



# Musterbestimmungen «Uferbereichsplanung»

Im kantonalen Richtplan ist unter Pt. 2.2.1 festgehalten, dass entlang des Zürichseeufers in den betreffenden regionalen Richtplänen räumlich konkret festzulegen sei, welche Grundsätze zur Bebauung des Uferbereichs in den kommunalen Nutzungsplanungen zu berücksichtigen sind bzw. welche Strassenraumgestaltung der Seestrasse anzustreben ist. § 67a PBG bringt den Gemeinden um den Zürichsee das Instrumentarium zur Umsetzung der Vorgaben aus der regionalen Richtplanung in die Nutzungsplanung. Gemäss den Übergangsbestimmungen zu § 67a PBG haben die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen innerhalb von fünf Jahren nach der rechtskräftigen Überarbeitung des jeweiligen regionalen Richtplans anzupassen.

Damit diese Herausforderung bewältigbar bleibt, sollen die vorliegenden Musterbestimmungen den politischen Gemeinden und Planungsbüros als Hilfsmittel zur Verfügung gestellt werden. Damit wird angestrebt, dass die kommunalen Regelungen dem übergeordneten Recht entsprechen und im Rechtsmittelverfahren bestmöglich Bestand haben. Andererseits soll die Verwendung von Musterbestimmungen dazu beitragen, dass der zeitliche und inhaltliche Aufwand der Baudirektion in Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren reduziert wird. Es steht den Gemeinden offen, ob sie die Musterbestimmungen anwenden möchten oder nicht.

**Zweck** Die nachfolgenden Musterbestimmungen werden den Gemeinden und Planungsbüros als Hilfsmittel zur Verfügung gestellt. Sie fördern rechtskonforme kommunale Regelungen, die im Rechtsmittelverfahren möglichst Bestand haben. Ihre Verwendung soll dazu beitragen, dass der zeitliche und inhaltliche Aufwand auch in Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren reduziert wird. Die Verwendung der Musterbestimmungen ist für die Gemeinden freiwillig.

**Gesetzliche Grundlage** Gemäss Art. 67 a Abs. 1 PBG werden für den Uferbereich von Seen in der Bau- und Zonenordnung nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen für Bauzonen und soweit zweckmässig, für Freihalte- und Erholungszonen getroffen. Dabei werden insbesondere die ökologische Gestaltung des Seeufers und die Planung von Seeuferwegen berücksichtigt.

<sup>2</sup> Mit Rücksicht auf die besondere Lage und die vorhandene bauliche Struktur werden ergänzende Festlegungen vorgenommen:

- a. zu Baubereichen für Gebäude,
- b. zur Stellung und Erscheinung von Gebäuden sowie zur Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamt- und Fassadenhöhe,
- c. zu weiteren Bauten und Anlagen sowie zum Umschwung.

<sup>3</sup> Die ergänzenden Festlegungen

- a. gewährleisten, dass Bauten, Anlagen und Umschwung so gestaltet sind, dass sie besondere Rücksicht auf die bauliche und landschaftliche Umgebung nehmen,
- b. gewährleisten eine genügende Begrünung und standortgerechte Bepflanzung,
- c. sichern eine genügende Sicht auf den See.

**Gegenstand** Die Musterbestimmungen enthalten für die Uferbereichsplanung gemäss § 67 a Abs. 2 PBG Festlegungen zu nachfolgenden Themen:

- I. **Baubereiche / Stellung von Gebäuden**
- II. **Grundmasse**
- III. **Erscheinung / Gestaltung**
- IV. **Durchblicke / Sichtfenster auf den See**
- V. **Bepflanzung**
- VI. **Umschwung**

Die Musterbestimmungen sind primär auf Bauzonen als Geltungsbereich zugeschnitten. Soweit zweckmässig, können die Gemeinden auch für Freihalte- und Erholungszonen Bestimmungen aufstellen (vgl. § 67 a Abs. 1 PBG). Diesbezüglich wurden keine Musterbestimmungen formuliert. Für Freihalte- und Erholungszonen sind die konkreten Verhältnisse zu würdigen und bei Bedarf passgenaue Bestimmungen – allenfalls in Anlehnung an die Musterbestimmungen – zu treffen.

Die Musterbestimmungen knüpfen teilweise an die Uferabschnittstypen gemäss den regionalen Richtplänen (RRP) Pfannenstil und Zimmerberg: «Uferstrasse», «Parkstrasse» sowie «Ortsdurchfahrt». Keine Musterbestimmungen finden sich für das regionale Prinzip der «Seeanlage» (RRP Zimmerberg). Diesbezüglich sind die konkreten Anforderungen zu würdigen (bspw. Sichtschutz für Badende), indes können die Musterbestimmungen auch für diesen Uferabschnittstyp als Orientierung dienen.

