerechnet.

3. Erholungszone

Artikel 23bis Nutzweise

In der Erholungszone Tennis sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien sowie saisonale Sporthallen zulässig.

Artikel 23ter Massvorschriften

[1] In der Erholungszone beträgt die maximale Fassadenhöhe 4 m.

[1bis] In der Erholungszone Tennis beträgt die maximale Fassadenhöhe 4 m. Für saisonale Sporthallen beträgt die maximale Fassadenhöhe 10 m. Im Zollikerberg dürfen die Sporthallen nicht zu schädlichen oder lästigen Lichtemissionen führen.

[2] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

[3] Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

4. Ergänzende Vorschriften

Artikel 28 Abstellplätze

[1] Bezogen auf die verschiedenen Nutzweisen ist mindestens ein Abstellplatz (PP) für Personenwagen zu erstellen pro:

Nutzweise	PP für Bewohner oder Beschäftigte	PP für Besucher und Kunden
Einfamilienhäuser	pro 3 Zimmer	
Zwei- und Mehrfamilienhäuser	pro Wohneinheit	pro 6 Wohneinheiten
Büros, Ateliers und Praxen	pro 50 m^2	pro 50–300 m^2*
Läden	pro 50 m^2	pro 50–100 m^2*
Gewerbe	pro 100 m^2	pro 50–300 m^2*

* je nach Besucher- und Kundenintensität

[2] Für die Flächen ist die Gesamtnutzfläche massgebend. Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.

[3] Für andere Nutzweisen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Zahl der Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

[4] Bei Mehrfamilienhäusern sind ausserdem genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge bereitzustellen.

Artikel 29 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

[1] Ist die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen gemäss Art. 28 nicht möglich oder durch baubehördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist gemäss PBG eine Ersatzabgabe zu leisten.

[2] Die Ersatzabgabe wird fällig bei Baubeginn. Sie gibt keinen Anspruch auf Verwirklichung bestimmter Abstellplätze an einem bestimmten Ort oder auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

[3] Bei Realerfüllung innert zehn Jahren seit dem Baubeginn wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtigt ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

[4] Die Verpflichtung zur Beteiligung an einer öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlage gemäss PGB bleibt vorbehalten. Diese Einkaufspflicht erlischt nach zehn Jahren seit der Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt.

Artikel 29bis Mobilitätskonzept

[1] Die Anzahl Pflichtparkplätze darf für Neubauten, Erweiterungen, wesentlichen Umbauten und Umnutzungen auf Gesuch hin gemäss § 242 Abs. 2 PBG reduziert werden.

[2] Ist ein Mobilitätskonzept Bestandteil des Baugesuches, kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren.

Artikel 30bis Abgrabungen

[1] Abgrabungen des massgebenden Terrains für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie für Haus- und Kellerzugänge sind zulässig.

[2] Im Weiteren sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des massgebenden Terrains bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.50 m und höchstens entlang des halben Gebäudeumfanges gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10% Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.

[3] Abgrabungen haben sich befriedigend in den Terrainverlauf einzuordnen.

Artikel 30ter Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden

Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden.

Artikel 30quater Dachgestaltung

[1] Bei Schrägdächern dürfen die Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.

[2] Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente und dgl. bis eine Tiefe von 0.80 m sind von dieser Regelung ausgenommen.

Artikel 31 Kleinbauten und Anbauten

[1] Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, die gesamthaft eine Baumasse von 0.20 m^3/m^2 nicht überschreiten, haben einen minimalen Grenzabstand sowie einen Gebäudeabstand zu Bauten auf benachbarten Grundstücken von 3.50 m einzuhalten.

[2] Für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig über die Grenze zusammengebaut wird.

Artikel 32 Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann einseitig an die Grenze gebaut werden, sofern die geschlossene Überbauung zulässig ist.

Artikel 33 Abstände von Strassen und Wegen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Abstand von 3.50 m.

Artikel 34 Gebäudeumschwung

[1] Grünflächen sind nach den Grundsätzen der ökologischen Vielfalt zu bepflanzen.

[2] Bäume und Sträucher sind – wo möglich – zu erhalten. Bei Abgang sind angemessene Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

[3] In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs nach ökologischen Kriterien zu begrünen, auch dort wo eine Solaranlage installiert wird.

Artikel 35 Verzicht auf Mehrwertausgleich

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Artikel 36 Naturgefahrenkarte

Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Artikel 37 Objektschutz

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

5. Schlussbestimmungen

Artikel 38 Inkrafttreten

[1] Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

[2] Auf diesen Zeitpunkt wird die bisherige Fassung der Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 aufgehoben.

Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2025 erlassen.

Kantonale und regionale Nutzungszonen mit Verfügung der Baudirektion Nr. KS ARE 26-0132 vom 15. Juni 2026 festgesetzt.