

# Stadt Winterthur

# Bauordnung

vom 25. April 1966

## Inhaltsverzeichnis

# Erster Teil. Geltungsbereich und Zonen

II. III.	Allgemeines Geltung für bestehende Bauten Vorbehaltenes Gemeinderecht Zonen	99999	1 2 3 4
	Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften der Baupoliz	zei	
ĺ.	Grenzabstand		
	1. Begriff	§	5
	2. Mindestmaß	0000	6 7
	3. Bauen auf die Grenze	§	7
	Zuschläge zum Grenzabstand	_	_
	a) Mehrlänge	99	8
	<ul><li>b) Mehrhöhe</li><li>5. Herabsetzung des Grenzabstandes</li></ul>	3	9
	a) Zustimmung des Nachbars (Näherbaurecht)	8	10
	b) An- und Nebenbauten		11
	6. Vorsprünge in den Grenzabstand		12
	7. Unterirdische Bauten		13
II.	Abstand von Straßen und dgl.	§	14
Ш.	Gebäudeabstand		
	1. Begriff, Mindestmaß		15
	2. Hauptgebäude auf dem gleichen Grundstück		16
13.7	3. Abstand gegenüber bestehenden Bauten		17
	Gebäudelänge Gebäudehöhe	3	18
٧.	Begriff	8	19
	2. Höchstmaß	-	20
VI.	Geschoßzahl	3	
	1. Begriffe	§	21
	2. Anrechenbare Geschosse	8	22
VII.	Ausnützungsziffer		
	1. Begriff		23
	2. Gewährleistung der Ausnützungsziffer		24
	Öffentliche Gebäude Hochhäuser		25
	Holzbauten usw.		26 27
۸.	HOIZDAUTEH USW.	3	21

	Dritter Teil. Ästhetische Anforderungen an die architektonische Gestaltung	
II. II. V.	Grundsatz Höhenlage der Gebäude Abgrabungen Aufbauten Hochhäuser	§ 28 § 29 § 30 § 31 § 32
	Vierter Teil. Sondervorschriften für die einzelnen Zonen	
	Erster Abschnitt. Die Wohnzonen W2 O, W2, W3,	
	W3 B und W4	
11.	Nutzungsart Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft Bestehende Betriebe	§ 33 § 34 § 35
	A. Baupolizei bei Einzelbebauung	
II. III. IV	Höchstmaß des Grenzabstandes Geschoßzahl Ausnützungsziffer Sondervorschriften für die Zone W 3 B	§ 36 § 37 § 38 § 39
	Erleichterungen für Bauten in charakteristischen Ortskernen Kinderspielplätze	§ 40 § 41
	B. Baupolizei bei Gruppenbauweise	
1.	In den Zonen W 3, W 3 B und W 4  1. Grundsatz  2. Erforderliche Fläche	§ 42 § 43
11.	<ol> <li>Architektonische und städtebauliche Anforderungen</li> <li>Überbauungsplan</li> <li>Abstände</li> <li>Gebäudelänge</li> <li>Gebäudehöhe und Geschoßzahl</li> <li>Ausnützungsziffer In den Zonen W 2 und W 3</li> </ol>	§ 44 § 45 § 46 § 47 § 48 § 49 § 50
	Zweiter Abschnitt. Geschäftshauszone	
1. 11.	Nutzungsart Baupolizei Zone G I	§ 51 § 52

III.	Baupolizei Zone G II 1. Grundsatz 2. Geschoßzahl 3. Ausnützungsziffer 4. Sonderbauweise nach Überbauungsplan	§ 53 § 54 § 55 § 56
ı.	Dritter Abschnitt. Altstadt Grundsatz	§ 57
	Geltung des Baugesetzes Gebäudeabbrüche	§ 58 § 59
	Vierter Abschnitt. Industrie- und Gewerbezone	
	Nutzungsart Baupolizei	§ 60
,,,	Grundsatz	§ 61
111	2. Erleichterungen Großtankanlagen	§ 62 § 63
331.	Fünfter Abschnitt. Freihaltezone	
1.	Zweckbestimmung	§ 64
	Baubeschränkungen	§ 65
III.	Entschädigungspflicht	§ 66
在	Sechster Abschnitt. Übriges Gemeindegebiet	
١.	Nutzungsart  1. Grundsatz	§ 67
	2. Ausnahmen	§ 68
11.	Baupolizei	§ 69
	Fünfter Teil. Ausnahmebewilligungen	
1.	Zulässigkeit	§ 70
	Bedingungen und Auflagen	§ 71
	Sechster Teil. Verfahren	
1	Baugesuch	§ 72
11.	Rechtsschutz und Sanktionen	§ 73
	Siebenter Teil. Übergangs- und Schlußbestimr	nungen
ř	Inkrafttreten	§ 74
11.	Bisherige Bauordnungen	§ 75
Ш.	Private Bauvorschriften	§ 76
	emazeichnungen	Seite 35
Sac	hregister	Seite 41

# Bauordnung der Stadt Winterthur

Im Rahmen von §§ 68, 68 b und c des kantonalen Baugesetzes vom 23. April 1893 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt der übrigen maßgebenden kantonalen Vorschriften erläßt der Große Gemeinderat Winterthur folgende Bauordnung.

## Erster Teil. Geltungsbereich und Zonen

#### § 1

- <sup>1</sup> Die Bauordnung gilt im ganzen Gebiet der Stadt Win- I. Allgemeines terthur, soweit die Anwendung einzelner Vorschriften nicht auf bestimmte Zonen oder in anderer Weise beschränkt wird.
- <sup>2</sup> Ihre Vorschriften beziehen sich auf Neu-, Um-, Anund Aufbauten jeder Art sowie auf Außenrenovationen.
- 3 Wald im Sinne des eidgenössischen Forstpolizeigesetzes untersteht ausschließlich den hiefür erlassenen Sonderbestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

#### 82

- <sup>1</sup> An bestehenden Gebäuden, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind Änderungen zulässig, sofern die neuen Teile den von ihr gestellten Anforderungen genügen. Um-, An- und Aufbauten dürfen jedoch keine Mehrausnützung über das Maß hinaus zur Folge haben, das in der betreffenden Zone erlaubt ist.
- II. Geltung für bestehende Bauten
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Sonderregelung für bestehende zonenfremde Betriebe und Bauten (§§ 35, 51, Abs. 3, 60, Abs. 3, 65, Abs. 4, und 68, Abs. 3).

<sup>3</sup> Für bestehende Gebäude, welche dem Baugesetz nicht entsprechen, richtet sich die Zulässigkeit von Änderungen nach §§ 116 ff. BauG.

#### § 3

#### III. Vorbehaltenes Gemeinderecht

¹ Soweit sie dieser Bauordnung nicht widersprechen, bleiben im Bereich des Bauwesens folgende Gemeindeerlasse in Kraft:

Verordnung betreffend Einfriedigungen und Vorgartengebiet vom 23. Mai 1897:

Verordnung betreffend Privatstraßen vom 22. Juni 1913; Vorschriften betreffend vorsorgliche Maßnahmen bei der Ausführung von Bauten vom 5. April 1914;

Regulativ über die Abgabe von Wasser aus der städtischen Wasserversorgung vom 22. Dezember 1924:

Verordnung zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes vom 4. Oktober 1943;

Verordnung über die Abwasseranlagen vom 6. November 1950, revidiert 1. Februar 1965;

Reglement über die Abgabe elektrischer Energie vom 14. Mai 1956;

Verordnung über die Erstellung von privaten Fahrzeugabstellplätzen und Einstellräumen vom 29. April 1963.

<sup>2</sup> Von den bisherigen Teilbauordnungen bleiben folgende in Kraft:

Bauordnung für den südlichen Teil der Marktgasse zwischen Obergasse und Graben vom 11. November 1919;

Bauordnung für den nördlichen Teil der Marktgasse zwischen Kasinostraße und Schmidgasse vom 12. September 1932:

Bauordnung für die nordseitige Baufront der Technikumstraße zwischen Bahnhofplatz und Neumarkt vom 8. Juli 1946.

#### § 4

IV. Zonen

- ¹ Das Gebiet der Stadt Winterthur wird in zehn Zonen eingeteilt, die aus dem Zonenplan im Maßstab 1:5000 ersichtlich sind.
- <sup>2</sup> Der Plan bildet einen Bestandteil dieser Bauordnung. Er liegt im Bauamt zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Zonenplanwiedergaben werden in verkleinertem Maßstab ausgegeben, sind indessen nicht rechtsverbindlich.

<sup>3</sup> Die Zonen werden wie folgt bezeichnet:	
Wohnzone offener Bebauung	W 2 O
Wohnzone zweigeschossiger Bebauung	W 2
Wohnzone dreigeschossiger Bebauung	W 3
Wohnzone dreigeschossiger Bebauung	
mit geschütztem Baumbestand	W 3 B
Wohnzone viergeschossiger Bebauung	W 4
Geschäftshauszone	G
(unterteilt in die Zonen G I und G II)	
Altstadtzone	Α
Industrie- und Gewerbezone	I
Freihaltezone	F
Übriges Gemeindegebiet	Ü

## Zweiter Teil Allgemeine Vorschriften der Baupolizei

§ 5

Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen einem Gebäude oder einem Gebäudeteil und der Grenze.