Für folgende Aspekte der Uferbereichsplanung sind in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen *keine* Regelungen zu treffen:

- Für den **Gewässerraum**. Dieser ist abschliessend bundesrechtlich geregelt. Es handelt sich dabei um einen grundsätzlichen Bauverbotsbereich.
- In Hinblick auf Erstellung und Bestand von **Uferwegen**. Dies ist nicht Gegenstand einer kommunalen Rahmennutzungsplanung.

Die Regelungen in der kommunalen BZO haben dann auch stets nur ausserhalb des Gewässerraums Geltung. Gleichwohl in den kommunalen BZO keine Bestimmungen für den Gewässerraum und zu den Uferwegen aufzunehmen sind, sind die nutzungsplanerischen Anliegen in der Uferbereichsplanung inhaltlich und räumlich zu koordinieren. Die räumliche Verortung der entsprechenden Nutzungs- und Schutzinteressen wird vermutungsweise zumeist die Festsetzung eines entsprechenden **Ergänzungsplans «Uferbereich»** bedingen (vgl. § 10 Abs. 1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen; VDNP).

## Planerische Umsetzung

Die Umsetzung der Uferbereichsplanung erfolgt:

- nach Massgabe der (übergeordneten) Richtplanung;
- in Harmonisierung der wesentlichen öffentlichen Schutzinteressen (namentlich Gewässerraum, Ortsbild- und Städtebau, Seeufer- und Landschaftsschutz) sowie von privaten und öffentlichen Nutzungsinteressen;
- in Abstimmung und Koordination namentlich mit der Gewässerraumfestlegung sowie der Uferwegsplanung.

## Weitere Hinweise und Le-sehilfe

Die Umsetzung der Uferbereichsplanung erfordert dann auch stets einer planerischen Wertung. Auch die Verwendung der Musterbestimmungen vermag eine solche nicht vorwegzunehmen.

Für die Musterbestimmungen werden harmonisierte Baubegriffe (IVHB) verwendet. Sie sind primär mit Wirkung im Verbund mit einem Ergänzungsplan zugeschnitten. Ebenfalls können auch generell-abstrakt formulierte Bestimmungen mit Wirkung für den Uferbereich erlassen werden.

Folgende Elemente werden farblich in den Musterbestimmungen hervorgehoben:

- grau hinterlegt sind durch die Gemeinde zu wählende Inhalte (Varianten – Auswahl);
- blau hinterlegt sind Bestimmungen, die im Verbund mit einem Ergänzungsplans «Uferbereich», d.h. zusammen mit einer planerischen Festlegung funktionieren.
- \*Werte<sup>1</sup> und \*Platzhalter sind durch die Gemeinde festzulegen oder genauer zu bezeichnen.

Thematisch bestehen Bezüge insbesondere zu den Musterbestimmungen «Kernzonen» sowie den Musterbestimmungen «klimangepasste Siedlungsentwicklung». Auf eine (sinngemässe) Wiederholung von Inhalten der vorbestehenden Musterbestimmungen wurde verzichtet. In den Bemerkungen wird auf die entsprechenden Musterbestimmungen verwiesen.

---

<sup>1</sup> Teilweise finden sich Werte, die sich beispielsweise aus dem regionalen Richtplan oder dem Gesetz ergeben. Auch bei diesen Werten handelt es sich um Platzhalter.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Baubereiche / Stellung von Gebäuden .....</b>	<b>6</b>
1. Baubereiche .....	6
2. Lage von Gebäuden (Negativplanung) .....	7
3. Ersatzneubau .....	8
4. Grundrissorganisation von Gebäuden .....	8
5 Neubauten .....	8
<b>II. Grundmasse .....</b>	<b>10</b>
6. Grundmasse abweichend von der Grundnutzungsordnung .....	10
<b>III. Erscheinung / Gestaltung .....</b>	<b>12</b>
7. Erscheinung und Gestaltung .....	12
<b>IV. Durchblicke / Sichtfenster auf den See .....</b>	<b>13</b>
8. Durchblicke / Sichtfenster .....	13
9. Einfriedigungen .....	16
10. Übergänge zu Nachbargrundstücken .....	16
<b>V. Bepflanzung .....</b>	<b>18</b>
11. Bepflanzung .....	18
<b>VI. Umschwung .....</b>	<b>20</b>
12. Versiegelte Flächen .....	20
13. Terrassen und Sitzplätze .....	20
14. Abstellflächen und Tiefgaragenrampen .....	20
15. Terrainveränderungen .....	21

