

Planungs- und Baugesetz (Änderung)

(vom 1. September 1991)

Art. I

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

§ 2. Soweit dieses Gesetz oder das übrige kantonale Recht nichts Zuständigkeiten
Besonderes bestimmt, sind zuständig:

lit. a unverändert;

b) die Baudirektion zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Nutzungspläne und von Planungszonen sowie zur Aufsicht über die Gemeinden in den von diesem Gesetz geordneten Sachbereichen;

lit. c unverändert.

§ 7. Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig Anhörung
und öffentliche
Auflage
anzuhören.

Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

§ 10. Der Staat untersucht zusammen mit dem Bund und den regionalen Planungsverbänden die Besiedlungs- und Nutzungsentwicklung des Kantons und seiner Regionen. Er erarbeitet die Ziele der wünschbaren Entwicklung und koordiniert die Planungsmassnahmen von Kanton, Regionen und Gemeinden. Der Regierungsrat erstattet über diese Untersuchungen sowie über die Durchführung und den Verwirklichungsstand der Raumplanung dem Kantonsrat mindestens alle vier Jahre Bericht. B. Staatliche
Planung
I. Leitbild-
untersuchungen

§ 12. Die Gemeinden schliessen sich zur Mitwirkung an der überkommunalen Planung zu Zweckverbänden zusammen. Die Stadt Zürich hat die gleiche Stellung wie ein regionaler Planungsverband. C. Regionalpla-
nung
I. Planungs-
verbände

Soweit erforderlich, bilden die regionalen Planungsverbände eines grösseren Bereiches eine privatrechtliche Dachorganisation, insbesondere zur Koordination überkommunaler Planungsaufgaben.

II. Aufgaben

§ 13. Die regionalen Planungsverbände erarbeiten die Grundlagen und die Ziele der räumlichen Entwicklung ihres Gebietes und behandeln die Vorlagen zu den regionalen Richtplänen aufgrund von Initiativen, von Anträgen ihres Vorstandes oder von Aufträgen der Baudirektion.

Die Gemeinden können in der Verbandordnung den Planungsverbänden weitere Aufgabenbereiche übertragen.

Die Baudirektion hört die Planungsverbände vor der Festsetzung oder Änderung von überkommunalen Nutzungszonen und Schutzverordnungen an.

§§ 14 und 15 werden aufgehoben.

D. Verbindlichkeit der Planungen

§ 16 Abs. 1 unverändert.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

2. Abschnitt: Die Richtplanung**A. Allgemeines**

Gestaltungsgrundsätze

§ 18 Abs. 1 unverändert.

Insbesondere ist anzustreben, dass

- a) die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens, wie Boden, Wasser, Luft und Energie, sparsam beansprucht und vor Beeinträchtigungen geschützt werden;
- b) die überbaubaren Gebiete haushälterisch, ökologisch und ökonomisch ausgewogen genutzt werden;
- c) die Qualität der Siedlungen verbessert wird;
- d) neben den Städten Zürich und Winterthur weitere gut erschlossene und mit übergeordneten öffentlichen und privaten Diensten ausgestattete Schwerpunkte der Besiedlung entstehen können;
- e) die Siedlungsgebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgeschirmt, vorhandene Belastungen abgebaut und eine soziale Durchmischung ermöglicht werden;
- f) die Siedlungsgebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden können;

- g) die für eine ausgewogene wirtschaftliche und siedlungspolitische Entwicklung des Kantons erforderlichen Flächen für Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden;
- h) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
- i) See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- k) vielfältige, unter sich zusammenhängende Lebensräume erhalten und geschaffen werden;
- l) schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden;
- m) die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen;
- n) die Siedlungsgebiete durch leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und Strassen erschlossen werden.

§ 19. Die Richtpläne sind behördenverbindlich.

Wirkung

Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten und im Genehmigungsverfahren überprüft werden.

B. Der kantonale Richtplan

§ 20. Der kantonale Richtplan besteht aus folgenden aufeinander abgestimmten Teilrichtplänen: Bestandteile

- a) Siedlungs- und Landschaftsplan
- b) Verkehrsplan
- c) Versorgungsplan
- d) Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Die Richtpläne bestehen in der Regel aus einem Plan und einem Bericht, der Erläuterungen zu den Festlegungen und Angaben über ihre wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthält.

Bei Bedarf können weitere Teilrichtpläne festgesetzt werden.

Marginalie zu § 21: I. Siedlungs- und Landschaftsplan

A. Siedlungsplan

1. Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet

2. Weitere
Festlegungen

§ 22. Der Siedlungsplan scheidet Gebiete aus, die aus kantonaler Sicht für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für die industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind, und legt dabei die anzustrebende bauliche Dichte fest.

Er bezeichnet ferner die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonaler Bedeutung.

B. Landschafts-
plan

§ 23. Im Landschaftsplan sind, soweit von kantonaler Bedeutung, zu bezeichnen:

lit. a-c unverändert;

d) die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie weitere Objekte, die aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erhalten oder wiederhergestellt werden sollen und nicht vom Siedlungsplan erfasst sind;

lit. e-g unverändert.

Abs. 2 unverändert.