Grenzabstand
 Begriff

#### § 6

- ¹ Soweit dafür nicht ausschließlich auf das Baugesetz verwiesen wird (§§ 11, 52, Abs. 1, 53, Abs. 1, 58, 61, Abs. 2, und 69, Abs. 1), beträgt der minimale Grenzabstand 5 m, in der Zone W 2 4 m. Dieses Maß verändert sich je nach den Verhältnissen im Sinne der nachfolgenden §§ 7 bis 12.
- <sup>2</sup> Soweit für den Grenzabstand ausschließlich auf das Baugesetz verwiesen wird, sind insbesondere dessen §§ 55 und 57 maßgebend. Im übrigen bleiben diese Bestimmungen insofern vorbehalten, als sich daraus strengere Anforderungen ergeben.
- <sup>3</sup> Bei Grenzänderungen, die den Grenzabstand nachträglich unter das zulässige Maß sinken lassen, darf ein Abstand, der beim Bau eines Gebäudes für die Berechnung erforderlich war, nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

3. Bauen auf die Grenze

- ¹ Gebäude auf der Baulinie dürfen gemäß § 56 BauG seitlich an die Grenze gestellt werden. Für ein Hauptgebäude ist dabei erforderlich, daß es entweder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut oder daß auf dem anstoßenden Grundstück gleichzeitig ein Hauptgebäude an der Grenze errichtet wird. Für den Grenzbau von Anund Nebenbauten gemäß § 11 ist die schriftliche Zustimmung des Nachbars notwendig, ausgenommen beim Anbau an ein bestehendes Gebäude.
- <sup>2</sup> Die Möglichkeit des Zusammenbauens von Gebäuden hinter der Baulinie richtet sich nach § 54, Abs. 2 und 3, BauG, wobei die Anforderungen des vorstehenden Abs. 1 gelten.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag (§§ 8 und 36) und die Gebäudelänge (§§ 18, 47 und 50, Abs. 3).
- <sup>4</sup> In bezug auf den Grenzbau von Hintergebäuden gilt § 59 BauG, sofern diese die Voraussetzungen des § 11 für An- und Nebenbauten erfüllen.
- <sup>5</sup> Hintergebäude sowie An- und Nebenbauten, welche die Voraussetzungen von § 11 nicht erfüllen, gelten als Hauptgebäude.

#### 8 8

 Zuschläge zum Grenzabstand
 Mehrlänge

- ¹ Gegenüber Fassaden von mehr als 12 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Drittel der Mehrlänge über 12 m bis zu dem für die einzelnen Zonen festgesetzten Höchstmaß (§ 36).
- <sup>2</sup> Abgewinkelte und versetzte Bauteile werden senkrecht auf die Verlängerung der betreffenden Fassade projiziert und in die Berechnung des Mehrlängenzuschlages einbezogen, soweit sie nicht mehr als

7 m in der Zone W 4.

6 m in den Zonen W 3 und W 3 B sowie

5 m in den Zonen W 2 und W 2 O

hinter dieser Fassade bzw. deren Verlängerung zurückliegen.

89

b) Mehrhöhe

Über den Mehrlängenzuschlag hinaus erhöht sich bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grenzabstand um 3 Meter für jedes anrechenbare Geschoß (§ 22), das über die zonengemäße Geschoßzahl hinausgeht.

#### § 10

Ist der Gebäudeabstand im Sinne von § 15, Abs. 2, gewahrt, so kann unter Vorbehalt der §§ 55 und 57 BauG mit Zustimmung des Stadtrates der Grenzabstand herabgesetzt werden, wenn für die in Frage stehende Baute ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen wird; künftige Bauten haben den Gebäudeabstand von § 15 einzuhalten.

5. Herabsetzung des Grenzabstandes a) Zustimmung des Nachbars (Näherbaurecht)

#### § 11

Für An- und Nebenbauten ist in bezug auf den Grenzabstand ausschließlich das Baugesetz maßgebend, wenn sie

b) An- und Nebenbauten

- a) eingeschossig sind, bis zur obersten Kante des Dachgesimses eine Höhe von höchstens 3 m und gegebenenfalls eine Firsthöhe von höchstens 5 m aufweisen;
- b) eine geordnete Gesamtbebauung nicht beeinträchtigen;
- c) nur Läden, Arbeitsräume für zonengemäße Gewerbe, Garagen, Abstellräume oder offene Gartenhallen, jedoch keine Wohn- und Schlafräume enthalten:
- d) in ihrer Gebäudefläche gesamthaft, allfällige Hintergebäude eingerechnet, nicht größer sind als das Hauptgebäude.

#### § 12

<sup>1</sup> Balkone, Erker, Dachvorsprünge und Vortreppen dürfen höchstens 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen, den diese BO anordnet, jedoch höchstens 1 m in den Grenzabstand, den das Baugesetz vorschreibt.

 Vorsprünge in den Grenzabstand

- <sup>2</sup> Das Hineinragen in den Grenzabstand ist bei Balkonen nur zulässig, wenn sie als begehbare offene Gebäudeteile freitragend über die Fassadenflucht vorspringen und sich allfällige Erker eingerechnet in keinem Geschoß auf mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken.
- <sup>3</sup> Bei Erkern setzt das Hineinragen in den Grenzabstand voraus, daß sie als über die Fassadenflucht vorspringende, geschlossene Gebäudeteile mindestens eine Geschoßhöhe über dem gestalteten Erdboden liegen, nicht bis

unter das Dachgesims reichen, eine höchstens zwei Drittel des zugehörigen Raumes betragende lichte Breite besitzen und sich in keinem Geschoß auf mehr als einen Viertel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken.

#### § 13

#### 7. Unterirdische Bauten

- <sup>1</sup> Bauten und andere Bauwerke, welche das Niveau des gewachsenen Erdbodens an keiner Stelle übersteigen (z. B. Unterniveaugaragen, Hofunterkellerungen, Tankanlagen), unterstehen den Vorschriften über den Grenzabstand nicht. Vorbehalten bleibt § 14.
- <sup>2</sup> Das Grenzbaurecht des Nachbars für unterirdische Bauten darf nicht beeinträchtigt werden.

#### § 14

#### II. Abstand von Straßen und dgl.

- 1 Gegenüber dem öffentlichen Grund sowie privaten Quartierstraßen und Flurwegen hat sich der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten und anderen Bauwerken im Sinne von § 13 nach den Bestimmungen des Baugesetzes über die Baulinien zu richten. \*
- <sup>2</sup> Wo Baulinien fehlen, muß der Abstand so bemessen werden, daß die Festsetzung einer allfälligen künftigen Baulinie nicht beeinträchtigt wird; als Mindestanforderung gelten 5 m.
- <sup>3</sup> Bei Balkonen und Erkern wird das Vorspringen über die Baulinie \*\* nur unter den Voraussetzungen bewilligt, die beim Hineinragen in den Grenzabstand gelten (§ 12).

### § 15

III. Gebäudeabstand 1. Begriff, Mindestmaß

- 1 Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Gebäuden oder Gebäudeteilen.
- <sup>2</sup> Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden bauordnungsgemäßen Grenzabstände, wobei je nach den Verhältnissen die nachfolgenden §§ 16 und 17 mitzuberücksichtigen sind.
- \* §§ 9 und 47-54 BauG
- \*\* § 50, Abs. 2, BauG

- <sup>3</sup> Für An- und Nebenbauten sowie Hintergebäude gilt, sofern sie die Bedingungen von §11 erfüllen, unter sich und im Verhältnis zu Hauptgebäuden der Gebäudeabstand des Baugesetzes. Für Hauptgebäude bleibt der Grenzabstand dieser Bauordnung vorbehalten.
- 4 Soweit für den Gebäudeabstand ausschließlich auf das Baugesetz verwiesen wird, sind dessen §§ 57 bis 59 maßgebend. Im übrigen bleiben diese Bestimmungen insofern vorbehalten, als sich daraus strengere Anforderungen ergeben.

#### § 16

Bei Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück ist der minimale Gebäudeabstand so zu bestimmen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2. Hauptgebäude auf dem gleichen Grundstück

#### § 17

Steht auf dem Nachbargrundstück aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung ein Gebäude näher an der Grenze, als es diese Bauordnung zuläßt, so hat der Gebäudeabstand der Summe aus dem tatsächlichen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes und dem Grenzabstand des Neubaus gemäß Bauordnung, auf jeden Fall aber mindestens der Summe aus dem Grenzabstand des bestehenden Gebäudes gemäß Baugesetz und dem Grenzabstand des Neubaus gemäß Bauordnung zu entsprechen.

3. Abstand gegenüber bestehenden Bauten

#### § 18

- <sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die Ausdehnung, welche ein Gebäude oder — beim Zusammenbauen — eine Gebäudegruppe mit Einschluß oberirdischer Anbauten erreicht.
- IV. Gebäudelänge

- <sup>2</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt 70 m.
- <sup>3</sup> Bei gegliederten oder vom rechtwinkligen Grundriß abweichenden Bauten ist auf die größte, gerade meßbare Länge abzustellen.

#### § 19

Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der Höhenbasis des Gebäudes einerseits und der Oberkante des Dachgesimses oder dem Giebel bis zu dessen

V. Gebäudehöhe 1. Begriff

halber Höhe anderseits, je in der Mitte der Fassade gemessen.