**I. Baubereiche / Stellung von Gebäuden**

Thema / Marginale	Inhalte	Bemerkungen / Hinweise
<p><b>1. Baubereiche</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>1.1 Gebäude / Hauptgebäude / samt Kleinbauten und Anbauten / Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten / [samt] Tiefgaragenrampen dürfen nur innerhalb des Baubereichs <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b> erstellt werden.</p> <p>[Variante]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>1.2 Kleinbauten und Anbauten / Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten [samt Tiefgaragenrampen] dürfen nur innerhalb des Baubereichs [*Bezeichnung] <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b> erstellt werden.</p> <p>[Variante II]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>1.3 Kleinbauten und Anbauten dürfen nur in der Zwischenzone <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b> erstellt werden.</p> <p>[Variante III]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>1.4 Die seeseitige / strassenseitige Fassade von Gebäuden / Hauptgebäuden ist im gesamten / im punktierten Abschnitt auf die Baubereichsline zu stellen.</p>	<p><b>Ziff. 1.1 – 1.2:</b> Die Lage zur Erstellung von Gebäuden kann mittels Baubereichen festgelegt werden (<b>Ziff. 1.1</b>). Die Baubereiche können bei Bedarf nach Gebäudearten differenziert bzw. für spezifische Gebäudeteile geregelt werden (Variante <b>Ziff. 1.2</b>). Auch erscheint denkbar, dass weitere Anlagen mit ortsbaulichen Auswirkungen mittels Baubereichen erfasst werden, sofern daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht (bspw. Swimmingpools).</p> <p>Hinweis: Bauten und Anlagen, die gemäss § 1 lit. a BVV bewilligungsbehaftet sind, sind im Gewässerraum im Grundsatz nicht zulässig. Auch wenn sie im weiteren Uferbereichsgebiet mit Ausnahme des Bereichs von Verkehrslinien bewilligungsfrei erstellt werden dürfen, haben sie die Vorschriften bspw. bezüglich Durchblicke / Sichtfenster auf den See einzuhalten (vgl. § 2 Abs. 2 BVV).</p> <p><b>Ziff. 1.3:</b> Für Kleinbauten und Anbauten kann vorgesehen werden, dass deren Anordnung mit Lage in <i>Zwischenbereichen</i> zwischen Gewässerraum und Baubereichen für Hauptgebäude zulässig ist. Solches wäre im Ergänzungsplan unter Berücksichtigung der Anforderungen bezüglich der Durchblicke / Sichtfenster auf den See zu verorten.</p> <p><b>Ziff. 1.4:</b> Die Stellung von Gebäuden kann auch im Verbund mit Baubereichen näher geregelt werden, sofern daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.</p> <p><b>Ziff. 1.5:</b> Die Grundfläche der Gebäude ergibt sich abgeleitet aus den Baubereichen, sofern sich die Grundfläche nicht anderweitig aus den Grundmassbestimmungen ergibt. Verbunden mit einem möglichst weiten</p>

	<p>[Variante IV] <b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>1.5 Kleinbauten und Anbauten dürfen <b>zusammen</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. eine Grundfläche von maximal [*Wert] m<sup>2</sup> aufweisen [oder]</li> <li>b. maximal [*Wert] Prozentpunkte der massgeblichen Grundstücksfläche überstellen.</li> </ol> <p>[Variante V] <b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>1.6 Einzelne Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. dürfen im gleichen Volumen ersetzt werden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. soweit sie vorbestehend sind, und</li> <li>2. nicht im Gewässerraum liegen;</li> </ol> </li> </ol> <p>[Untervariante]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>b. sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, soweit sie nicht im Gewässerraum zu liegen kommen.</li> </ol>	<p>Anordnungsspielraum zu Gunsten der Projektierungsfreiheit der Grundeigentümerschaft (Baubereich – Zwischenbereich o.ä.) kann namentlich mit Blick auf die Körnigkeit und Volumenbeschränkung eine Beschränkung der Grundfläche geboten sein. Die Musterbestimmung erfolgt am Beispiel der Kleinbauten und Anbauten. Ein Abweichen der Messweise gemäss § 2a ABV kann aufgrund der Anforderungen beim Bauen im Gewässerraum vor dem Hintergrund der Anforderung an die Einordnung und Gestaltung gerechtfertigt sein.</p> <p><b>Ziff. 1.6:</b> Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II kann auch eine spezifische Regelung getroffen werden.</p>
<p><b>2. Lage von Gebäuden (Negativplanung)</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>2.1 Gebäude / Hauptgebäude dürfen neu erstellt oder ersetzt werden, mit Lage ausserhalb:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. des Gewässerraums;</li> <li>b. der [*Verkehrsbaulinie] / einem Strassen- / Wegabstand von [*Wert m];</li> <li>c. des Freiraums / Freihaltebereichs <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b>.</li> </ol>	<p><b>Ziff. 2.1:</b> Je nach konkreten Verhältnissen kann es auch sachgerecht sein, die Lage für Gebäude mittels «Negativplanung» festzulegen (d.h. nicht positiv mittels Baubereichen, vgl. Baubereiche <b>Ziff. 1.</b>). Die Erstellung von Gebäuden (und ggf. von weiteren Bauten und Anlagen) ist in einem solchen System zulässig, wenn einer Bebauung keine gegenteiligen Festlegungen (Gewässerraum – Freihaltebereiche – Freiräume etc.) entgegenstehen.</p>

