

Bau- und Zonenordnung



Gemeinde Regensberg

GEMEINDE REGENSBURG

Die Gemeinde Regensberg erlässt, gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes, die nachstehende

BAU- UND ZONENORDNUNG

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von übergeordneten Nutzungszonen oder von Waldareal erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Kernzone I	K I
Kernzone II	K II
*) Reservezone	R

Art. 2

Ergänzungsplan

In einem Ergänzungsplan werden die Anforderungen an die Gestaltung der Freiräume im Bereich Oberburg der Kernzone I festgehalten (Freiraumplanung Oberburg).

Art. 3

Massgebende Pläne

Es werden dargestellt:

- die Zoneneinteilung im Zonenplan 1:5000
- die Freiraumplanung Oberburg im Ergänzungsplan 1:200
- Waldabstandslinien 1:2500

Die Pläne liegen bei der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Die der Bauordnung beigelegten Uebersichtspläne und Planverkleinerungen sind nicht rechtsverbindlich.

B. Bauzonen

I. Kernzone I

Art. 4

Bauweise

Um- und Ersatzbauten müssen bezüglich Grundriss, kubischer Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialwahl und Farbgebung dem Altbau entsprechen.

Neubauten in bestehenden Lücken haben sich an die bestehenden Baufluchten zu halten und sie müssen bezüglich kubischen Verhältnissen,

Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialwahl und Farbgebung der historischen, das Strassen- und Ortsbild des Städtchens prägenden Bauweise entsprechen.

In der Oberburg sind Dachaufbauten nicht gestattet.

Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und bis zu einem Lichtmass von 0,3m² erlaubt.

Art. 5

Nutzweise

Zwei Drittel der bewohnbaren Geschossflächen sind für das Wohnen bestimmt. Gebäude mit öffentlicher Zweckbestimmung sind von dieser Vorschrift befreit.

Nutzungsumlagerungen sind innerhalb einer Bauflucht zulässig.

Art. 6

Garagebauten

Bewohnbares Bauvolumen darf nicht für Garagebauten verwendet werden.

Art. 7

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist gestattet, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist. Vorbehalten bleibt die Unterschutzstellung schutzwürdiger Bauten oder Gebäudeteile.

Art. 8

Umgebungsgestaltung im allgemeinen

Gebäudeumschwünge sind so anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten, dass der überlieferte Charakter des Freiraumes als wesentlicher Teil des Orts- und Strassenbildes gewahrt bleibt. Sie dürfen nicht mit besonderen Gebäuden überbaut werden.

Für die Oberburg gelten im besonderen der Ergänzungsplan für die Freiraumplanung und die vom Gemeinderat zu erlassenden Ausführungsvorschriften über Anlage, Gestaltung und Bepflanzung der Gärten, Wege und Vorplätze.

In der Unterburg sind die Grundsätze der Freiraumplanung Oberburg sinngemäss anwendbar.

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die Umschwünge den Anforderungen dieser Bestimmung anzupassen.

Art. 9

Offene Fahrzeugabstellplätze

Es ist nur ein offener Fahrzeugabstellplatz pro Liegenschaft zulässig.

II. Kernzone II

1. Im Zonenplan schwarz bezeichnete Gebäude

Art. 10

Die im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und ihres Erscheinungsbildes umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

Wahrung von
Gebäudeprofil und
Erscheinungsbild

Abweichungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften (Art. 11 ff.) gestattet, soweit dadurch der besondere Stellenwert des Gebäudes für das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Abweichungen

Der Abbruch solcher Gebäude unterliegt der Bewilligungspflicht gemäss Art. 7

Abbrüche

2. Uebrige Bauten

Art. 11

Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschoss	2
Dachgeschoss	2
Anrechenbare Untergeschosse	1
Grosser Grenzabstand	9,00 m
Kleiner Grenzabstand	3,50 m

Grundmasse

Im Zonenbereich, der als landschaftlich empfindlich bezeichnet ist, darf nur ein Dachgeschoss und kein zusätzliches anrechenbares Untergeschoss erstellt werden. Ferner gilt eine Ausnutzungsziffer von 30 %.

Art. 12

Die geschlossene Bauweise ist gestattet; vorbehalten bleibt Art. 15.

Zusammenbau /
Grenzbau

Die geschlossene Bauweise ist, ausgenommen im landschaftlich empfindlichen Bereich, zulässig.

Art. 13

Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

Grenzabstände
Grosser Grenz-
abstand

Der kleine Grenzabstand erhöht sich für Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grenzabstandes. Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet, soweit sie mit dem Hauptgebäude zusammen die Länge von 15 m nicht überschreiten.

Mehrlänge für
kleinen Grenz-
abstand

Die Grenzabstände dürfen bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden, wenn

Zulässige
Herabsetzung

- der Nachbar schriftlich zustimmt und die dadurch für sein Grundstück entstehenden baurechtlichen Nachteile in Kauf nimmt;
- der Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Ausserdem darf der Grenzabstand für ein wegge-lassenes Vollgeschoss um 1,0 m, höchstens jedoch bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.

Art. 14

Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau ausschliesslich die Bauvorschriften des kantonalen Rechts, wenn ihre Grundflächen insgesamt nicht grösser als 50 m² sind und nicht mehr als 5 % des Baugrundstückes betragen.

Art. 15

Erscheinung

Die Kernzone II gewährleistet den Umgebungsschutz des Städtchens.

Die Bauten haben bezüglich Lage, Grösse, kubische Verhältnisse, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die herkömmliche Bauweise im Städtchen zu übernehmen und dürfen das Ortsbild, auch wenn dies zu Einschränkungen in der baulichen Ausnützung der Grundstücke führt, in keiner Weise stören oder beeinträchtigen.

Grundsatz

Sinngemäss gleichen Anforderungen unterliegt auch die Gestaltung der Umgebung hinsichtlich Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzung.

Art. 16

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von wenigstens 40° neuer Teilung gestattet.

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf höchstens 60 cm, das Lichtmass von Dachflächenfenster höchstens 0,3 m² betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen gut gestaltet und dürfen zusammen nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein.

C. Ergänzende Vorschriften

Art. 17

In der Kernzone II ist je 80 m² Wohnfläche, mindestens aber pro Wohnung ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge bereitzustellen. Die anrechenbare Wohnfläche bestimmt sich nach §§ 9 f. ABV.

Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen von Fall zu Fall.

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

Art. 18

Bei Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Abstellplätze für
Kinderwagen und
Fahrräder

D. Schlussbestimmungen

Art. 19

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 20. Oktober 1975 mit den seitherigen Änderungen aufgehoben.

Inkrafttreten

*) zu Art. 1 "Reservezone"

Die Reservezone wurde mit Beschluss Nr. 2235 vom 26.7.95 des Regierungsrates des Kantons Zürich in die Kernzone K2 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 27. März 1905

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: W. Meierhofer

Der Schreiber: E. Jäggi

Vom Regierungsrat am 28. August 1905 mit Beschluss Nr. 3335
genehmigt.