- <sup>2</sup> Höhenbasis ist die Niveaulinie oder, wo eine solche fehlt, die Höhenlage der Straßenachse. Wenn in Hanglagen (in Berücksichtigung von § 29) der Erdgeschoßboden an einem Punkt unter das gewachsene Terrain bzw. mehr als 2,70 m darüber zu liegen käme, ist die Höhenbasis entsprechend zu heben bzw. zu senken, wobei aber der Erdgeschoßboden in keinem Punkt mehr als 2,70 m über dem gewachsenen Terrain liegen darf.
- <sup>3</sup> Bei Gebäuden mit in der Höhe gestaffelten Teilen ist die Höhenbasis für jeden Teil einzeln zu bestimmen.

#### § 20

#### 2. Höchstmaß

- <sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Zahl der erlaubten Geschosse, indem für jedes Vollgeschoß 3,0 m und für die Erhebung des Erdgeschosses 1,5 m gerechnet werden. Bei Giebelhäusern erhöht sich das zulässige Maß auf der Giebelseite um 1,5 m.
- <sup>2</sup> Das Höchstmaß gilt auch für Bauten, die nicht in Geschosse unterteilt sind oder solche, die mehr als Normalhöhe (Abs. 1) aufweisen.
- <sup>3</sup> Dach- und Attikageschosse, die gemäß § 22 nicht anzurechnen sind, werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht gelassen.
- <sup>4</sup> Soweit für die Gebäudehöhe ausschließlich auf das Baugesetz verwiesen wird, sind dessen §§ 62 bis 64 maßgebend. Im übrigen bleiben diese Bestimmungen insofern vorbehalten, als sich daraus strengere Anforderungen ergeben.

#### § 21

#### VI. Geschoßzahl 1. Begriffe

- <sup>1</sup> Als Vollgeschoß gilt jedes Stockwerk, das über dem gestalteten Erdboden liegt und weder Dach- noch Attikageschoß ist.
- <sup>2</sup> Dachgeschoß ist jedes im Dach gelegene Geschoß, das ganz oder teilweise die baugesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, um zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten verwendet oder ohne wesentliche Änderungen nachträglich eingerichtet zu werden.

- <sup>3</sup> Attikageschoß ist ein Geschoß, das über einem Flachdach innerhalb des Dachprofils von § 63 BauG liegt und ganz oder teilweise die baugesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, um zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten verwendet oder ohne wesentliche Änderungen nachträglich eingerichtet zu werden.
- <sup>4</sup> Untergeschoß ist ein Geschoß, das ganz oder teilweise in den gestalteten Erdboden hinabreicht und in welchem die baugesetzliche Möglichkeit besteht, Räume zum Arbeiten und je nach den Verhältnissen allenfalls zum Wohnen und Schlafen einzurichten.
- <sup>5</sup> Räume, die ganz oder teilweise unter dem gestalteten Erdboden liegen, jedoch die Voraussetzungen eines Untergeschosses nicht erfüllen, werden als Kellerräume bezeichnet.

#### § 22

- <sup>1</sup> Die maximale Geschoßzahl wird für jede Zone gesondert festgelegt.
- Anrechenbare Geschosse
- <sup>2</sup> Angerechnet wird jedes Vollgeschoß sowie jedes Dach-, Attika- und zum Teil über den gestalteten Erdboden hinausragende Untergeschoß, das sich zu mehr als der halben Grundfläche eines Vollgeschosses zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten einrichten läßt.
- <sup>3</sup> Dach- und Attikageschosse werden in jedem Fall angerechnet, wenn ein zum Teil über den gestalteten Erdboden hinausragendes Untergeschoß vorhanden ist, welches nach Abs. 2 nicht angerechnet wird.
- <sup>4</sup> Untergeschosse, die ganz unter dem gestalteten Erdboden liegen, werden nicht angerechnet.
- <sup>5</sup> Wo für die Geschoßzahl ausschließlich auf das Baugesetz verwiesen wird, sind die §§ 69 und 148 BauG maßgebend. Im übrigen bleiben diese Bestimmungen insofern vorbehalten, als sich daraus strengere Anforderungen ergeben.

#### § 23

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen der Bruttonutzfläche der Gebäude, mit Einschluß sämtlicher Hintergebäude, An- und Nebenbauten, und der Fläche des Baugrundstückes. VII. Ausnützungsziffer 1. Begriff

- <sup>2</sup> Die Bruttonutzfläche umfaßt alle Grundflächen der zu einer Wohnung gehörenden Räume wie Wohn-, Eß- und Schlafräume, Küche oder Kochnische, Abort, Bad, Korridore, Treppenhäuser, Lift, Laubengänge usw. sowie der zum Arbeiten und dem Gewerbe dienenden Räume, je mit Einschluß der zugehörigen Mauer- und Wandhorizontalschnitte.
- <sup>3</sup> Nicht zur Bruttonutzfläche gerechnet werden die Grundflächen von Räumen, die bloß zu Abstellzwecken verwendet werden wie Estriche. Abstellräume für Hausrat (Kinderwagen, Schubkarren, Fahrräder usw.), private Vorratskeller und nicht gewerblichen Zwecken dienende Garagen. Nicht eingerechnet werden ferner Balkone, offene Nischen, offene Hallen, Terrassen, Zinnen usw. sowie Waschküchen, Heizung, Vorkeller, unterirdische Lagerräume. Maschinenräume (Liftmaschinen) und dgl.
- 4 Vom Baugrundstück werden jene Flächen abgezogen, die durch bestehende Gebäude bereits ausgenützt sind (notwendige Grundstückfläche nach zonengemäßer Ausnützungsziffer und vorhandener Bruttonutzfläche), die zur Erstellung der für das betreffende Bauvorhaben gemäß § 46 BauG notwendigen Erschließungsanlagen (öffentliche oder private Straßen, Trottoirs, Kehrplätze und dgl.) erforderlich sind, die bereits erstellte Erschließungsanlagen anderer Bauten umfassen oder die für die Erstellung oder den Ausbau öffentlicher Straßen, Trottoirs, Fußwege. Anlagen und Plätze notwendig sind und für welche über den erforderlichen Kredit ein rechtskräftiger Beschluß vorliegt. Nicht anrechenbar sind ferner Wald, öffentliche Gewässer, Land in der Freihaltezone und Flächen, die mit einem Bauverbot gemäß § 149 a BauG belegt sind.
- 5 Soweit eine Ausnützungsziffer vorgeschrieben ist, wird sie für iede Zone gesondert angegeben (§§ 38, 49, 50, 55, 56 und 69).

#### § 24

2. Gewährleistung 3. Ausnützungsziffer

- 1 Der Stadtrat ist berechtigt, zur Sicherung der maximalen Ausnützung die Auflage zu machen, daß vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.
- <sup>2</sup> Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung muß zu Lasten des von einem bebauten Grundstück abzutrennenden Teils im Grundbuch angemerkt werden, wenn

sich auf dem Restland die Ausnützung durch die Abtrennung über das zonengemäße Maß erhöht.

<sup>3</sup> Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal in Anspruch genommen werden.

#### § 25

<sup>1</sup> Öffentliche Gebäude sind Bauten, für welche ihrer Art nach das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden kann.

VIII. Offentliche Gebäude

- <sup>2</sup> Die öffentlichen Gebäude unterstehen im Verhältnis zu benachbarten Liegenschaften den Vorschriften der betreffenden Zone über Grenz- und Gebäudeabstände, eingeschlossen die Zuschläge für Mehrlänge und Mehrhöhe (§§ 8 und 9). Im übrigen gilt neben den §§ 28 bis 32 und 65 lediglich das Baugesetz.
- <sup>3</sup> Für Wohnbauten, die öffentlichen Zwecken dienen, gelten durchwegs die zonengemäßen Vorschriften, sofern sie nicht notwendig in den Zusammenhang eines öffentlichen Werkes gehören.

#### § 26

- 1 Der Begriff des Hochhauses richtet sich nach kan- IX. Hochhäuser tonalem Recht. \*
- <sup>2</sup> Die bauordnungsgemäße Ausnützung darf nicht überschritten werden. Garagierungs- und Verkehrsbelange müssen zweckmäßig gelöst sein. Im übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit von Hochhäusern nach kantonalem Recht.

#### § 27

Gebäude, die in Holz, Holzfachwerk oder nach gleich- X. Holzbauten usw. wertigen Ersatzbausystemen erstellt werden, sind im Rahmen von § 79 a BauG gestattet, wenn keine feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen. Sie dürfen nicht mehr als zwei Geschosse aufweisen und müssen beim Zusammenbauen durch Brandmauern im Sinne von §82 BauG getrennt werden.

<sup>\* § 148,</sup> Abs. 2, BauG

- <sup>2</sup> Soweit keine feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen, finden auf solche Bauten an Stelle der vergrößerten Abstandsvorschriften des § 78, Abs. 2, BauG die Grenzund Gebäudeabstände Anwendung, die für Massivbauten gelten.
- <sup>3</sup> Im übrigen unterstehen solche Bauten der gleichen Ordnung wie Massivbauten.