<p><b>3. Ersatzneubau</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>3.1 <sup>1</sup> Die im [*Ergänzungsplan] bezeichneten Gebäude / Hauptgebäude / und Gebäudeteile dürfen [im vorbestehenden Volumen] umgebaut und ersetzt werden. [Variante]</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Umbau oder Ersatzneubau müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Volumetrie mit Gebäudelänge und -breite, Gesamthöhe und Dachneigung;</li> <li>b. Stellung;</li> <li>c. Geschossigkeit;</li> <li>d. wesentliche Fassadengliederung und Materialisierung.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die [*örtliche Baubehörde] kann Abweichungen bewilligen oder anordnen, wenn daran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.</p>	<p><b>Ziff. 3.1:</b> § 67a PBG ermöglicht es den Gemeinden – vergleichbar mit den Festlegungsmöglichkeiten bspw. in Quartierhaltungszonen – detaillierte BZO-Bestimmungen zu treffen. Vorgaben zu Ersatzneubauten von bisherigen Gebäuden setzen eine vorbestehende ortsbauliche Qualität voraus. Vorliegende Musterbestimmung räumt der Grundeigentümerschaft ein Wahlrecht ein (Ersatzneubau oder Neubau nach den Grundmassbestimmungen). Auch weitergehende Vorgaben für einen Ersatzneubau sind denkbar.</p> <p>Hinweis: Für Gebäude [teilweise] im Gewässerraum kann die Möglichkeit zum Ersatzneubau nicht mittels kommunalen BZO-Bestimmungen geregelt werden.</p> <p>Abs. 2: Anstelle eines generellen Ersatzneubaus im vorbestehenden Volumen können weitergehende Vorgaben mit Auswirkung auf die Erscheinung statuiert werden.</p> <p>(Weitere) Musterformulierungen finden sich in den Musterbestimmungen Kernzonen.</p> <p>→ <a href="#">Musterbestimmungen Kernzonen</a></p>
<p><b>4. Grundrissorganisation von Gebäuden</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>4.1 Gebäude / Hauptgebäude sind in ihrer Struktur und in ihrer inneren Erschliessung so zu organisieren, dass die gestaltete und genutzte Umgebung nicht im Gewässerraum zu liegen kommt, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Hauszugänge;</li> <li>b. Gartensitzplätze;</li> <li>c. Spiel- und Ruheflächen.</li> </ul>	<p><b>Ziff. 4.1:</b> In Abschnitten des Uferbereichs mit geringer Bautiefe kann es geboten sein, dass die Grundrissorganisation und Hauszugänge mit den weiteren Anforderungen insb. der Freihaltung des Gewässerraums in Übereinstimmung gebracht werden. Diese Anforderungen sind in einer frühen Projektierungsphase des Bauvorhabens zu berücksichtigen.</p>
<p><b>5 Neubauten</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalien]</b></p> <p>5.1 Neubauten haben sich an der Bebauung in der näheren Umgebung zu orientieren, bezüglich:</p>	<p><b>Ziff. 5.1:</b> Die Stellung von Gebäuden und auch deren Bauvolumen kann – in Abgleich mit den Grundmassbestimmungen (vgl. <a href="#">Ziff. 6.1</a>) – unter Umständen auch ohne Festlegungen in einem Ergänzungsplan vorgegeben</p>

