Musterartikel

Ubersichtstabelle

August 2021 (version 1.0)

**Vorschlag für einen Musterartikel (Aufbau) im BZR**

Von der Gemeinde zu definierendes Element

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *Redaktionshilfe* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Anhang 1: Tabelle der materiellen Vorschriften |  | *Jedes BZR muss eine (zusammenfassende) Tabelle der materiellen Vorschriften umfassen. Diese Tabelle kann ein eigenständiger Artikel sein oder dem BZR beigefügt werden (Anhang als integraler Bestandteil des BZR).* |

Im Falle von Widersprüchen gehen die in *(Nummer des Kapitels, in dem die Zonendefinition enthalten ist, bzw. den entsprechenden Titel angeben)* beschriebenen Vorschriften vor.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Zone A | Zone B | usw. |  | Kommentare | Gesetzliche Grundlagen |
| Allgemeines   * Bezeichnung * *(Farbe / Zonennummer / Abkürzung)* |  |  |  |  | Die Bezeichnung muss genau mit derjenigen auf den Plänen und im Titel des Artikels zur entsprechenden Zone übereinstimmen.  Optional kann die Gemeinde auch die Farbe, die Zonennummer, ein Kürzel usw. angeben. |  |
| Art. BZR |  |  |  |  | Nummer des BZR-Artikels zur betreffenden Zone angeben. |  |
| ~~Nutzungen (Wohnen / Handel / Büros / Hotels / Restaurants / Gewerbe / Landwirtschaft / Anderes)~~ |  |  |  |  | Diese Zeile ist in vielen BZR enthalten. Um zahlreiche Anmerkungen am Ende der Tabelle zu vermeiden, sollte sie aber nicht mehr im BZR vorkommen. Allerdings müs­sen alle (zulässigen und/oder nicht zulässigen) Nutzungen im Artikel zur entsprechen­den Zone genau und klar definiert sein. |  |
| Nutzungsziffern   * Geschossflächenziffer (GFZ) / Max. * Geschossflächenziffer (GFZ) / Min. * Überbauungsziffer (ÜZ) / Max. * Überbauungsziffer (ÜZ) / Min. * Baumassenziffer (BMZ) / Max. * Baumassenziffer (BMZ) / Min. * Grünflächenziffer (GZ) / Max. * Grünflächenziffer (GZ) / Min. |  |  |  |  | Die Gemeinde kann ganz oder teilweise auf die Definition einer oder mehrerer Nutzungsziffern verzichten; in diesem Fall muss sie andere Vorschriften erlassen, um eine kohärente Orts­planung sicherzustellen (vgl. Musterartikel «Wohnzonen», «Gewerbezonen» und «Tourismus­zonen»). | Art. 17 bis 20 BauG  Art. 13 und 14 BauV  Anhang 1 Ziff. 8 IVHB |
| Maximale Anzahl Wohnungen |  |  |  |  | Vgl. Musterartikel zu den Wohnzonen. |  |
| Maximale Länge  Maximale Breite |  |  |  |  | Länge und Breite sind keine Begriffe, die im kantonalen Recht festgelegt sind; sie sind aber in der IVHB enthalten (Anhang 1 Ziff. 4 IVHB). Es kann eine maximale Gebäude­länge vorgegeben werden, insbesondere bei Gruppensiedlungen. | Anhang 1 Ziff. 4 IVHB |
| Höhe   * Gesamthöhe * Aushubhöhe * Gesamthöhe mit Aushub * Kumulierte Höhe mit Aushub |  |  |  |  | Die Gemeinde ist verpflichtet, für jeden Bauzonentyp eine Gesamthöhe und eine Aushubhöhe festzulegen. Sie kann auch eine Gesamthöhe mit Aushub und eine kumulierte Höhe mit Aushub festlegen. Die Messung der Gesamthöhe mit Aushub kann im Übrigen kleiner sein als die mathematische Summe der Messung der Höhe und der Aushubhöhe.  Neben den vorgenannten Höhenarten kann auch eine Fassadenhöhe, eine Kniestock­höhe oder sogar eine lichte Höhe festgelegt werden. Diese Begriffe sind im kantonalen Recht zwar nicht definiert, in der IVHB jedoch schon. | Art. 11 bis 15 BauG  Art. 8 bis 11 BauV  Anhang 1 Ziff. 5 IVHB |
| Abstände   * Grenzabstand * Gebäudeabstand * Für Anbauten und Kleinbauten |  |  |  |  | Wenn die Gemeinde andere Abstände (ordentlicher, frontaler, anderer Abstand usw.) festlegen will, wird diese Art von Abstand in einem Artikel des BZR klar definiert. Sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist, kann die Gemeinde darauf verzichten, Grenz- und Gebäudeabstände festzulegen (vgl. Muster­artikel «Wohnzonen», «Gewerbezonen» und «Tourismuszonen»).  Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die Strassengesetzgebung und die Gemeindereglemente festgelegt. Grundsätzlich werden diese Abstände durch Bau­linien geregelt. Fehlen solche Baulinien, kann der Abstand gegenüber der Strasse allgemein im entsprechenden BZR-Artikel festgelegt werden. Die Gemeinde kann zu­dem Abstände gegenüber der Strasse je nach Quartier oder Zone definieren. In diesem Fall wird die vorliegende Übersichtstabelle durch eine Zeile «Abstände gegenüber der Strasse» ergänzt. | Art. 7 und 8 BauG  Art. 7 BauV  Anhang 1 Ziff. 2.2 und 2.3 IVHB  Anhang 1 Ziff. 7.1 und 7.2 IVHB |
| Baulinien |  |  |  |  | Angeben, ob es sich um eine verbindliche Baulinie handelt oder nicht (z. B. wenn die Baulinie die gesamte Zone betrifft).  Wenn die (insbesondere verbindliche) Baulinie nur einen Strassenabschnitt oder ein Quartier, aber nicht die gesamte Zone betrifft, ist im ZNP ein spezieller Hinweis ent­halten (z. B. Bereich mit verbindlicher Baulinie oder ähnlich). | Art. 9 BauG  Anhang 1 Ziff. 7.3 IVHB |