# Dritter Teil. Ästhetische Anforderungen an die architektonische Gestaltung

#### § 28

I. Grundsatz

- <sup>1</sup> Im Rahmen des Baugesetzes und der baupolizeilichen Bestimmungen der Bauordnung sowie unter Vorbehalt der Anforderungen, die sich aus den Vorschriften zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes ergeben, ist die architektonische Gestaltung der Bauten grundsätzlich frei.
- <sup>2</sup> Indessen ist die Baubewilligung für solche Bauvorhaben zu verweigern, welche durch ihre Gesamtwirkung oder durch einzelne Erscheinungen wie Dachform, Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellung der Baukörper, Terraingestaltung und dgl. das Landschafts-, Quartier- oder Straßenbild verunstalten würden.

#### § 29

 Höhenlage der Gebäude

- <sup>1</sup> Der Fußboden des Erdgeschosses darf in der Regel nicht höher als 1,5 m über der Höhenbasis des Gebäudes im Sinne von § 19, Abs. 2, liegen.
- <sup>2</sup> Bei Bauten auf der Baulinie ist § 61 BauG zu beachten.

#### § 30

III. Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden sollen, sind, wenn sie mehr als untergeordnete Bodenanpassungen darstellen, nicht gestattet.

<sup>2</sup> Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen soweit zulässig, als dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

#### § 31

- ¹ Der Stadtrat kann im Rahmen von § 63 BauG bei guter architektonischer Gestaltung Aufbauten für Estriche, Dachterrassen, Belichtung, Belüftung, Treppen und Liftanlagen bewilligen. Voraussetzung ist, daß es sich um Bauteile handelt, die nicht zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten eingerichtet werden können.
- <sup>2</sup> Aufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Auf Attikageschossen sind sie nur in Ausnahmefällen zulässig.

#### § 32

- ¹ Hochhäuser sind nur da zulässig, wo sie sich ins v. Hochhäuser Stadt- und Landschaftsbild einordnen.\*
- <sup>2</sup> Ihrer architektonischen Gestaltung ist besondere Sorgfalt zuzuwenden.

## Vierter Teil Sondervorschriften für die einzelnen Zonen

Erster Abschnitt. Die Wohnzonen W 2 O, W 2, W 3, W 3 B und W 4

#### § 33

- <sup>1</sup> Die Zonen W 2 O, W 2, W 3, W 3 B und W 4 sind vor- I. Nutzungsart nehmlich für Wohnbauten bestimmt.
- <sup>2</sup> In der Zone W 2 O sind nur freistehende Einfamilienhäuser und Doppeleinfamilienhäuser gestattet; zusätzlich darf eine kleine Wohnung eingebaut werden, wenn dadurch der Charakter der Baute nicht verändert wird.

IV. Aufbauten

<sup>\* § 148</sup> BauG

II. Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft

- <sup>1</sup> Bauten für Ladengeschäfte, Büro-, Atelier- und Praxisräume sind zulässig, wenn sie sich in das Quartierbild einfügen.
- <sup>2</sup> Unter derselben Voraussetzung können sich hier Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe ansiedeln, wenn sie hinsichtlich Lärm, Erschütterung, Rauch, Gas, Staub, Blendwirkung, Geruch und dgl. für die Nachbarschaft ohne erheblichen Nachteil sind oder ihre Auswirkungen unter Anwendung der in § 96 BauG verlangten Vorkehren entsprechend herabgesetzt werden.
- <sup>3</sup> Industrieanlagen sind nicht gestattet, ebenso andere Betriebe, welche die Voraussetzungen von Abs. 1 und 2 nicht erfüllen.
  - 4 Auf bestehende Betriebe findet § 35 Anwendung.

#### § 35

III. Bestehende Betriebe

- ¹ Industrie-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe im Sinne von § 34, Abs. 3, die sich beim Inkrafttreten der Bauordnung in einer Wohnzone befinden, werden Fortbestand und im Rahmen von Abs. 2 Erneuerung und angemessene Erweiterung zugesichert, wenn ihre Auswirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind oder doch durch Maßnahmen im Sinne von § 96 BauG erträglich gemacht werden.
- <sup>2</sup> Auf Erneuerungs- und Erweiterungsbauten bestehender Industrie- sowie zonengemäßer und zonenfremder Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sind alle Vorschriften über die Baupolizei sowie über die ästhetischen Anforderungen an die architektonische Gestaltung anwendbar. Von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschoßzahl und Ausnützung können Ausnahmen zugestanden werden, wenn ihre Anwendung für den Bauherrn in Anbetracht der besonderen Umstände eine Härte bedeuten würde und die Erweiterungsbauten einem betrieblichen Bedürfnis entsprechen. Die Bewilligung setzt voraus, daß sie für die Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge hat, den öffentlichen Interessen nicht zuwiderläuft und sich mit dem Zweck der Zonenordnung vereinbaren läßt.

#### A. Baupolizei bei Einzelbebauung

#### § 36

Der um den Mehrlängenzuschlag gemäß § 8 vergrößerte Grenzabstand braucht nicht mehr zu betragen als:

I. Höchstmaß des Grenzabstandes

6 m in Zone W2O

11 m in Zone W3 und W3B

12 m in Zone W4

#### § 37

<sup>1</sup> Die Zahl der anrechenbaren Geschosse im Sinne von II. Geschoßzahl § 22 beträgt maximal

2 in den Zonen W2O und W2

3 in den Zonen W3 und W3B

4 in der Zone W 4

- <sup>2</sup> An Orten, deren besondere Betonung städtebaulich erwünscht ist, kann der Stadtrat für architektonisch gute Lösungen in der Zone W 3 höchstens 4, in der Zone W 4 höchstens 6 Geschosse bewilligen.
- <sup>3</sup> Höchstens 5 Geschosse kann der Stadtrat für architektonisch und städtebaulich gute Lösungen überall in der Zone W3B bewilligen, wenn damit der Erhaltung des Baumbestandes gedient wird.

#### § 38

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer darf folgende Werte nicht übersteigen:

III. Ausnützungsziffer

0,25 in Zone W 2 O

0,5 in Zone W2

0,7 in Zone W 3 0,6 in Zone W 3 B

0.9 in Zone W4

<sup>2</sup> In der Zone W 3 B werden, unter der Voraussetzung wirksamen Baumschutzes und guter architektonischer Gestaltung, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer Pra-

xis-, Büro-, Atelierräume und dgl. nur mit 80 % der Nutzfläche gerechnet. IV. Sondervorschriften für die Zone W3B

Wenn damit ein wirksamerer Baumschutz erreicht oder in anderer Weise den Besonderheiten dieser Zone besser Rechnung getragen wird, kann der Stadtrat im Einzelfall verlangen, daß das zulässige Bauvolumen zur Verkleinerung der Gebäudegrundfläche auf mehr als 3 anrechenbaren Geschossen angeordnet wird (§ 37. Abs. 3). Unter den gleichen Voraussetzungen ist der Stadtrat berechtigt, besondere Auflagen über die Stellung der Baute innerhalb des Baugrundstückes zu machen.

#### § 40

V. Erleichterungen für Bauten in charakteristischen Ortskernen

- <sup>1</sup> In den Teilen der Wohnzonen W 2 und W 3, die als Gebiete charakteristischer Ortskerne im Zonenplan umrandet sind, sollen sich Neubauten dem Rahmen der bestehenden Bebauung einfügen, wobei die Verordnung zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes zu beachten ist.
- <sup>2</sup> Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, kann der Stadtrat im einzelnen Falle Abweichungen von den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände und über die Ausnützungsziffer bewilligen.

#### \$ 41

VI. Kinderspielplätze

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind in angemessenem Umfange verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze auszugestalten.

### B. Baupolizei bei Gruppenbauweise

#### § 42

I. In den Zonen W3. W3 B und W4 1. Grundsatz

In den Zonen W3, W3B und W4 können Baugruppen, welche nach einem Überbauungsplan gestaltet werden, unter den Voraussetzungen der nachfolgenden §§ 43 bis 45 insoweit von den baupolizeilichen Vorschriften der betreffenden Zone abweichen, als das die §§ 46 bis 49 zulassen.

#### § 43

2. Erforderliche Fläche

- 1 Voraussetzung ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 6000 m2.
- <sup>2</sup> Die anrechenbare Fläche bestimmt sich nach § 23, Abs. 4.

- <sup>1</sup> Die geplanten Gebäude im einzelnen und die Baugruppe als Ganzes müssen architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltet sein.
- 3. Architektonische und städtebauliche Anforderungen
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung dieser Frage ist in Betracht zu ziehen: Einfügung in das Stadtbild und Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung; Weiträumigkeit; Größe, Lage und Zweckbestimmung der Freiflächen, insbesondere hinreichende Kinderspielplätze und Möglichkeit, Gärten einzurichten; Wohnungshygiene; zweckmäßige Erschließung und gute Lösung der Garagierungs- und Verkehrsprobleme.
- 3 In der Regel soll eine solche Baugruppe aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Geschoßzahl bestehen.
- 4 In der Zone W3B ist überdies Voraussetzung, daß ein wirksamerer Baumschutz erreicht oder den Besonderheiten dieser Zone in anderer Weise besser Rechnung getragen wird.