	<p>a. der charakteristischen / ortstypischen Bebauungsstruktur;</p> <p>b. der Abfolge von Baukörpern und Freiräumen / Freihaldebereichen / unbebauten / offenen Bereichen;</p> <p>c. ihrer Stellung und Firstrichtung;</p> <p>d. des Gebäudevolumens.</p> <p>[Variante]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>5.2 <sup>1</sup> Neubauten sind giebelseitig / bzw. mit ihrer hypothetischen Giebelseite / parallel / orthogonal zur Seekante hin auszurichten.</p> <p><sup>2</sup> Die maximale Gebäudelänge parallel zur Seekante / zur [*Strasse] beträgt im Typ:</p> <p>a. *Uferstrasse: [*Wert];</p> <p>b. *Parkstrasse: [*Wert];</p> <p>c. *Ortsdurchfahrt: [*Wert].</p> <p><sup>3</sup> Die [*örtliche Baubehörde] kann eine andere Ausrichtung erlauben oder anordnen, wenn:</p> <p>a. damit überwiegenden öffentlichen Interessen besser Rechnung getragen werden kann;</p> <p>b. die Überbauung des Grundstücks ansonsten nicht oder nur in unverhältnismässiger Weise möglich ist.</p> <p>[Variante II]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>5.3 Kleinbauten und Anbauten dürfen zusammen:</p> <p>a. eine Grundfläche von maximal [*Wert] m<sup>2</sup> aufweisen; [und / oder]</p>	<p>werden, sofern der Uferbereich über eine einheitliche Bebauungstypologie verfügt, bzw. eine gewisse Baugesamtheit vorherrscht, die typologisch bewahrt und sinngemäss weiterentwickelt werden soll.</p> <p><b>Ziff. 5.2</b> und <b>5.3</b>: Variante einer denkbaren Festlegung zur Stellung der Bauten, u.a. auch in Beachtung der Anforderungen an die Durchblicke / Sichtfenster auf den See.</p> <p><b>Ziff. 5.4</b>: Musterbestimmung, die abweichend von einem statuierten Grundsatz (Variante I oder II) eine Würdigung im Einzelfall durch die örtliche Baubehörde ermöglicht. Überwiegende Interessen können sich beispielsweise ergeben aus den Anforderungen an:</p> <p>a. den Umgang mit dem Gewässerraum;</p> <p>b. den Baumschutz;</p> <p>c. der besseren Anordnung von Grünflächen;</p> <p>d. den Biotopschutz;</p> <p>e. den Lärmschutz.</p>
--	---	---

II. Grundmasse

	<p>b. maximal [*Wert] Prozentpunkte der massgeblichen Grundstücksfläche überstellen.</p>	
<p><b>6. Grundmasse abweichend von der Grundnutzungsordnung</b></p>	<p><b>Art. X [abweichende Grundmassbestimmungen]</b></p> <p>6.1 Für den Uferbereich <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b> gelten abweichend zu den Grundmassbestimmungen gemäss Art. [*XY] BZO folgende Grundmasse:</p> <p>a. <b>*Uferstrasse:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vollgeschosse<sup>a</sup>: [*Wert],</li> <li>2. anrechenbare Untergeschosse: [*Wert],</li> <li>3. anrechenbare Dachgeschosse / Attikageschosse: [*Wert],</li> <li>4. Baumassenziffer / Ausnützungsziffer: [*Wert],</li> <li>5. Fassadenhöhe / Gesamthöhe: [*Wert],</li> <li>6. Gebäudelänge / Gebäudebreite (inkl. Anbauten): [*Wert].</li> </ol> <p>[Variante ohne Baubereiche*]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Grundabstand / Grenzabstand: [*Wert],</li> <li>8. Gebäudeabstand,</li> <li>9. Überbauungsziffer (Hauptgebäude / Kleinbauten und Anbauten): [*Wert].</li> </ol> <p>b. <b>*Parkstrasse:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. [...],</li> <li>2. [...].</li> </ol> <p>c. <b>*Ortsdurchfahrt:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. [...],</li> <li>2. [...].</li> </ol>	<p><b>Ziff. 6.1:</b> Bei der Uferbereichsplanung handelt es sich um überlagernde Festlegungen. Gestützt auf § 67a Abs. 2 lit. b PBG können gegenüber der Grundnutzungsordnung (illustrativ: Wohnzone W2) abweichende Grundmassbestimmungen erlassen werden.</p> <p>Findet sich in der jeweiligen Gemeinde einzig ein Typ eines Uferbereichs (*Uferstrasse / *Parkstrasse / *Ortsdurchfahrt), kann die Differenzierung nach Typus weggelassen werden.</p> <p>Entsprechende Grundmassbestimmungen können wo sachgerecht im Verbund mit der Festlegung von Baubereichen (Ziff. 1 und 2) oder aber auch der abstrakten Regelung der Stellung der Gebäude (Ziff. 4) erfolgen.</p> <p>Die Masse sind mit einer allenfalls festgelegten Grünflächenziffer zu harmonisieren.</p> <p><sup>a</sup> Sofern eine Reduktion der Vollgeschosse erfolgen soll (bspw. W2), kann geprüft werden, ob für den Uferbereich eine Umzonung zweckmässig ist. Es gilt, sogenannte Briefmarkenzonierungen zu vermeiden.</p> <p>* Falls keine Baubereiche festgelegt werden, sind auch Grund- bzw. Grenzabstand, und ggf. eine Überbauungsziffer zu regeln.</p> <p><b>Ziff. 6.2:</b> Variante einer Bestimmung, mit welcher die Stellung und das Bauvolumen näher gelenkt werden unter dem Aspekt «messen» (vgl. bereits Ziff. 5.3).</p> <p><b>Ziff. 6.3:</b> Musterbestimmung, sofern gemäss Grundnutzungsordnung das Zusammenbauen als zulässige Bauweise erlaubt ist, dies jedoch für den spezifischen Abschnitt des Uferbereichs:</p>