II. Verkehrs-
plan

§ 24. Der Verkehrsplan gibt Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen und Flächen für

- a) Nationalstrassen und Staatsstrassen von kantonaler Bedeutung;
- b) Bahnlinien und Anlagen für den Güterumschlag sowie andere öffentliche Transportmittel, Luftseilbahnen, Skilifte und dergleichen;
- c) schiffbare Wasserwege und regelmässig bediente Schifffahrtslinien;
- d) den Luftverkehr samt Luftstrassen im Nahbereich und Flugsicherungseinrichtungen;
- e) die Fahrzeugparkierung von kantonaler Bedeutung.

III. Versor-
gungsplan

§ 25. Der Versorgungsplan enthält die bestehenden und vorgesehenen Anlagen und Flächen von kantonaler Bedeutung für

lit. a unverändert;

b) die Versorgung mit Energie und Rohstoffen jeder Art;

lit. c-e unverändert.

Abs. 2 unverändert.

IV. Plan der
öffentlichen
Bauten und
Anlagen

§ 26. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthält die für die Raumplanung wichtigen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse von kantonaler Bedeutung, insbesondere für

lit. a-f unverändert.

§ 27 wird aufgehoben.

Titel vor § 28 wird aufgehoben.

§§ 28 und 29 werden aufgehoben.

C. Der regionale Richtplan

§ 30. Der regionale Richtplan erfasst Gebiete, die nach ihrer Lage, nach den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen, nach der Erschliessung, Versorgung und Ausstattung sowie nach ihrer mutmasslichen Entwicklung einer abgestimmten Raumordnung bedürfen und zugänglich sind. Inhalt

Der regionale Richtplan umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der kantonale Richtplan; er kann jedoch die räumlichen und sachlichen Ziele enger umschreiben oder bei Bedarf weitergehende Angaben enthalten.

Der Siedlungsplan kann insbesondere die gemeinde- oder gebietsweise anzustrebende bauliche Dichte festlegen.

Der Verkehrsplan enthält namentlich

- a) die Strassen und Parkierungsanlagen von regionaler Bedeutung;
- b) die Tram- und Buslinien mit den zugehörigen Anlagen;
- c) Bahnlinien sowie Anschlussgleise und Anlagen für den Güterumschlag;
- d) Rad-, Fuss-, Reit- und Wanderwege unter Einbezug historischer Verkehrswege.

D. Der kommunale Richtplan

§ 31. Der kommunale Richtplan kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Über die zu ordnenden Sachbereiche entscheidet das zur Festsetzung zuständige Organ. Inhalt

Auf den Verkehrsplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden.

E. Festsetzung und Genehmigung

§ 32. Der Kantonsrat setzt den kantonalen Richtplan fest. Zuständigkeit

Der Regierungsrat setzt die regionalen Richtpläne fest.

Der kommunale Richtplan wird je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung festgesetzt. Er bedarf der Genehmigung.

Die Festsetzung des kantonalen Richtplans und der regionalen Richtpläne sowie die Genehmigung der kommunalen Richtpläne sind öffentlich bekanntzumachen.

Titel vor § 33 wird aufgehoben.

§§ 33–35 werden aufgehoben.

Bereich

§ 36. Als Landwirtschaftszonen sind nach Bedarf Flächen auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

§§ 37 und 38 werden aufgehoben.

A. Bereich

§ 39 Abs.1 unverändert.

Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen.

B. Bauten
und Anlagen

§ 40. In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG.

Abs.2 unverändert.

Marginalie zu § 41: C. Heimschlagsrecht
1. Umfang

D. Zugrecht

§ 43 a. Der Staat kann im Entschädigungsverfahren aus materieller Enteignung die Zusprechung des betreffenden Landes zu Eigentum verlangen, wenn die Entschädigungsforderung für die mit der Freihaltezone verbundenen Eigentumsbeschränkungen mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts beträgt und wenn er sich verpflichtet, das Land innert vier Jahren nach der Eigentumsübertragung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen oder einer bisherigen besonderen Nutzung, derentwegen das Land der Freihaltezone zugewiesen worden ist, dauernd zu erhalten.

Die Entschädigung für die Zusprechung des Eigentums bemisst sich nach den Verhältnissen bei Eintreten der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Berechtigte die Entschädigung aus materieller Enteignung geltend gemacht hat.

Macht der Staat den Anspruch auf Eigentum geltend, sind die Entschädigungen für die Eigentumsbeschränkungen und für die Zusprechung des Eigentums gesondert festzustellen.

Der Staat kann innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids auf die Zusprechung des Eigentums verzichten.

Marginalie zu § 44: E. Rückgriff

III. Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung

§ 44 a. Kantonale und regionale Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung werden nach örtlichem und zeitlichem Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die nach der Richtplanung für diese Zwecke vorgesehen sind. Inhalt

Mit dem Gestaltungsplan werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts über das im Richtplan bezeichnete Gebiet für einen bestimmt umgrenzten Bereich die beanspruchte Landfläche, die Abbautiefe oder Auffüllhöhe sowie der Abbau- oder Deponievorgang samt allfälliger Etappierung festgelegt.

Der Gestaltungsplan hat auch Festlegungen über die vorgesehenen Bauten und Anlagen, die Wiederherstellung oder Neugestaltung der erfassten Flächen, den für eine spätere einwandfreie Nutzung vorzusehenden Bodenaufbau, die Erschliessung und die Transportwege sowie die weiteren für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erforderlichen Angaben zu enthalten.

Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

§ 46 Abs. 1 unverändert. Hauptinhalt

Zu diesem Zweck wird der nicht von übergeordneten Zonen und nicht von Waldareal erfasste Gemeindebann rechtsverbindlich in Bauzonen, Erholungszonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt.