#### § 45

- <sup>1</sup> Wer eine Überbauung nach § 42 in Aussicht nimmt, 4. Oberbauungsplan hat für die gesamte Fläche einen Überbauungsplan zu erstellen. Dieser ist auch dann zur behördlichen Genehmigung vorzulegen, wenn zunächst die Baubewilligung nur für einen Teil der Baugruppe verlangt wird.
- <sup>2</sup> Sofern nicht Bauvorschriften im Sinne von § 68 d BauG die erforderlichen Sicherungen enthalten, ist vor Baubeginn - nötigenfalls durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch -Gewähr zu schaffen, daß die vorgesehene Gesamtfläche in der Folge weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders überbaut wird als nach dem genehmigten Überbauungsplan.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligung kann mit der Auflage verbunden werden, daß durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung die dauernde Erhaltung der vorgesehenen Freiflächen als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Gartenland oder dergleichen sichergestellt wird.

#### § 46

#### 5. Abstände

Läßt sich im Verhältnis zwischen den vom Überbauungsplan umfaßten Bauten durch geeignete Gestaltung und Stellung erreichen, daß auch mit einem geringeren als dem zonengemäßen Gebäudeabstand der erforderliche Zutritt von Licht gewährleistet wird, so darf im betreffenden Umfang und unter Vorbehalt des Baugesetzes von den zonengemäßen Abständen abgewichen werden.

#### § 47

#### 6. Gebäudelänge

Die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen ist nicht beschränkt (§ 18).

#### § 48

#### Gebäudehöhe und Geschoßzahl

Gebäudehöhe und Geschoßzahl dürfen bis zu den baugesetzlichen Höchstgrenzen von den zonengemäßen Vorschriften abweichen, wobei im Sinne von § 69, Abs. 2, BauG ein sechstes Geschoß vom Stadtrat bewilligt werden kann.

#### § 49

#### 8. Ausnützungsziffer

- <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer wird für das ganze dem Überbauungsplan unterstehende Gebiet gesamthaft berechnet.
- <sup>2</sup> Sie darf den zonengemäßen Wert nach § 38 um 10 Prozent übersteigen. In der Zone W 3 B gilt zusätzlich § 38. Abs. 2.

#### § 50

#### II. In den Zonen W 2 und W 3

- ¹ In den Zonen W 2 und W 3 dürfen Einfamilienhausgruppen (wie Teppichsiedlungen, Reihen- und Atriumhäuser) im Rahmen der Abs. 2 bis 4 von den zonengemäßen Vorschriften über die Baupolizei abweichen, wenn eine zusammenhängende Fläche von mindestens 3000 m² gemäß § 23, Abs. 4, zur Verfügung steht und die Anforderungen von § 44, Abs. 1 und 2, sowie § 45 sinngemäß erfüllt sind.
  - <sup>2</sup> Für Grenz- und Gebäudeabstände gilt § 46.
  - <sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt (§ 18).
- <sup>4</sup> Die Ausnützungsziffer darf den zonengemäßen Wert nach § 38 um 10 Prozent übersteigen.

#### Zweiter Abschnitt. Geschäftshauszone

#### § 51

- <sup>1</sup> Die Geschäftshauszone ist vornehmlich für Geschäftshäuser bestimmt. Daneben sind auch Wohnbauten zulässig.
- Nutzungsar
- <sup>2</sup> Bauten für gewerbliche Zwecke sind zulässig, soweit sie ihrer Art nach mit den Besonderheiten einer Geschäftsstraße vereinbar und von ihnen keine übermäßigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind oder solche durch Maßnahmen im Sinne von § 96 BauG hinreichend vermindert werden können. Industrielle Bauten sind nicht gestattet.
  - <sup>3</sup> Für bestehende Betriebe gilt § 35.

#### § 52

<sup>1</sup> In der Zone G I gilt an Stelle der Vorschriften dieser Bauordnung über die Baupolizei das Baugesetz, ergänzt durch § 27.

II. Baupolizei Zone G I

- <sup>2</sup> Im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß dürfen keine Wohnungen eingerichtet werden.
- <sup>3</sup> Für die Fassadenteile von Wohngeschossen hat der rückwärtige Grenzabstand der gesamten Bauhöhe abzüglich 3,5 m zu entsprechen.
- <sup>4</sup> Für architektonisch gute Lösungen kann der Stadtrat im Rahmen von § 69, Abs. 2, BauG ein sechstes Geschoß bewilligen, unter der Voraussetzung, daß der Neubau je nach den örtlichen Verhältnissen zusätzlichen, öffentlich zugänglichen Verkehrsraum schafft oder andere öffentliche Interessen in besonderer Weise berücksichtigt.

#### § 53

- <sup>1</sup> In der Zone GII gelten von den Allgemeinen Vorschriften über die Baupolizei neben den §§ 25 bis 27 nur die Bestimmungen über Gebäudehöhe, Geschoßzahl und Ausnützungsziffer im Sinne der nachfolgenden §§ 54 bis 56.
- <sup>2</sup> Für Bauten, die im Erdgeschoß Wohnräume enthalten, gelten zudem in bezug auf Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften für die Zone W 4.

III. Baupolizei Zone G II 1. Grundsatz 2. Geschoßzahl

- <sup>1</sup> Die Zahl der anrechenbaren Geschosse beträgt maximal vier.
- <sup>2</sup> Indessen kann der Stadtrat an Orten, deren besondere Betonung städtebaulich erwünscht ist, für architektonisch gute Lösungen bis zu sechs Geschossen bewilligen. \*

#### § 55

3. Ausnützungsziffer

- <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer darf unter Vorbehalt des nachfolgenden § 56 den Wert von 0,9 nicht übersteigen.
- <sup>2</sup> Im Erdgeschoß eingerichtete Geschäftsräume werden nur mit 50 Prozent der Nutzfläche gerechnet.

#### § 56

4. Sonderbauweise nach Überbauungsplan

- ¹ Läßt sich auf einer Gesamtfläche von mindestens 2000 m² nach einem Überbauungsplan eine architektonisch und städtebaulich besonders gute Gestaltung erreichen und besteht Gewähr für gleichzeitige Ausführung, so kann der Stadtrat Ausnahmen hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschoßzahl mit Einschluß der Bewilligung eines sechsten Geschosses \*\* und einen Zuschlag von 10 Prozent zur zonengemäßen Ausnützungsziffer gewähren; zusätzlich gilt § 55, Abs. 2.
- $^{\rm 2}$  Die §§ 23, Abs. 4, 44, Abs. 1 und 2, sowie 45 gelten sinngemäß.

#### **Dritter Abschnitt. Altstadt**

#### § 57

I. Grundsatz

Die Altstadt ist in ihrer städtebaulichen und architektonischen Eigenart nach bester Möglichkeit zu erhalten. Dabei soll indessen ihre Funktion als geschäftliches und kulturelles Zentrum nicht beeinträchtigt werden.

An Stelle der Vorschriften dieser Bauordnung über die Baupolizei und über die ästhetischen Anforderungen an die architektonische Gestaltung gilt in der Altstadt das Baugesetz, ergänzt durch die Verordnung zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes.

#### II. Geltung des Baugesetzes

#### € 59

In der Altstadt darf ein Gebäude erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist.

III. Gebäudeabbrüche

#### Vierter Abschnitt. Industrie- und Gewerbezone

#### § 60

- <sup>1</sup> Die Industrie- und Gewerbezone ist für die Ansiedlung von industriellen und gewerblichen Betrieben bestimmt.
  - Nutzungsa
- <sup>2</sup> In ihr sind nur Bauten zulässig, die diesem Zweck unmittelbar dienen, sowie solche, die mit ihm in nächster Verbindung stehen, wie Gebäude für betriebszugehörige Büros, Kantinen, Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungen des standortgebundenen Personals.
- <sup>3</sup> Bestehende Gebäude, die mit dem Zonenzweck nicht vereinbar sind, dürfen unterhalten und renoviert, dagegen nicht erweitert und baulich vermehrt ausgenützt werden.

#### \$ 61

- <sup>1</sup> Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone gelten die allgemeinen Vorschriften über den Grenzabstand. Der um den Mehrlängenzuschlag vergrößerte Grenzabstand muß indessen nicht mehr betragen als:
- II. Baupolizei 1. Grundsatz
- 6 m bei einer Gebäudehöhe bis zu 7 m,
- 10 m bei einer Gebäudehöhe bis zu 12 m,
- 12 m bei höheren Bauten.

<sup>\* § 69,</sup> Abs. 2, BauG \*\* § 69, Abs. 2, BauG

- <sup>2</sup> Im übrigen gilt an Stelle der Vorschriften über die Baupolizei und die ästhetischen Anforderungen an die architektonische Gestaltung lediglich das Baugesetz, ergänzt durch § 27.
- <sup>3</sup> Industriebauten sollen sich bestmöglich in das Stadtund Landschaftsbild einfügen. Sie sind durch geeignete Anpflanzungen wie Lebhäge, Sträucher und Bäume gegen die übrigen Zonen und öffentliche Straßen nach Möglichkeit abzuschirmen.