	<p>[Variante II] <b>Art. X [Marginalie]</b> 6.2 Die Gebäudelänge parallel zur Seekante / der [*Strasse] beträgt maximal [*Wert] m.</p> <p>[Variante III] <b>Art. X [Marginalie]</b> 6.3 Das Zusammenbauen [*im Uferbereich] / <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b> ist abweichend zu Art. [*XY] BZO nicht zulässig.</p> <p>[Variante IV] <b>Art. X [Marginalie]</b> 6.4 Die Einräumung eines projektbezogenen Näherbaurechts gemäss § 270 Abs. 3 PBG ist [*im Uferbereich] / <b>gemäss [*Ergänzungsplan]</b> nicht zulässig.</p>	<p>a. nicht sachgerecht ist, und b. keine Baubereiche festgelegt werden.</p> <p><b>Ziff. 6.4:</b> Projektbezogene Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG, die eine Bebauung in Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen ermöglichen, haben Einfluss auf die Stellung von Bauten, sofern keine Baubereiche festgelegt werden.</p>
--	---	---



<p><b>7. Erscheinung und Gestaltung</b></p>		<p><b>Ziff. 7.1 und 7.2:</b> Im Uferbereich können – abweichend von den Vorschriften der Grundnutzungsordnung – Festlegungen zu Erscheinung und Gestaltung von Gebäuden getroffen werden. Dies rechtfertigt sich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. aufgrund der besonderen Lage und den im Uferbereich vorhandenen wesentlichen öffentlichen Interessen;</li><li>b. in Abstimmung zwischen Schutz und Nutzungsinteressen;</li><li>c. unter Berücksichtigung der vorbestehenden Bebauung.</li></ul> <p>Die Anforderungen sind im konkreten Fall zu bestimmen. Regelungen können beispielsweise getroffen werden zu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Dachform;</li><li>b. Dachaufbauten;</li><li>c. Fassadengestaltung;</li><li>d. Materialisierung.</li></ul> <p>Entsprechenden Bestimmungen können sich an den Formulierungen der Musterbestimmungen Kernzonen orientieren.</p> <p>→ <b>Musterbestimmungen Kernzonen</b></p>
---	--	---

## 8. Durchblicke / Sichtfenster

### Art. X [Marginalie]

- 8.1 <sup>1</sup> Die im [\*Ergänzungsplan] festgelegten Freiräume / Freihaltebereiche samt ihrer für die Wirkung der [\*Uferstrasse / \*Parkstrasse / \*Ortsdurchfahrt / \*Seeanlage] wesentlichen Erscheinung sind dauernd so herzurichten und zu unterhalten, dass:
- abschnittsweise / regelmässige Durchblicke / Sichtfenster von der [\*Strasse] auf den See möglich sind;
  - der See mit seinem Uferbereich als wichtiges Landschaftselement von der [\*Strasse] her wahrgenommen wird;
  - die Wirkung der bestehenden parkähnliche Bepflanzung erhalten und wahrnehmbar bleibt.

### Art. X [Marginalie]

- 8.2 <sup>1</sup> Der Durchblick / Das Sichtfenster auf den See muss pro Grundstück insgesamt mindestens [\*Wert] % der Anstosslänge im Bereich der \*Strasse / auf der parallel zur Seekante abgewandten Grundstücksgrenze betragen.

[Variante]

- 8.3 <sup>1</sup> Die Durchblicke / Das Sichtfenster auf den See beträgt pro Grundstück:
- für den Typ \*Uferstrasse: mehr als [\*50] %;
  - für den Typ \*Parkstrasse: mehr als [\*25] %;
  - für den Typ \*Ortsdurchfahrt: [\*Wert] %;
  - für den Typ \*Seeanlage: [\*Wert] %.

