

**Gesetz
über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht
(Planungs- und Baugesetz)
(Änderung)**

(vom 20. Mai 1984)

Art. I

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

§ 12. Die Festsetzung regionaler Richt- und Nutzungspläne obliegt dem Staat. C. Regional-
planung
I. Grundsatz

Abs. 2 unverändert.

§ 16 Abs. 1 unverändert.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind und es nach den Umständen als unzumutbar erscheint, vorher die obere bzw. die Richtplanung förmlich zu ändern. Als zulässige Abweichung gilt namentlich die Festsetzung von Landwirtschaftszonen im Siedlungsgebiet. E. Verbindlich-
keit der
Planungen

§ 30 Abs. 1 unverändert.

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3 unverändert.

Inhalt des
regionalen
Gesamtplans

Der regionale Gesamtplan kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Auf den Verkehrsplan sowie auf die Bezeichnung der Baugebiete mit halbstädtischer und ländlicher Überbauung, der Ortsbilder, der Schutz- und der Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden.

Abs. 4 wird Abs. 5.

§ 31. Der kommunale Gesamtplan kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Über die zu ordnenden Sachbereiche entscheidet das zur Festsetzung zuständige Organ. Auf den Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden. Inhalt des
kommunalen
Gesamtplans

Titel vor § 36:

I. Die Landwirtschaftszone

Bereich § 36. Als Landwirtschaftszone sind nach Bedarf die Flächen auszuscheiden, die nach der Richtplanung vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Zuständigkeit § 38. Die Festsetzung der Landwirtschaftszone obliegt dem Staat. Die Gemeinden können zusätzliche Festsetzungen treffen.

§ 40 Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 46 Abs. 2. Zu diesem Zweck wird der nicht von übergeordneten Zonen und nicht von Waldareal erfasste Gemeindebann rechtsverbindlich in Bauzonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt.

A. Begrenzung § 47 Abs. 1 unverändert.

Die Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- a) weitgehend überbaut ist, oder
- b) voraussichtlich innert 15 Jahren für eine Überbauung benötigt und erschlossen wird.

Bei der Festsetzung der Bauzonen ist darauf zu achten, dass immer genügend Land für Wohnungen und Arbeitsplätze eingezont ist.

Für Gebiete, die unzumutbaren Einwirkungen ausgesetzt sind, ist eine Beschränkung der Nutzung auf Wohnzwecke unzulässig.

II. Zulässige Bauvorschriften § 49. Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen.

Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt wird, sind Ausnützungs-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über die Abstände, die Geschosshöhe, die Gebäudetiefe, die Gebäudelänge, die Bautiefe, die erlaubte geschlossene Überbauung und die Dachformen gestattet.

V. Wohnzonen
1. Nutzweise § 52. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 53 Abs. 1 und 2 unverändert.

2. Ausnützung

Höhere Ausnützungsziffern sind gestattet, wo die bestehende Überbauung überwiegend den Ausnutzungsrahmen überschreitet. Keine Ausnützungsziffern sind festzusetzen, soweit die unterschiedliche Ausnützung der einzelnen überbauten Grundstücke kein einheitliches zweckmässiges Mass gestattet.

§ 54. Die Bau- und Zonenordnung kann erhöhte Abstände vorschreiben, wenn Gebäude eine bestimmte Länge überschreiten (Mehrlängenzuschlag).

3. Abstände

§ 65 Abs. 4 wird aufgehoben.

§ 74 wird aufgehoben.

§ 203. Schutzobjekte sind:
lit. a-f unverändert;

A. Schutzobjekte

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

§ 211. Die Baudirektion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt; sie hört vorgängig die Gemeinde und die regionale Planungsvereinigung an. Der Regierungsrat setzt die Inventare der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung fest.

E. Zuständigkeit und Finanzierung

Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.

Abs. 3 unverändert.

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

II. Begriff

§ 235. Planungsrechtliche Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben entgegenghalten wird, sind innert längstens fünf 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.

III. Planungsrechtliche Baureife im besonderen

§ 275 Abs. 1 unverändert.

Begriffe

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeab-

schnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,5 m gelten als Dachgeschosse.

Abs. 3 unverändert.

Untergeschoss

§ 293. Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Abs. 2 unverändert.

Im empfindlichen Gebiet dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.

Beschränkungen

§ 294. Bestimmt die Bau- und Zonenordnung nichts anderes, so gelten als zulässige Nutzweise

lit. a unverändert;

b) in Wohnzonen: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, nicht störende Gewerbe;

lit. c unverändert.

Inhalt

§ 307 Abs. 1 unverändert.

Abs. 2 wird aufgehoben.

Der Eigentümer kann innert zwei 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.

A. Rekurs- und
Beschwerde-
instanzen
I. Grundsatz

§ 329. Wo das Gesetz nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, werden Streitigkeiten über seine Anwendung und über die Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung in erster Instanz entschieden:

lit. a und b unverändert.

Entscheide und Anordnungen des Regierungsrates und Entscheide der Baurekurskommissionen unterliegen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz der Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Die Beschwerde ist auch dann zulässig, wenn gegen dessen Entscheid die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht offensteht.

Ist das Verwaltungsgericht nicht zuständig, kann gegen Entscheide der Baurekurskommissionen beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden.

C. Rekurs- und
Beschwerde-
legitimation

§ 338a. Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Inter-

esse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Dasselbe gilt für die Anfechtung von Erlassen.

§ 339 wird aufgehoben.

§ 346 Abs. 1 und 2 unverändert.

Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre festgesetzt 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.

C. Planungs-
zonen

§ 357 Abs. 1 und 2 unverändert.

Ausserhalb der Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen, die weder zonengemäss noch standortgebunden sind, erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

D. Änderungen
an vorschrifts-
widrigen Bauten
und Anlagen
I. Auf Veranlas-
sung des Eigen-
tümers

Abs. 3 wird Abs. 4.

Abs. 4 wird Abs. 5.

Art. II

Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind in allen Verfahren anwendbar, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens noch nicht abgeschlossen sind.

§ 338a ist auf alle Verfahren anwendbar, in denen die erste Rechtsmittelinstanz bis 1. Januar 1980 noch keinen Entscheid getroffen hat.

Art. III

Dieses Gesetz untersteht der Volksabstimmung.

Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht seines Büros über die Ergebnisse der kantonalen Volksabstimmung vom 20. Mai 1984,

wonach sich ergibt:

Zahl der Stimmberechtigten	719 212
Eingegangene Stimmzettel	318 597
Annehmende Stimmen	170 321
Verwerfende Stimmen	116 732
Ungültige Stimmen	82
Leere Stimmen	31 462

beschliesst:

Die Referendumsvorlage «Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) (Änderung)» wird als vom Volke angenommen erklärt.

Zürich, den 25. Juni 1984

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

W. Nigg

Die Sekretärin:

E. Bachmann