#### § 62

#### 2. Erleichterungen

- <sup>1</sup> Gestützt auf § 68, Abs. 1, BauG werden die nachfolgenden Erleichterungen zugestanden.
- <sup>2</sup> Unter Vorbehalt entgegenstehender feuer-, gesundheits- oder verkehrspolizeilicher Gründe kann innerhalb der Industriezone ohne Bautiefenbeschränkung und, mit nachbarlicher Zustimmung, zudem auf die seitliche und auf die rückwärtige Grenze gebaut werden.
- <sup>3</sup> Soweit nicht feuerpolizeiliche Gründe entgegenstehen, die sich aus der Besonderheit der Baute ergeben, darf in Gebäuden von mehr als zwei Geschossen, abweichend von § 91 BauG, ein zum Aufenthalt von Personen dienender Raum mit seiner entlegensten Stelle eine Entfernung von 40 m von der nächsten Treppe aufweisen.

#### § 63

#### III. Großtankanlagen

Für Großtankanlagen (Umschlags- und Handelslager) ist der Standort so zu wählen, daß jede Möglichkeit einer Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

#### Fünfter Abschnitt, Freihaltezone

#### § 64

Die Freihaltezone umfaßt die Flächen, die zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung größerer zusammenhängender Siedlungsgebiete oder zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten der allgemeinen Bebauung entzogen sind. \*

I. Zweckbestimmung

#### § 65

<sup>1</sup> In dieser Zone dürfen neue Gebäude nur errichtet werden, wenn sie der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen.

II. Baubeschränkungen

- <sup>2</sup> Ohne unmittelbaren Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Freiflächen sind Bauten zulässig, die für die Benutzung des betreffenden Areals erforderlich sind und sich nach Art und Umfang mit dem Zonenzweck vereinbaren lassen (Sportanlagen, Schwimmbäder, Becken zur Anreicherung des Grundwassers, Friedhöfe und dgl.).
- <sup>3</sup> Bauten, die nach den vorstehenden Abs. 1 und 2 zulässig sind, unterliegen an Stelle der Vorschriften über die Baupolizei dem Baugesetz, ergänzt durch § 27, haben aber den Grenz- und Gebäudeabstand der Zone W 2 einzuhalten.
- <sup>4</sup> Bestehende Gebäude, die mit dem Zonenzweck nicht vereinbar sind, dürfen unterhalten und renoviert, dagegen nicht erweitert und baulich vermehrt ausgenützt werden.
- <sup>5</sup> Bewirtschaftung, Benutzung und Beschaffenheit der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.
- 6 Im übrigen ist die Verordnung zum Schutze des Stadtund Landschaftsbildes zu beachten.

#### § 66

Die Entschädigungspflicht richtet sich nach § 183 bis des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

III. Entschädigungspflicht

<sup>\* § 68</sup> b BauG

#### Sechster Abschnitt. Übriges Gemeindegebiet

#### § 67

Nutzungsart
 Grundsatz

Das übrige Gemeindegebiet ist im Sinne von § 68 c BauG noch vorwiegend für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt.

#### § 68

2. Ausnahmen

- ¹ Im übrigen Gemeindegebiet werden Bauten, die nicht im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung stehen, nur bewilligt, wenn
- a) dem Gemeinwesen aus dem Bau keine eigenen Aufwendungen erwachsen;
- b) keine erhebliche Störung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des umliegenden Landes zu erwarten ist;
- c) das Quartierplanverfahren durchgeführt und der Quartierplan vom Regierungsrat genehmigt worden ist;
- d) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere Entwicklung der Bauordnung zu befürchten sind.
- <sup>2</sup> Auf bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe findet § 35, Abs. 1, sinngemäß Anwendung.

#### § 69

II. Baupolizei

- <sup>1</sup> Für Bauten, welche der Land- und Forstwirtschaft dienen oder unter § 68, Abs. 2, fallen, gilt an Stelle der Vorschriften dieser Bauordnung über die Baupolizei das Baugesetz, ergänzt durch § 27.
- <sup>2</sup> Andere nach § 68 zulässige Bauten unterliegen den Vorschriften für die Wohnzone W 2 O.

### Fünfter Teil. Ausnahmebewilligungen

#### § 70

- ¹ Unter Vorbehalt des Baugesetzes sowie der nachfolgenden Absätze 2 und 3 kann der Stadtrat von den Vorschriften dieser Bauordnung im einzelnen Fall Ausnahmen gestatten, wenn ihre Anwendung in Anbetracht besonderer Umstände eine Härte für den Bauherrn bedeuten würde. Die Bewilligung setzt voraus, daß sie für die Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge hat, den öffentlichen Interessen nicht zuwiderläuft und sich mit dem Zweck der Zonenordnung vereinbaren läßt.
- I. Zulässigkeit

- <sup>2</sup> Von den Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschoßzahl und Ausnützung können Ausnahmen nur da zugestanden werden, wo es ausdrücklich als zulässig erklärt wird (§§ 35, Abs. 2, 37, 39, 40, 48, 54 und 56).
- <sup>3</sup> Keine Ausnahmebewilligungen können erteilt werden von den Vorschriften über die Art der Nutzung der einzelnen Zonen, über die nach §§ 43, 50 und 56 erforderliche Grundfläche und über die beschränkte Bebaubarkeit der Freihaltezone.

#### § 71

- ¹ Ausnahmebewilligungen können mit Auflagen oder Bedingungen verknüpft sowie befristet oder davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr im Grundbuch einen Revers anmerkt.
- II. Bedingungen und Auflagen
- <sup>2</sup> Nachgesuchte Ausnahmebewilligungen hinsichtlich Geschoßzahl und Gebäudehöhe sind zu publizieren.

#### Sechster Teil. Verfahren

#### § 72

#### I. Baugesuch

- ¹ Mit dem Baugesuch sind die im § 126 BauG genannten Unterlagen einzureichen. Nachgesuchte Ausnahmebewilligungen gemäß § 71, Abs. 2, sind zu erwähnen. Eine Berechnung der Ausnützungsziffer und der Zahl der Abstellplätze ist beizulegen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörden können, soweit es für die Beurteilung erforderlich ist, weitere Unterlagen verlangen.

#### § 73

#### II. Rechtsschutz und Sanktionen

Der Rechtsschutz bei Anwendung der Bauordnung und die Sanktionen bei Verletzung richten sich nach kantonalem Recht.

## Siebenter Teil. Übergangs- und Schlußbestimmungen

#### \$ 74

#### I. Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Die Bauordnung wird nach der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.
- <sup>2</sup> Der Stadtrat ist berechtigt, beim Regierungsrat um sachlich oder örtlich bloß teilweise Genehmigung nachzusuchen.
- <sup>3</sup> Alle Baugesuche, welche beim Inkrafttreten der Bauordnung vom Stadtrat noch nicht erledigt worden sind, unterliegen den neuen Vorschriften.

#### § 75

#### II. Bisherige Bauordnungen

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung verlieren die nachfolgenden Teilbauordnungen ihre Gültigkeit:

Vorschriften für die Bebauung der äußeren Quartiere vom 4. Juli 1909:

Spezialbauordnung für das Baugebiet Hündler-Dättnau vom 1. Februar 1943;

Spezialbauordnung für das Alpenblick-Areal vom 28. Juni 1945:

Spezialbauordnung für das Baugebiet Schachen, Veltheim, vom 26. Juli 1945;

Spezialbauordnung für das Gebiet Mattenbach-Talgut zwischen Unterem Deutweg und Waldeggweg vom 15. Juli 1946:

Spezialbauordnung für das Baugebiet Schiltwiesen, Moosäcker und Guggenbühl in Oberwinterthur vom 15. Juli 1946; Spezialbauordnung für das Hanggebiet des Gallispitz in Veltheim vom 6. Juli 1953;

Verordnung über die vorübergehende Beschränkung der baulichen Ausnützung vom 26. Februar 1962.

#### § 76

Private Bauvorschriften, die gemäß § 68 d BauG erlassen worden sind oder noch erlassen werden, gelten neben dieser Bauordnung nur insoweit, als sie strengere Anforderungen stellen.

III. Private Bauvorschriften

Winterthur, den 25. April 1966

Im Namen des Großen Gemeinderates Der Präsident: J. Schneider Der Sekretär: Dr. J. Bretscher

und Winterthur, den 29. April 1968 (für die abgeänderten §§ 34, 35 und 74, Abs. 1)

Im Namen des Großen Gemeinderates Der Präsident: W. Locher Der Sekretär: Dr. K. Spühler

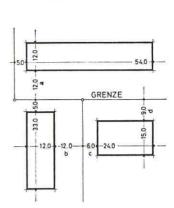
Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt am 21. November 1968 (RRB Nr. 4530).

Der Stadtrat hat am 28. November 1968 beschlossen, die Bauordnung auf 1. Januar 1969 in Kraft zu setzen.

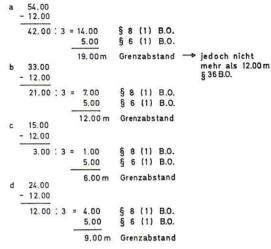
## Schemazeichnungen

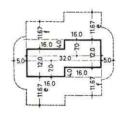
(Diese Zeichnungen bilden keinen rechtskräftigen Bestandteil der Bauordnung.)

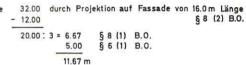
# §§ 5,8,36 MESSWEISE DER GRENZABSTÄNDE UND MEHRLÄNGENZUSCHLÄGE



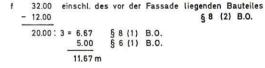
BEISPIEL IN ZONE W4

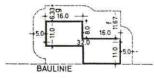






§ 8 (2) B.O.