Ferner können ergänzende Landwirtschaftszonen, namentlich im Siedlungsgebiet, festgesetzt werden.

Abs. 3 wird Abs. 4.

§ 47 Abs. 2, 3 und 4 werden aufgehoben.

§ 48 Abs. 1 unverändert.

Als solche Zonen können bestimmt werden:

- a) Kernzonen;
- b) Quartiererhaltungszonen;
- c) Zentrumszonen;

B. Zonenarten
I. Zulässige Zonen

- d) Wohnzonen;
- e) Industrie- und Gewerbebezonen;
- f) Zonen für öffentliche Bauten.

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

II. Zulässige
Bauvorschriften
1. Allgemeines

§ 49 Abs. 1 unverändert.

Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:

- a) Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung;
- b) Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firsthöhe;
- c) die Geschosszahl;
- d) die Dachgestaltung;
- e) Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie;
- f) die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.

Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.

2. Besonderes

§ 49 a. Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

bei eingeschossigen Zonen	20%
bei zweigeschossigen Zonen	30%
bei dreigeschossigen Zonen	50%
bei viergeschossigen Zonen	65%
bei mehr als viergeschossigen Zonen	90%

Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen sowie Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

§ 50. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. III. Kernzonen

Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

Abs. 3 unverändert.

Abs. 4 wird aufgehoben.

§ 50 a. Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. IIIa. Quartier-
erhaltungszonen

Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen.

§ 51. Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. IV. Zentrumszo-
nen

Die Bau- und Zonenordnung kann, allenfalls gebietsweise, das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben sowie das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten.

Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 52 Abs. 1 unverändert.

Abs. 2 wird aufgehoben.

V. Wohnzonen

Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.

§§ 53–55 werden aufgehoben.

VI. Industrie-
und Gewerbezo-
nen
1. Nutzweise

§ 56. Industrie- und Gewerbezo-
nen sind in erster Linie für die
Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der
Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt.

Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwal-
tungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen,
in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden
für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche
Dienstleistungsgewerbe.

Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienst-
leistungsgewerbe zulassen; aus planerischen oder infrastrukturellen
Gründen kann sie bestimmte Betriebsarten ausschliessen.

Abs. 3 wird Abs. 4.

2. Schutz gegen
Einwirkungen

§ 57. Die Bau- und Zonenordnung kann Industrie- und Gewerbe-
zo-
nen unterschiedlicher Einwirkungen ausscheiden. Dabei kann sie
Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden
gleichstellen.

Abs. 2 wird aufgehoben.

3. Gebäude-
höhe

§ 58 Abs. 1 wird aufgehoben.

Die Bau- und Zonenordnung kann die Gebäudehöhe oder die
Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosshöhe bestimmen.

VII. Zone für
öffentliche Bau-
ten

§ 60. Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke
zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffent-
licher Aufgaben benötigt werden.

Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Abs. 3 unverändert.

III. Die Freihaltezo- nen und die Erholungszonen

A. Zweck

§ 61. Als Freihaltezo-
nen und Erholungszonen sind die Flächen
auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind.

Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die
ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und
Gliederung der Bauzonen dienen.

§ 62. Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer, für den Rückgriff auf andere Gemeinden und für das Zugrecht der Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen.

B. Rechtswir-
kungen
I. Im
allgemeinen

In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

§ 63 wird aufgehoben.

§ 64. Unter Vorbehalt von Absatz 4 steht der Gemeinde oder dem Kanton an Grundstücken und Grundstückteilen in der Freihalte- oder Erholungszone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das vertraglichen Vorkaufsrechten vorgeht. Es ist im Grundbuch anzumerken.

II. Vorkaufs-
recht

Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn

a) der Grundstückteil in der Freihalte- oder Erholungszone zum Umschwung eines überbauten Grundstücks gehört und zusammen mit diesem erworben wird;

lit. b unverändert.

Abs. 3 unverändert.

Das Vorkaufsrecht gilt auch für übergeordnete Freihaltezonen. An Grundstücken in der Erholungszone ist nur die Gemeinde zum Vorkauf berechtigt.

Können sich die Berechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht einigen, geht das Recht des für den Erlass der Zone zuständigen Gemeinwesens vor.

§ 65. Die Reservezone umfasst Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

Rechtswirkung

Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig. Sie dürfen zudem der in den Richtplänen vorgesehenen Zweckbestimmung nicht zuwiderlaufen.

Abs. 3 unverändert.

Eigentümer von Grundstücken in Reservezonen haben einen Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung, der frühestens acht Jahre nach der Festsetzung oder Revision des Zonenplans geltend gemacht werden kann.

V. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung**A. Wald-
abstandslinien**

§ 66 Abs. 1 unverändert.

Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Abs. 3 wird aufgehoben.

C. Hochhäuser

§ 68. Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind.

**D. Areal-
überbauungen
I. Zulässigkeit**

§ 69. Die Bau- und Zonenordnung kann in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Dabei sind Mindestarealflächen festzulegen.

§ 70 wird aufgehoben.

**II. Anforderun-
gen**

§ 71 Abs. 1 unverändert.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

**III. Besondere
Bauvorschriften**

§ 72. Die Bau- und Zonenordnung kann Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen.

Die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern, Nachbargrundstücken und Strassen – ausser solchen, die vorwiegend der Arealerschliessung dienen – dürfen nicht verringert werden.