| Anzahl Vollgeschosse (Stockwerke)   * Mindestens * Maximal |  |  |  |  | Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt. Die Gemeinden können für jeden Zonentyp eine minimale oder maximale Anzahl Vollgeschosse festlegen. Gegebenen­falls wird die Gemeinde auf allfällige damit verbundene Probleme aufmerksam gemacht (z. B. reduzierte lichte Höhe, halb unterirdisches Gebäude). | Art. 16 BauG  Art. 12 BauV  Anhang 1 Ziff. 6 IVHB  Merkblatt Geschosse |
| Bauweise |  |  |  |  | Die Zonentabelle gibt an, ob die Bauweise geschlossen ist oder nicht. | Art. 22 BauG |
| Einordnung und Erscheinungsbild   * Material- und Farbwahl * Dach (Typ, Neigung, Bedachung) * Aufschüttungen (max. Höhe) * Abgrabungen (max. Höhe) * Stützmauer * Anderes |  |  |  |  | Gemäss Artikel 25 BauG müssen sich Bauten und Anlagen namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unter­halten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung ein­fügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.  In diesem Sinne können die Gemeinden für jeden Bauzonentyp eine maximale Höhe für Stützmauern festlegen (Art. 15 Abs. 2 BauV). Sie können zudem für jeden Bau­zonentyp, unter Berücksichtigung der Geländeform im jeweiligen Sektor, ein maximales Gefälle in Prozenten für den gestalteten Boden festlegen (Art. 15 Abs. 2 BauV).  Es steht der Gemeinde frei, die Organisation dieser Begriffe in ihrer Tabelle anzupassen (Gruppierung der Begriffe in Unterkapiteln usw.). | Art. 25, 26 und 17 BauG  Art. 15 BauV  Merkblatt Geschosse |
| Diverse Vorschriften   * Spielplatz * Parkplätze * … |  |  |  |  | Die Gemeinde kann auch andere Vorschriften festlegen (gemeinsame Aussenräume usw.). In diesem Fall muss sichergestellt werden, dass diese Vorschriften in einem Artikel im BZR genau erläutert werden. | Art. 29 und 30 BauG |
| Zuschläge auf Nutzungsziffern und spezielle Bedingungen   * Sondernutzungsplan / min. zugeschlagene Nutzungsziffer * Sondernutzungsplan / max. zugeschlagene Nutzungsziffer * *(Option: SNP / Zuschlag auf die Nutzungsziffer:)* * Mindestfläche des SNP (m2) * Gewerbeflächen * Hotelleriegebäude *(ausser GFZ)* * Parkplätze *(zwischen 0–30 % GFZ)* |  |  |  |  | Der Sondernutzungsplan (SNP) umfasst den Quartierplan (QP) und den Detail­nutzungsplan (DNP). Die Gemeinden können in ihrem BZR vorsehen, dass für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bietet, ein angemessener Zu­schlag auf die anwendbare Nutzungsziffer gewährt wird (Art. 14 Abs. 1 BauV, vgl. auch Musterartikel zum DNP und SNP sowie Arbeitshilfe zu den Sondernutzungsplänen [wird gegenwärtig erarbeitet]). Dabei legt die Gemeinde einerseits fest, ob die Erhöhung nur für einen QP, nur für einen DNP oder für beide Instrumente gilt. Diese Präzisierung ist auch im entsprechenden BZR-Artikel enthalten.  Wenn die Gemeinde nur den Wert des Zuschlags angeben will (z. B. + 0.2), dann muss sie präzisieren, ob dieser Zuschlag für die minimale Nutzungsziffer gilt, falls eine solche festgelegt wurde.  Die Gemeinde kann beschliessen, dass der SNP eine bestimmte Fläche (= Mindest­fläche) aufweisen muss, damit ein Zuschlag möglich ist (dies kann ein Kriterium für den «Vorteil einer Gesamtlösung» sein). Anstelle einer vorgeschriebenen Mindestfläche (oder ergänzend dazu) kann die Gemeinde den Schwerpunkt (z. B. in den BZR-Artikeln zum Quartierplan oder zum Detailnutzungsplan) auch auf die Kohärenz des Perimeters des SNP legen.  Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes darf die Gemeinde in ihrem BZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. Die Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch einzutragen (Art. 14 Abs. 4 BauV).  Für Hotelleriegebäude kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer profitieren. Für die anderen Nutzungsziffern können die Gemeinden in ihrem BZR einen angemessenen Zuschlag vorsehen (Art. 14 Abs. 5 BauV).  Um den Erhalt von Grünflächen zu fördern, können die Gemeinden in ihrem BZR und für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes einen Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die Geschossflächenziffer vorsehen, wenn die notwendigen Parkplätze unterirdisch erstellt werden (Art. 14 Abs. 6 BauV). | Art. 21 BauG  Art. 14 BauV |
| Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) |  |  |  |  | Für jede Zone muss eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Artikel 43 LSV festgelegt werden. | Art. 43 LSV |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Bemerkungen   * … | | | |  |  |  |