<sup>2</sup> Die Durchsicht gemäss Abs. 1 ist auf der Anstosslänge im Bereich der \*Strasse / auf der parallel zur

**Allgemeines:** Die vorgeschlagenen Musterbestimmungen in Ziff. 8 knüpfen einen fixen, jedoch abstrakten Wert an, in dessen prozentualen Umfang die Durchblicke / Sichtfenster auf den See pro Grundstück zu gewährleisten sind. Mit einem solchen System lassen sich unter Umständen vergleichbare Ergebnisse wie mittels Baubereichsplanung im Verbund mit weiteren Vorschriften zu Bauten und Anlagen sowie Bepflanzung erzielen.

**Ziff. 8.1:** Musterbestimmung, die mit Elementen einer Zielnorm («Sollzustand») Anforderungen für Durchblicke / Sichtfenster auf den See im Bereich der Freiräume / Freihaltebereiche vorgibt.

**Ziff. 8.2 und 8.3:** Die Bestimmungen geben unter dem Titel «messen» einen fixen Wert / Prozentsatz für Durchblicke / Sichtfenster vor (Beispiel: mindestens 50 % für den Typ Uferstrasse; mindestens 25 % für den Typ Parkstrasse). Die Vorgabe steht dabei in direkter Abhängigkeit zum jeweiligen Grundstück, unter Einbezug von sämtlichen (vorbestehenden) Bauten und Anlagen sowie der sichthindernden Pflanzungen. Die Vorgabe kann ggf. mit Elementen von Ziff. 8.5 ergänzt werden (keine «sichthindernden» Bauten, Anlagen und Pflanzungen; Umschreibung der freizuhaltenen Durchblicke / Sichtfenster mit horizontalen und vertikalen Ausmassen). Ziff. 8.3 ist eine Variante bei mehreren Typen innerhalb einer Gemeinde).

**Ziff. 8.4:** Die Erscheinung der Freiräume / Freihaltebereiche kann mittels Festlegung einer Grünflächenziffer gesteuert werden. Die Grünfläche gemäss § 257 PBG schliesst bestimmte Nutz- und Bauweisen aus. Damit wird mittelbar auf den Durchblicke / Sichtfenster auf den See Einfluss genommen, gleichwohl eine solche mit Vorgaben zur Bepflanzung zu ergänzen ist.

**Ziff. 8.5:** Musterbestimmung, welche unter bestimmten Voraussetzungen konkrete Bauten und Anlagen im Freihaltebereich als zulässig erklärt. Die Bestimmung kann in Ergänzung zu Ziff. 8.4 aufgestellt werden.



	<p>Seekante abgewandten Grundstücksgrenze einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup>Bauten und Anlagen sowie immergrüne Pflanzungen und Grünhecken hemmen die Durchblicke auf den See, wenn sie in ein Sichtfenster hineinragen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>ab einer Höhe von [*1.40 m] gemessen ab der Strassengrenze zum Grundstück;</li><li>auf die Wasserfläche / Uferlinie, samt Bootshäuser, Stege und dgl.</li></ol> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>8.4 Die im [*Ergänzungsplan] festgelegten Freiräume / Freihaltebereiche müssen zu [*Wert / *Bruch] als anrechenbare Grünfläche gemäss § 257 Abs. 2 PBG ausgestaltet werden.</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>8.5 Im Bereich der im [*Ergänzungsplan] festgelegten Freiräume / Freihaltebereiche dürfen unter Einhaltung der anrechenbaren Grünfläche erstellt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>einzelne Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II;</li><li>einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht im Nahbereich von Hauptgebäuden / Gebäuden;</li><li>einzelne Terrassen und Sitzplätze.</li></ol> <p>[Variante]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>8.6 <sup>1</sup> Im Bereich der im [*Ergänzungsplan] festgelegten Freiräume / Freihaltebereiche dürfen auf einer Fläche von maximal [*Wert / *Bruch] Bauten und</p>	<p><b>Ziff. 8.6:</b> Variante, die einen maximalen «sichthindernden» Wert für Bauten und Anlagen gemäss Ziff. 7.3 vorgibt, und für Durchblicke / Sichtfenster auf den See weitere Vorgaben enthält. Für den Wert kann beispielsweise auf die Anstosslänge des betreffenden Grundstücks im Bereich der Seestrasse abgestützt werden.</p> <p><b>Ziff. 8.7:</b> Musterbestimmung mit primärer Anknüpfung an vorbestehende Flächen mit ortsbaulichen Qualitäten, die in ihrer Erscheinung erhalten und weiterentwickelt werden sollen.</p> <p><b>Ziff. 8.8:</b> Untervariante Ersatz von prägenden Bäumen und Einzelelementen im Uferbereich.</p> <p><sup>a</sup> Die ordentliche Grundstücksnutzung darf nicht übermässig erschwert werden. Entsprechende Festlegungen sind vor einem ortsbaulichen Hintergrund zu treffen.</p>
--	--	--