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig.

Marginalie zu § 73: IV. Sicherungen

**E. Aussichts-
schutz**

§ 75. Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht oder die Sicht auf besondere Geländeformen sichern.

§ 76. Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

F. Baumschutz
und Begrünung

§ 77. Die Bau- und Zonenordnung kann für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufstellen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen.

G. Terrassen-
und ähnliche
Überbauungen

§ 80. Sonderbauvorschriften können von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.

Inhalt

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3 unverändert.

§ 83. Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

A. Inhalt

Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

§ 84. Die Gemeinden können einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

B. Arten
I. Öffentlicher
Gestaltungsplan

Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind, setzt die Baudirektion fest. Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der

Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

II. Privater
Gestaltungsplan
1. Aufstellung

§ 85 Abs. 1 unverändert.

Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

2. Zustimmung

§ 86. Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

C. Aufhebung

§ 87. Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.

Genehmigung

§ 89. Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, die nicht von der Baudirektion festgesetzt werden, bedürfen der Genehmigung, die öffentlich bekanntzumachen ist.

B. Inhalt und
Rechtswirkungen
I. Im
allgemeinen

§ 91. Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr sowie auf die Güterverkehrsplanung abgestimmt ist.

II. Erschlies-
sungsstapen

§ 92. Für die jeweils bevorstehende Etappe sind die Dimensionierungen der Erschliessungsanlagen festzulegen und ihre Kosten zu ermitteln.

Mit dieser Festlegung gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

III. Erstellungspflicht

§ 93. Die Groberschliessung ist so rechtzeitig in Angriff zu nehmen, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich wird.

Bei Säumigkeit der zuständigen Planungsträger trifft die Baudirektion an deren Stelle die erforderlichen Massnahmen, wenn betroffene Grundeigentümer für sämtliche Kosten Vorschuss leisten. Nach Abschluss der Bauarbeiten haben die zuständigen Planungsträger die Kosten zurückzuerstatten.

§ 96 Abs. 1 unverändert.

Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

lit. a und b unverändert;

c) Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.

A. Zweck und
Arten
I. Allgemein

§ 97 Abs. 1 unverändert.

Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen.

II. Besondere
Zwecke bei
Verkehrs-
baulinien

§ 110 a. Eigentümer von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, haben Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den durch die Bau- und Niveaulinien gesicherten Ausbau nicht mehr vorsieht.

Überprüfung

§ 114. Sind Grundstücke nach einem Richtplan für ein Werk oder eine Anlage im öffentlichen Interesse vorgesehen, die nicht durch Baulinien gesichert werden können, dürfen die Eigentümer verlangen, dass innert fünf Jahren ein Werkplan festgesetzt wird.

A. Voraus-
setzungen

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 122 Abs. 2 wird aufgehoben.

4. Abschnitt: Quartierplan, Grenzbereinigung und Gebietsanierung

A. Der Quartierplan

1. Grundsätze

§ 123 Abs. 1 und 2 unverändert.

Zweck

In weitgehend unüberbauten Gebieten kann verlangt werden, dass der Quartierplan die angestrebte Quartierstruktur sowie Vorstellungen bezüglich der Bebauung aufzeigt und dass die Parzellarordnung hierauf abgestimmt wird.

§ 123 a. Steht das erfasste Gebiet ganz oder teilweise im Eigentum von Landwirten, kann neben dem Quartierplanverfahren zur Förderung der Entflechtung unterschiedlich nutzbarer Grundstücke eine Landumlegung nach den Vorschriften des Landwirtschaftsgesetzes durchgeführt werden, sofern daraus keine Verzögerung entsteht.

Entflechtung

Baulinien-
festsetzung

§ 125. Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen und andere Verkehrsanlagen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht.

Abs. 2 unverändert.

Schutzobjekte;
bestehende
Gebäude

§ 127. Auf Schutzobjekte ist Rücksicht zu nehmen.

Die Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht befristet oder auf Widerruf bewilligt worden sind, darf ausserhalb der Gebietssanierung nur vorgesehen werden, wenn sie den Wert des Grundstücks nicht entscheidend mitbestimmen und wenn ihr Fortbestand die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans hindert. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der betroffene Eigentümer zustimmt und wenn dadurch nicht andere Beteiligte unverhältnismässig belastet werden.

Aufstellung

§ 130 Abs. 1 unverändert.

Für die Durchführung der Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat eine Quartierplankommission bestellen, der auch ausserhalb der Gemeinde wohnhafte Sachverständige angehören können.

Abs. 3 wird aufgehoben.

Titel vor § 131 werden aufgehoben.

§§ 131–136 werden aufgehoben.

Titel vor § 137:

2. Bewertung und Zuteilung des Landes

Titel vor § 147:

3. Das Aufstellungsverfahren

IV. Fristen und
Weisungen

§ 149 a. Bei der Einleitung des Verfahrens und bei deren Genehmigung durch die Baudirektion werden angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans angesetzt, und es können Weisungen über dessen Inhalt erteilt werden.

Marginalie zu § 150: V. Quartierplanbann

III. Über-
arbeitung
1. Frist

§ 153. Innert sechs Monaten nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme ist die Bereinigung der Einwendungen anzustreben und der Entwurf zu überarbeiten.

Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 157. Innert vier Monaten nach der zweiten Versammlung ist zu versuchen, die verbliebenen Anstände zu beseitigen, und es ist der Entwurf zu bereinigen.