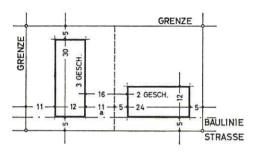




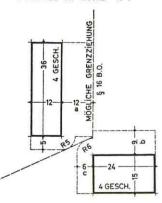


# § 16 BAUTEN AUF DEM GLEICHEN GRUNDSTÜCK

BEISPIEL IN ZONE W3

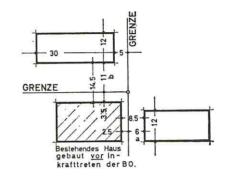


BEISPIEL IN ZONE W4



# § 17 ABSTAND GEGENÜBER BESTEHENDEN BAUTEN

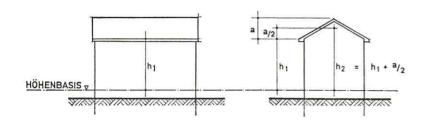
BEISPIEL IN ZONE W3



a	3.50 - 2.50	§ 55 Bau - G.
	1.00 5.00	§ 6 (1) B.O.
	6. 00 m 2. 50	Grenzabstand
	8. 50 m	Gebäudeabstand § 15 BO
ь	30.00 - 12.00 18.00 : 3	= 6.00 § 8 (1) BO 5.00 § 6 (1) BO
		11.00m Grenzabstand 3.50
		14.50m Gebäudeabstand § 15 BO

# § 19 GEBÄUDEHÖHE

# § 19 (1) GEBÄUDEHÖHE (BEGRIFF)



# § 20 HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE

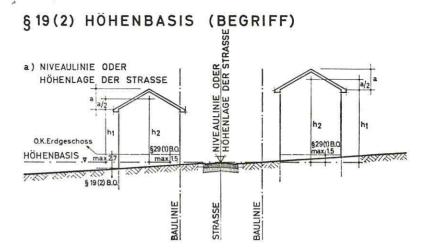
MAX. GEBÄUDEHÖHE ( h<sub>1</sub> resp. h<sub>2</sub> ) vergl. Schema zu § 19

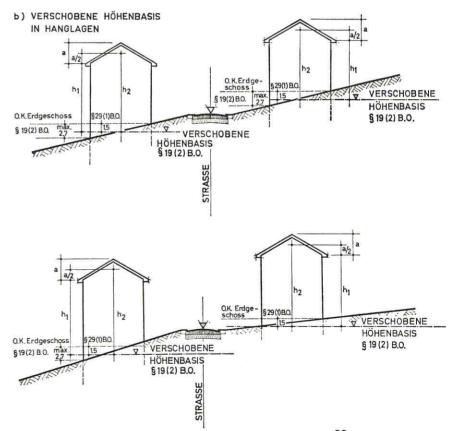
h = GESCHOSSZAHL x 3.0 m § 20 (1) BO h2 = GESCHOSSZAHL x 3.0 m § 20 (1) BO

+1.5 m § 29 (1) BO

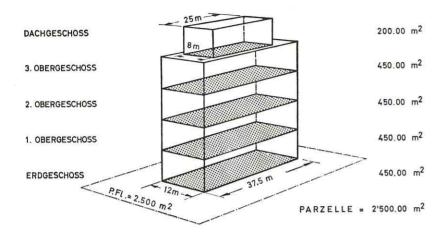
+ 1.5 m § 29 (1) BO + 1.5 m GIEBELS, § 20 (1) BO

W 2 0	7.50 m	9.00 m
W 2	7.50 m	9.00 m
W 3	10.50 m	12.00 m
W 3 B	10.50 m	12.00 m
W 4	13.50 m	15.00 m





# § 23 AUSNÜTZUNGSZIFFER



#### BEGRIFF:

AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ =  $\frac{NFI}{PFI}$ 

NFI = NUTZFLÄCHE = SUMME DER BRUTTONUTZFLÄCHEN NACH § 23 (2) BO PFI = PARZELLENFLÄCHE = GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NACH § 23 (4) BO

## BEISPIEL:

ERDGESCHOSS	( VOLLGESCHOSS )			450.00 m <sup>2</sup>		
1. OBERGESCHOSS	( VOLLGESCHOSS )			450.00 m <sup>2</sup>		
2. OBERGESCHOSS	( VOLLGESCHOSS)			450.00 m <sup>2</sup>		
3. OBERGESCHOSS	( VOLLGESCHOSS)			450.00 m <sup>2</sup>		
DACHGESCHOSS				200.00 m <sup>2</sup>		
		NFL	=	21000.00 m <sup>2</sup>		
		PFI	=		2'500.00 m <sup>2</sup>	

AZ = SUMME DER BRUTTONUTZFLÄCHE = 2'000.00 PARZELLENFLÄCHE = 2'500.00 = 0.8

# Sachregister für die Bauordnung

Stichwort	§§
	(5:5)
Abgewinkelte Bauten	8
Abgrabungen	30
Abstellplätze	72
Abstellräume	11, 23
Altstadt	57—59
Anbau	7
Anbauten	1, 2, 7, <b>11</b> , 15, 18, 23
Änderungen an bestehenden Gebäuden	2
Änderungen im Grenzverlauf	6, 24
Anhängige Baugesuche	74
Anmerkung im Grundbuch	24, 45, 71
Anpassung an die Umgebung	28
Anschlüsse an bestehende	
Gebäude	28
Arbeitsräume	11, 21, 22, 23, 31
Architektonische Gestaltung	<b>28—32</b> , 37—40, 44, 52,
	54, 56, 57, 58, 61
Ästhetische Anforderungen	<b>28—32</b> , 37—40, 44, 52,
****	54, 56, 57, 58, 61
Atelierräume	34, 38
Atriumhäuser	50
Attikageschoß	20, 21, 22, 31
Aufbauten	1, 2, 31
Auflagen	39, 45, <b>71</b>
Ausnahmebewilligung	35, 37, 39, 40, 48, 52, 54, 56, 70, 71, 72
Ausnützungsmaß	2, 23, 24, 26
Ausnützungsziffer	23, 24, 26, 38, 40, 45,
3	49, 50, 53, 55, 56, 70, 72
Außenrenovationen	1
Äußere Quartiere	75
Aussichtslagen	64
3	
Balkon	12, 14, 23
Bauabstand s. Gebäudeabstand	
Baugesetzwidrige Gebäude	2
Baugesuch	72, 74
Baugrundstück	23
Baugruppen	42—50, 56

Stichwort	§§	Stichwort
Bauhöhe s. Gebäudehöhe		Enteignungsähnl. Beschränkungen
Baulänge s. Gebäudelänge		Enteignungsrecht
Baulinie	7, 14, 29	Entschädigungen für Bauverbot
Baumbestand	37, 38, 39, 44, 61	Erdboden
Bauordnungswidrige Gebäude	2, 17, 34, 35, 51, 60,	Erdgeschoß
	65, 68	Erdgeschoßboden
Baupolizei	5—27, 33—69	Erker
Bautiefe	62	Erleichterungen in Industrie-
Bauverbot	23, 65	und Gewerbezone
Bauvolumen	39	Erleichterungen in Ortskernen
Bauvorschriften gemäß		Erneuerung bestehender Betriebe
§ 68 d BauG	45, 76	Ersatzbausysteme
Bebauung äußerer Quartiere	75	Erschließungsanlagen
Bedingungen	71	Erstes Obergeschoß
Befristung	71	Erweiterung von Gebäuden
Belichtungsaufbauten	31	und Betrieben
Belüftungsaufbauten	31	Estrichaufbauten
Benachbarte Liegenschaften		20110/10412041011
s. Nachbar		
Bestehende Gebäude	2, 7, 17, 34, 35, 51, 60,	Farben
	65, 68	Fassade
Bestehende Gewerbebetriebe	34, 35, 51, 65, 68	Feuerpolizei
Bestehende Industriebetriebe	34, 35, 51, 65, 68	Firsthöhe
Bewirtschaftung der Freifläche	65	Flachdach
Bodenanpassungen	30	Fläche des Baugrundstücks
Brandmauern	27	Fläche für Gruppenbauweise
Bruttonutzfläche	23	Flurweg
Büroräume	34, 38	Forstpolizeirecht
	- 1, - 2	Forstwirtschaft
Dachaufbauten	31	Fortbestand bestehender Betriebe
Dachform	28	Freiflächen
Dachgeschoß	20, 21, 22	Freihaltezone
Dachgesimse	11, 12, 19	Freiheit der architektonischen
Dachterrassen	31	Gestaltung
Dachvorsprünge	12, 14	Friedhöfe
Differenzierte Bauweise nach	12, 14	
Überbauungsplan	40 FO FG	
Doppeleinfamilienhäuser	42—50, 56 33	Garageeinfahrten
Doppeleimainilleimauser	33	Garagen
	20.00	Gartenhallen
Eigentumsbeschränkung	24, 45	Gartenland
Einfamilienhäuser	33	Gebäudeabbruch in der Altstadt
Einfamilienhausgruppen	50	Gebäudeabstand
Eingeschossige An- und		
Nebenbauten	11	Gebäudefläche
Einzelbauweise	36—41	Gebäudegruppe
42		¥ 1,1