V. Plan-
bereinigung

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3 unverändert.

§ 159. Nach Eintritt der Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses ist der Quartierplan zur Genehmigung einzureichen.

II. Genehmi-
gung

1. Verfahren

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 160 a. Wird das Gesuch um Verfahrenseinleitung von allen Grundeigentümern des Beizugsgebiets gemeinsam gestellt, kann ihnen der Gemeinderat mit dem Einleitungsbeschluss auf ihr Begehren die Aufstellung des Quartierplans überlassen.

D. Plan-
ausarbeitung
durch die Grund-
eigentümer

Der von den Grundeigentümern aufgestellte Quartierplan muss hinsichtlich der Abgrenzung, der Abzüge für öffentliche Verkehrswege und für Versorgungsanlagen sowie der Zuteilungen und sonstigen Rechtsverhältnisse an Erschliessungsanlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Im übrigen kann er andere und weitergehende Festlegungen enthalten, sofern dadurch keine zwingenden Vorschriften und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Grundeigentümer sind nicht an die Verfahrensvorschriften für die Planausarbeitung gebunden. Der von ihnen aufgestellte Quartierplan bedarf der Zustimmung aller Grundeigentümer des Beizugsgebiets. Werden damit beschränkte dingliche Rechte Dritter geändert, ist auch deren Zustimmung nötig.

Auf Begehren eines Beteiligten oder nach Ablauf einer angesetzten Frist führt der Gemeinderat das Verfahren unter Berücksichtigung der Vorarbeiten fort.

Der im Einverständnis aller Beteiligten aufgestellte Quartierplan wird vom Gemeinderat unter den Voraussetzungen und mit den rechtlichen Folgen genehmigt, die für die Festsetzung eines amtlich aufgestellten Quartierplans gelten.

§ 160 b. Bei Quartierplanrevisionen, die sich auf Teilmassnahmen beschränken, kann der Gemeinderat unmittelbar nach rechtskräftiger Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch die Baudirektion den Revisionsentwurf auflegen und zu einer Versammlung einladen, die der zweiten Versammlung im ordentlichen Verfahren entspricht.

E. Revision

Titel vor § 161:

4. Der Vollzug

B. Geld-
schulden und
-forderungen
I. Fälligkeit und
Zahlung

§ 162. Entschädigungen und Vergütungen werden mit der Zustellung der Mutationsunterlagen an die Beteiligten fällig, spätestens jedoch drei Monate nach der Genehmigung des Quartierplans.

Abs. 2-4 unverändert.

Titel vor § 166:

5. Der Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen; Rechtsverhältnisse

II. Gemeinde
1. Im Rahmen
des Erschlies-
sungsplans

§ 167. Ist die Groberschliessung rechtlich und finanziell gesichert, leitet der Gemeinderat den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.

Abs. 2 unverändert.

2. Ausserhalb
des Erschlies-
sungsplans

§ 168. Wenn das Quartierplangebiet nach dem Erschliessungsplan noch nicht erschlossen werden muss, wird die quartierplanrechtliche Baupflicht der Gemeinde erst ausgelöst, wenn die Groberschliessung rechtlich gesichert ist und wenn die gesamten voraussichtlichen Baukosten von den Gesuchstellern vorgeschossen worden sind. Die Eigentümer überbauter Grundstücke sind für die entsprechende Fläche zur sofortigen Beteiligung an den Kosten verpflichtet.

Abs. 2 und 3 werden aufgehoben.

III. Grund-
eigentümer

§ 170. Die Eigentümer überbauter Grundstücke haben Bauten und Erschliessungsanlagen mit deren Umgebung dem Quartierplan auf eigene Kosten anzupassen.

Abs. 2 unverändert.

Titel vor § 177:

6. Die Verfahrenskosten

Titel vor § 178:

B. Die Grenzbereinigung

Titel vor § 186:

C. Die Gebietssanierung

I. Voraussetzungen

§ 203. Schutzobjekte sind:

lit. a und b unverändert;

c) Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung;

lit. d und e unverändert;

f) wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken;

g) seltene oder vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen und die für ihre Erhaltung nötigen Lebensräume.

Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der Baudirektion, zur Einsichtnahme offen.

§ 205. Der Schutz erfolgt durch:

a) Massnahmen des Planungsrechts;

b) Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen;

c) Verfügung;

d) Vertrag.

§ 206 wird aufgehoben.

§ 209 Abs. 1, 4 und 5 werden aufgehoben.

§ 211. Die Baudirektion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie hört vorgängig die Gemeinde und den regionalen Planungsverband an.

Abs. 2 und 3 unverändert.

Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

§ 213 Abs. 1 und 2 unverändert.

Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grund-

A. Schutzobjekte und Inventare

C. Schutzmassnahmen
I. Arten

E. Zuständigkeit und Finanzierung

A. Schutzobjekte und Inventare
I. Anspruch auf Entscheid

eigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.

C. Ausnahmebewilligungen

§ 220. Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 221 wird aufgehoben.

E. Schranken der Eigentums- und Besitzausübung

Schutz gegen Einwirkungen
1. Allgemein

§ 226 Abs. 1–4 unverändert.

Mit der Baubewilligung kann verlangt werden, dass der Baustellenverkehr über bestimmte Verkehrswege erfolgt. Auf Begehren einer voraussichtlich betroffenen Nachbargemeinde bedarf die Bewilligung insoweit der Genehmigung durch die Baudirektion.

2. Betriebe mit Schwertransporten

§ 227 Abs. 1 unverändert.

Der baurechtliche Entscheid über solche Betriebe bedarf auf Begehren einer voraussichtlich vom Verkehr betroffenen Gemeinde der Genehmigung durch die Baudirektion.

2. Verfahren

§ 230 Abs. 1 unverändert.

Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung.

Abs. 3 wird aufgehoben.

II. Begriff

§ 234. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.

III. Planungsrechtliche Baureife im besonderen

§ 235. Planungsrechtliche Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben entgegengehalten wird, sind innert längstens drei Jahren zu erlassen. Nach Ablauf dieser Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Festlegung wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.

§ 236. Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Beseitigung von Abwässern und weiteren Abfallstoffen gewährleistet ist.

IV. Erschliessung
1. Im allgemeinen

Abs. 2 unverändert.

§ 237. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Bei grösseren Überbauungen muss überdies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Bei Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr sind Gleisanschlüsse zu verlangen, wo dies technisch möglich und zumutbar ist.

2. Zugänglichkeit im besonderen

Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien.

Abs. 3 und 4 unverändert.

§ 238 Abs. 1 und 2 unverändert.

B. Gestaltung

Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

§ 239 Abs. 1 unverändert.

C. Sonstige Beschaffenheit

Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Entsorgung zweckmässig zu trennen. Der Regierungsrat erlässt hierüber Richtlinien.

Abs. 2 wird Abs. 3.

Bei Bauten und Anlagen, die dem Publikum zugänglich sind, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung sonst ein Bedarf besteht oder die das Gemeinwesen durch Beiträge unterstützt, sind hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten zu berücksichtigen. In Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern sind die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten angemessen zu berücksichtigen.

§ 242. Die Bau- und Zonenordnung legt die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs

E. Fahrzeugabstellplätze
I. Zahl

sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind.

Im Normalfall soll die Zahl der Abstellplätze so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

II. Erstellungspflicht

§ 243. Abstellplätze sind im gebotenen Ausmass zu schaffen

- a) bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen;
- b) bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird;
- c) bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen.

Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann ohne Zusammenhang mit Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände bewirkt oder wenn die Beschäftigtenparkplätze die festgesetzte Gesamtzahl erheblich überschreiten. Die Verpflichtung muss nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar sein.

III. Lage und Gestaltung

§ 244. Abs. 1 und 2 unverändert.

Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage für Besucher vorzusehen. Die nicht für Besucher vorgesehenen Plätze müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

IV. Gemeinschaftsanlagen

§ 245. Abs. 1 wird aufgehoben.

Abs. 2 und 3 unverändert.

Marginalie zu § 246: V. Ersatzabgabe

1. Voraussetzung und Höhe

2. Pflichten der Gemeinden

§ 247. Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung

von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden darf.

Abs. 2 bis 4 unverändert.

§ 248. Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. Gleiches kann bei bestehenden Bauten verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung zumutbar ist.

F. Spiel- und
Ruheflächen;
Gärten

Abs. 2 unverändert.

Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 249 Abs. 1 und 2 unverändert.

G. Kehricht-
beseitigung

Die Gemeinden können weitere Bestimmungen über Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und die Kompostierung aufstellen.

Bei neuen und bestehenden Bauten und Anlagen, die Sonderabfälle oder grosse Mengen an Abfall verursachen, wie Warenhäuser und Einkaufszentren, sind Sammeleinrichtungen zu erstellen und zu betreiben, die auch Kunden zur Verfügung stehen.

§ 251. Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:

Ausnützung

- a) durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern;
- b) durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosshöhe sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.

Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 255. Für die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

B. Anrechen-
bare Flächen
und anrechenba-
rer Raum
I. Ausnutzungsziffer

Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.

Abs. 3 unverändert.

Überbauungsziffer

§ 256 Abs. 1 unverändert.

Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubgänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

C. Massgebliche Grundfläche

§ 259. Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer.

Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstückfläche keine Änderung.

Grenz- und Gebäudeabstand

§ 260 Abs. 1 und 2 unverändert.

Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

B. Waldabstand

§ 262 Abs. 1 unverändert.

Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.

Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.

§ 264 Abs. 2 wird aufgehoben.

II. Von Strassen im besonderen
1. Bei fehlenden Baulinien

§ 265. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3 unverändert.

2. Vorplätze

§ 266. Vorplätze von Garagen müssen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mindestens aber 5,5 m.

Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 268. Auf Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise darf nur gebaut werden, wenn es die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken erlauben.

E. Abstand bei Versorgungsleitungen und Anschlussgleisen

§ 269. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

Abstandsfreie Gebäude

§ 270 Abs. 1 und 2 unverändert.

Andere Gebäude

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohngygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

§ 273. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

C. Erleichterungen
I. Besondere Gebäude

§ 275 Abs. 1 unverändert.

Begriffe

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.

Abs. 3 unverändert.

§ 276. Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

Anrechenbarkeit

Abs. 2 wird aufgehoben.

In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

§ 277 wird aufgehoben.

§ 278. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht

A. Gebäudehöhe
I. Mass

ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass.

Abs. 2 und 3 unverändert.

II. Berechnung

§ 279. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

Abs. 2 und 3 unverändert.

III. Messweise

§ 280. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet.

Abs. 2 unverändert.