19, 29 12, 14

62 40 35

23 52

28

14 1 67—69 35 44, 45, 64 23, **64—66**, 70

28 65

11 45 59

35, 60, 65 31

12, 13, 19, 21, 22 20, 29, 52, 53, 55, 56

27, 35, 61, 65, 69

1, 8, 9, 12, 19, 52 27, 62 11 21

11, 13, 23, 26, 44

40, 46, 50, 53, 65 11, 39 18, 42—50, 56

10, **15—17**, 25, 27, 35,

23 43, 50, 56, 70

Stichwort	§§
Gebäudehöhe	<b>19</b> , <b>20</b> , 35, 48, 53, 56,
Gebäudelänge Gegliederte Bauten Geltungsbereich Gemeindeerlasse Genehmigung durch Regierungsrat Gesamtüberbauung Geschäftliches Zentrum Geschäftshäuser Geschäftsräume Geschoßarten	70, 71 7, <b>18</b> , 47, 50 18 1—4 3, 75 74 11, <b>42</b> — <b>50</b> , 56 57 34, 51 51—56 55, 56 21
Geschoßzahl	9, 20, <b>21, 22</b> , 27, 35, <b>37</b> , 39, 44, 48, 53, 54,
Gestaffelte Teile der Baute Gesundheitspolizei Gewährleistung der	56, 70, 71 19 62
Ausnützungsziffer	24, 45
Gewässer Gewerbe	23 23, 34, 35, 51, 60—63, 65, 68
Giebel Giebelhäuser Grenzabstand	19, 20 19, 20 <b>5—13,</b> 15, 17, 25, 27, 35
Grenzänderungen Grenze, Bauen auf Großtankanlagen Grundbuch Grundfläche für Gruppenbauweise Grundwasser Grünflächen Grünzone Gruppenbauweise	36, 40, 50, 52, 53, 61, 65 6, 24 7, 13, 62 63 10, 24, 45, 71 43, 50, 56, 70 63, 65 44, 45 64—66 42—50, 56
Hanglagen Härte für Bauherrn Hauptgebäude Heimatschutz Herabsetzung des Grenzabstandes Hineinragen in den Grenzabstand Hintergebäude Hochhäuser	19 70 7, 11, 15, 16 <b>28</b> , 40, 57, 58, 61, 64, 65 10, 11 12 7, 11, 15, 23 26, 32

Stichwort	<b>§</b> §
Hofunterkellerungen	13
Höhenbasis	19, 29
Höhenlage des Gebäudes	29
Höhenlage der Straßenachse	19
Holzbauten	27, 35, 61, 65, 69
Industrie	34, 35, 51, 60—63, 68
Industrie- und Gewerbezone	60—63
Inkrafttreten	17, 74, 75
Kellerräume	21
Kinderspielplätze	41, 44, 45
Kulturelles Zentrum	57
Läden	11, 34
Landschaftschutz	<b>28</b> , 32, 40, 44, 61, 64, 65
Landwirtschaft	34, 35, 65, 67—69
Lärm	34
Liftanlagen	31
Lüftung	31
Materialien	28
Mehrausnützung	2, 24, 45, 60, 65
Mehrfamilienhäuser	33, 41
Mehrhöhenzuschlag	9, 25
Mehrlängenzuschlag	7, 8, 25, <b>36</b> , 61
Minderausnutzung	24, 45
Nachbar  Näherbaurecht Natur- und Heimatschutz Nebenbauten Neubauten Niveaulinien Nutzungsart der Zonen	7, 10, 13, 17, 25, 34, 35, 51, 61, 62, 70 10 28, 40, 57, 58, 61, 64, 65 7, 11, 15, 23 1 19 33, 51, 60, 64, 67, 68, 70
Öffentliche Gebäude Öffentliche Interessen Öffentlicher Grund Öffentliches Werk Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung Ortskerne	25 52, 70 14 25 24, 45 40

Stichwort  Pflanzgärten Praxisräume Private Bauvorschriften Publikation von Baugesuchen	<b>§§</b> 44, 45 34, 38 45, 76 71
Quartierbild	28, 34
Quartierstrassen	14
Rechtsschutz Regierungsrat, Genehmigung Reiheneinfamilienhäuser Revers Rückwärtiger Grenzabstand Rückwärtiges Zusammenbauen	73 74 50 71 52 62
Sanktionen Schlafräume Schlußbestimmungen Schwimmbäder Sechstes Geschoß Seitliches Zusammenbauen Sonderbauweise für Einfamilienhausgruppen Sonderbauweise nach gemeinsamem Überbauungsplan Sondervorschriften für die einzelnen Zonen	73 11, 21, 22, 23, 31 74—76 65 37, 48, 52, 54, 56 7, 62 50 42—50, 56 33—69
Sondervorschriften für die	39
Zone W 3 B	3, 75
Spezialbauordnungen	65
Sportanlagen	<b>28</b> , 32, 37, 40, 44, 52, 54,
Stadt- und Landschaftsbild	56, 57, 58, 61, 64, 65
Städtebau Stadtrat	<b>28</b> , 32, 37, 40, 44, 52, 54, 56, 57, 58, 61 7, 10, 26, 31, 35, 37, 39,
Stellung der Baukörper	40, 48, 52, 54, 56, 70
Stockwerk s. Geschoß	28, 39
Straßen	14, 23, 61
Straßenbild	28
Tankanlagen	13, 63
Teilbauordnungen	3, 75
Teppichsiedlungen	50

Stichwort	§§
Terraingestaltung	28
Trenngürtel	64
Treppenabstand	62
Treppenaufbauten	31
Überbauungsplan Übergangsbestimmungen Übriges Gemeindegebiet Umbauten	42, 45, 50, 56 74—76 67—69 1, 2 21, 22, 30
Untergeschoß Unterirdische Bauten	13, 22
Unterlagen für Baugesuch	72
Unterniveaugaragen	13
Verfahren	72, 73
Verkehrsprobleme	26, 44
Verkehrsraum Verkehrssicherheit	52 30, 41, 62
Verkleinerung der	
Gebäudegrundfläche	39
Verletzung der Bauordnung	73
Veröffentlichung von Baugesuchen	71 8, 18
Versetzte Bauten Vollgeschoß	20, 21, 22
Vorspringen in Grenzabstand	12
Vorspringen über Baulinie	14
Vortreppen	12, 14
Vorübergehende Beschränkung der baulichen Ausnützung	75
Wald	1, 23
Waldränder	64
Wohnbauten	25, 33, 51
Wohngeschosse	52
Wohnräume Wohnungen	11, 21, 22, 23, 31, 53 23, 25, 52, 60
Wohnzonen	33—50
Wolfingorion	00 00
Zonen Zonenfremde Gebäude und	14, 3369
Betriebe	2, 34, 35, 51, 60, 65, 68
Zonenordnung	4, 33—69, 70
Zonenplan	4
Zusammenbauen	7, 18, 27, 62

Stichwort	§§			
Zusätzliches Geschoß	37, 39, 48, 52, 54, 56			
Zustimmung des Nachbars	7, 10, 62			
Zustimmung des Stadtrates	10			
Zuwiderhandlung	73			

		sszahl 37+ 54		nzab		38+49	Täche auw. +50+56		
baupoliz	Zahlen der wichtigsten eilichen Vorschriften - ohne ft u. Anspruch auf Vollständigkeit	Gescho: §21+22+ 48+52+	Min. Abstand § 5+6+12	Max.Absta inkl.Mehrl-, schl. §8+3	Min. Versatz ohne Anrechn. §8, Abs. 2	AZ \$23+	3 Grp. Bauw. §42+43+50+56		
W20	nur freist. EFH §§ 33-35 oder Doppel-EFH	2	5	6	5	0.25			
W2	§§ 33-35	2	4	10	5	0.5			
	EFH-Grp.	2	4	10		0.55	3000		
W3	§§ 33 -35	3(4)	5	11	6	0.7			
	EFH-Grp.	3	5	11		0.77	3000		
	GrpBauw.MFH	5(6)	5	11		0.77	6000		
W3B	§§ 33-35	3(5)	5	11	6	0.6			
	Büroräume u. dergl.					Anr. 80%			
	GrpBauw.	5(6)	5	11		0.66	6000		
	Büroräume u. dergl.					Anr. 80%			
W4	§§ 33-35	4(6)	5	12	7	0.9			
	GrpBauw. MFH	5(6)	5	12		0.99	6000		
GI	Stadt § 51	nach		igesel		§ 52			
		(6)	Keir						
			Für Geb						
GII	Vororte § 51 GrpBauw.	4(6)	nach Baugesetz Whng. Erdg. W4			0.9	2000		
	огр. <i>Баан</i> .		§ 53	An	rechg. Ge Igesch. :	sch-R. 50 %			
J	§§ 60-61	§§ 60-61 nach Baugesetz  Grenzabstand gegen Wohnzone: 5 m+ bes. Mehrlängen - Zuschlag							
Mehrlängenzuschlag: 1/3 Mehrlänge über 12m Mehrhöhenzuschlag: 3m pro Geschoss über normal Gebäudelänge: 70m bei Einzelbebauung An-u. Nebenbauten: Abstände nach BauG. Gebäudeabstand: Summe Grenzabstand									
Gebäudehöhe: Zul. GeschZahl × 3+1.5 (+1.5 Giebels.)									