B. Firsthöhe

§ 281. Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die

- a) unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden;
- b) höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

Begriff und Zulässigkeit

§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

§ 283 wird aufgehoben.

A. Grundordnung

§ 286. Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben oder erlaubt werden.

Abs. 3 wird aufgehoben.

Marginalie zu § 287: B. Grenzbau
I. Voraussetzungen

§ 288 wird aufgehoben.

Marginalie zu § 289: II. Öffnungen in Grenzfassaden

§ 292. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, Dachaufbauten
ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und
kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein
Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

- a) bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen;
- b) bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen
Ebenen durchstossen.

§ 293 Abs. 1 und 2 unverändert.

Untergeschosse

Abs. 3 wird aufgehoben.

Die Bau- und Zonenordnung kann die Freilegung von Unter-
geschossen näher regeln.

§ 294 wird aufgehoben.

§ 295. Werden Heizungen mit Brennstoffen betrieben, die Luft- Heizungen
verschmutzungen bewirken, so sind die Überbauungen mit standort-
gerechten Heizzentralen auszurüsten, die auch Abwärme und Energie
aus erneuerbaren Quellen nutzen können.

§ 297. In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Nebenräume
Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und
dergleichen, geschaffen werden.

§ 301. Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamt- Besonnung
haft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem
Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein.

Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in
Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz
vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen.

§ 302 Abs. 1 unverändert.

Belichtung und
Belüftung

Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über
dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse

geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.

Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen, sowie bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltungen bei geschützten Einzelobjekten oder in Kernzonen.

Für die übrigen Räume genügt künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.

Mindestfläche § 303. Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m².

Abs. 2 unverändert.

Raumhöhe § 304. Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 2,4 m; in Kernzonen genügen 2,3 m.

Abs. 2 und 3 unverändert.

Innere Erschliessungen § 305. Haustüren erfordern ein Lichtmass von 1 m, Treppen und Gänge, welche zu dauernd genutzten Räumen führen, ein solches von 1,2 m; in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern genügen 0,9 m.

Abs. 2 unverändert.

Brandstattrecht § 307. Der Wiederaufbau von Gebäuden, welche durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden sind, ist gestattet, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert drei Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird.

Der Eigentümer kann innert drei Jahren nach der Zerstörung seines Gebäudes gegenüber Bauvorhaben Dritter Rechtsmittel ergreifen, wie wenn sein Gebäude noch stände, es sei denn, dessen Wiederaufbau sei rechtskräftig verweigert worden.

§ 308 wird aufgehoben.

§ 309. Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

Bewilligungs-
pflicht

lit. a und b unverändert;

c) den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;

d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen;

lit. e-m unverändert;

n) das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Die Genehmigung von Projekten für Bau oder für Veränderung von Verkehrsanlagen und Gewässern im Sinne des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten oder in einem vergleichbaren Verfahren (Quartierplan, Güterzusammenlegung und dergleichen) durch das zuständige Organ schliesst die baurechtliche Bewilligung ein. Dies gilt auch für die mit dem Projekt verbundenen notwendigen Anpassungsarbeiten an privatem Grundeigentum.

Abs. 3 unverändert.

B. Die Wahrung von Ansprüchen

§ 315. Wer Ansprüche aus diesem Gesetz wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen.

A. Öffentliches
Recht
Geltend-
machung

Die örtliche Baubehörde gibt dem Bauherrn nach Fristablauf und weiteren Instanzen, die eine baurechtliche Bewilligung zu erteilen haben, von solchen Begehren samt den darin vorgebrachten Einwendungen Kenntnis.

§ 319. Die Baubehörden treffen ihren Entscheid innert zwei Monaten seit der Vorprüfung; für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben in den Städten Zürich und Winterthur steht eine Zeitspanne von vier Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.

Verfahrensgang

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 322. Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

Gültigkeit der
Bewilligung

Abs. 2 unverändert.

Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheids. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt.

Abs. 4 unverändert.

Rechtswirkung

§ 324 Abs. 1 unverändert.

Gegenüber Dritten gilt dies nur, wenn das gleiche Verfahren wie für Bewilligungen durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss. Wird das Baugesuch in solchen Fällen während der Gültigkeit eines Vorentscheids gestellt, so kann die baurechtliche Bewilligung von Dritten hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

Voraussetzung:
Delegation

§ 325. Für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte kann durch die Verordnung das Bewilligungsverfahren vereinfacht oder durch ein Anzeigeverfahren ersetzt werden, wenn nach den Umständen keine Interessen von Nachbarn oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden können.

Der Gemeinderat kann für Bewilligungen im vereinfachten oder im Anzeigeverfahren die Zuständigkeit an den Bauvorstand oder an einen sachkundigen Beamten delegieren und überdies für das Anzeigeverfahren ein Audienzverfahren einführen.

Unterbruch der
Bauarbeiten

§ 328. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit – bei Arealüberbauungen länger als zwei Jahre – unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden.

Mit dem Befehl ist je nach dem Stand der Arbeiten und den sonstigen Umständen die Androhung zu verbinden, dass bei Säumnis lit. a–c unverändert;

d) bei Arealüberbauungen die Bewilligung nach zwei Jahren dahinfalle.

Abs. 3 unverändert.

B. Baurekurs-
kommissionen
I. Zahl und
örtliche
Zuständigkeit

§ 333. Der Kanton wird in folgende vier Baurekurskreise aufgeteilt:

I. Kreis: Bezirke Zürich, Dielsdorf und Dietikon;

II. Kreis: Bezirke Affoltern, Horgen und Meilen;

III. Kreis: Bezirke Hinwil, Uster und Pfäffikon;

IV. Kreis: Bezirke Winterthur, Andelfingen und Bülach.

Abs. 2 unverändert.

§ 334. Die Baurekurskommissionen bestehen je aus sieben Mitgliedern. Zusätzlich hat jede Baurekurskommission drei Ersatzmitglieder. Abs. 2-4 unverändert.

II. Zusammensetzung und Wahl

§ 335 Abs. 1 und 2 unverändert.

III. Besetzung

In einfachen Fällen kann der Präsident oder der für das betreffende Geschäft bestimmte Referent den Entscheid treffen und ihn im Dispositiv eröffnen. Solche Entscheide erwachsen in Rechtskraft, wenn keine Partei innert 20 Tagen schriftlich einen begründeten Kommissionsentscheid verlangt.

§ 338 a. Abs. 1 unverändert.

C. Rekurs- und Beschwerdelegitimation

Zum Rekurs und zur Beschwerde gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 stützen, sowie gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind auch gesamtkantonal tätige Vereinigungen berechtigt, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen. Die nämliche Befugnis steht diesen Vereinigungen zu gegen die Festsetzung von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen.

§ 339. Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung hindern den Baubeginn und den Baufortgang nur soweit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann.

D. Aufschiebende Wirkung

Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung entscheidet auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen der Präsident der Rekurs- oder Beschwerdeinstanz endgültig.

§ 346 Abs. 1 und 2 unverändert.

C. Planungszonen

Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.

Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungsmassnahme wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.

§ 350 wird aufgehoben.

§ 357. Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichun-

D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen.
I. Auf Veranlassung des Eigentümers

gen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3–5 unverändert.

Art. II

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 24. Mai 1959 wird wie folgt geändert:

§ 44. Das Verwaltungsgericht beurteilt im Beschwerdeverfahren die sich aus öffentlichem Recht ergebenden Streitigkeiten über:

a) die Durchführung von Grenzbereinigungen und das Aufstellen von Quartierplänen und überkommunalen Gestaltungsplänen;

lit. b–d unverändert.

Art. III

Dieses Gesetz untersteht der Volksabstimmung. Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Er ist befugt, das Gesetz stufenweise in Kraft zu setzen.

Innert drei Jahren ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung sind der kantonale Richtplan und die regionalen Richtpläne hinsichtlich der geänderten Bestimmungen (§§ 18–30) zu überprüfen und soweit nötig anzupassen.

Bis zur nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung, längstens auf eine Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten, bleiben unter Vorbehalt von Abs. 4 nachstehend die bisherigen Bestimmungen über die Berechnung der Ausnützungsziffer (§ 255), die Abstände von Strassen (§ 265), die besonderen Gebäude (§§ 273 und 288) und die erlaubte geschlossene Bauweise (§ 286) anwendbar. In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diese Frist angemessen erstrecken.

§ 255 ist beim Ausbau bestehender Dach- und Untergeschosse in vor der Volksabstimmung über diese Gesetzesänderung erstellten Gebäuden und allgemein hinsichtlich der Nichtanrechnung der Aussenwandquerschnitte sofort anwendbar.

Anhang

§§ 255, 265, 273, 286 und 288 in der Fassung vom 7. September 1975 bzw. 20. Mai 1984 lauten wie folgt:

§ 255. Die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche entspricht der Summe der Bruttomasse aller ober- und unterirdischen Geschossflächen.

Ausser Ansatz fallen alle dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Räume.

Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

§ 265. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. Die Mindestabstände gelten auch für unterirdische Gebäude.

Absatz 1 findet keine Anwendung, wo die Bau- und Zonenordnung das Bauen auf die Strassen, Platz- oder Weggrenze vorschreibt oder gestattet.

Über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden.

§ 273. Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

§ 286. Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen, soweit nicht die geschlossene Überbauung vorgeschrieben oder erlaubt ist.

Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben werden.

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Fehlt darüber eine Regelung, so ist sie innerhalb bestehender Häuserzeilen, längs Strassen und Plätzen, in Kern- und Zentrumszonen und beim Anbauen an ein bestehendes

B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum

1. Ausnützungsziffer

II. Von Strassen im besondern

1. Bei fehlenden Baulinien

C. Erleichterungen

1. Besondere Gebäude

A. Grundordnung

Gebäude gestattet. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass keine andern planungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

II. Besondere
Gebäude

§ 288. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie

- a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und
- b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Nachbarliche Vereinbarungen dürfen den Grenzbau erleichtern, doch bleiben die öffentlichen Interessen, insbesondere des Brand-schutzes, vorbehalten.

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht seines Büros über die Ergebnisse der kantonalen Volksabstimmung vom 1. September 1991,

wonach sich ergibt,

Zahl der Stimmberechtigten	764 607
Eingegangene Stimmzettel	208 617
Annehmende Stimmen	169 363
Verwerfende Stimmen	28 686
Ungültige Stimmen	19
Leere Stimmen	10 549

beschliesst:

Die Referendumsvorlage «Planungs- und Baugesetz (Änderung)» wird als vom Volke angenommen erklärt.

Zürich, den 7. Oktober 1991

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

P. Angst

Der Sekretär:

A. Ganz