Anlagen gemäss [Ziff. 8.3] erstellt werden sowie Pflanzungen gemäss [Ziff. 7.3] erfolgen, wenn:

- a. sie nicht sichthindernd sind; und
- b. die Gebäude:
  1. einzig Nebennutzflächen enthalten, oder
  2. nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

<sup>2</sup> Als sichthindernd gelten Bauten und Anlagen sowie immergrüne Pflanzungen und Grünhecken, die einzeln / zusammen eine maximale Ausdehnung überschreiten:

- a. vertikal: [\*XY] m / [\*Prozentsatz] % / [\*Bruch] im Verhältnis zu [\*definierte Länge];
- b. horizontal: [\*XY] m / [\*Prozentsatz] % / [\*Bruch] im Verhältnis zu [\*definierte Länge].

[Variante II]

**Art. X [Marginalie]**

- 8.7 Die im [\*Ergänzungsplan] festgelegten Freiräume / Freihaltebereiche samt ihren Elementen wie [\*Bezeichnung] sind bei Veränderungen in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Berücksichtigung der vorbestehenden Situation weiterzuentwickeln.

[Untervariante]

**Art. X [Marginalie]**

- 8.8 Die im [\*Ergänzungsplan] bezeichneten Einzelbäume und / oder [\*prägende Elemente] sind zu erhalten und bei Abgang oder Verlust nach Möglichkeit<sup>a</sup> an der gleichen Pflanzstelle oder im Nahbereich von diesen zu ersetzen.

<p><b>9. Einfriedigungen</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>9.1 Entlang der [*Strasse] ist im Bereich Freiräume / Freihaltebereiche eine geschlossene Einfriedigung oder Grünhecke zulässig, wenn sie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>als Einfriedigung strassenseitig belebt oder begrünt ist;</li> <li>eine maximale Höhe von [*1,40 m] aufweist, gemessen ab [*der Kante der Strassengrenze entlang des Grundstücks].</li> </ol> <p>[Variante]</p> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>9.2 <sup>1</sup> Im Bereich von Hauptgebäuden sind lärm- oder sichthindernde Einfriedigungen und Grünhecken zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>auf maximal [*einem Drittel] der strassenangrenzenden Grundstückslänge;</li> <li>mit einer maximalen Höhe von [*1,80] m, gemessen ab [*der Kante der Strassengrenze entlang des Grundstücks ].</li> </ol> <p><sup>2</sup> Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sind einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Im Übrigen ist sicherzustellen, dass abschnittsweise / regelmässige und ganzjährig erlebbare Durchblicke / Sichtfenster von der [*Uferstrasse / *Parkstrasse / *Seestrasse] zum See bestehen.</p>	<p><b>Ziff. 9.1 – 9.2:</b> Die Musterbestimmungen regeln Einfriedigungen von Grundstücken im Uferbereich zur (See-)Strasse hin. Eine ausdifferenzierte Regelung ist Ergebnis einer Harmonisierung zwischen dem privaten Nutzungsinteresse des Sicht- und teilweise Lärmschutzes mit dem öffentlichen Interesse an der Sicht auf den See.</p> <p>Für eine Definition des Aspekts einer «sichthindernden» Einfriedigung vgl. <b>Ziff. 8.4.</b> Da die Wahrung oder Verbesserung der Durchblicke / Sichtfenster Regelungsgegenstand bildet, rechtfertigt sich ein teilweises Abweichen von den kantonalen Begrifflichkeiten, wie sie im EG ZGB sowie der VERV verwendet werden.</p> <p>Einfriedigungen und (Hecken-)Pflanzungen im Bereich von Grundstücksgrenzen werden zivilrechtlich geregelt (vgl. §§ 170 ff. EG ZGB). Für die Einfriedigung und Pflanzungen im Bereich zu Strassen, Wegen und Plätzen gelten die Vorgaben der §§ 26 ff. VERV. Liegen wie im Uferbereich wesentliche öffentliche Interessen vor, können die maximal zulässigen Höhenmasse zusätzlich beschränkt werden.</p>
<p><b>10. Übergänge zu Nachbargrundstücken</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>10.1 Mit der Bepflanzung und der Gestaltung des Terrains im Bereich von begrüntem Teilen von</p>	<p><b>Ziff. 10.1 – 10.2:</b> Die Musterbestimmung regelt die Ausgestaltung bzw. den Übergang zu Nachbargrundstücken.</p>



	<p>Nachbargrundstücken / [sowie] des Siedlungsrandes ist sicherzustellen, dass eine fließende / offene Wirkung entsteht.</p> <p>[Variante] <b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>10.2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind im Bereich ausserhalb des Gewässerraums zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. offene Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von [*Wert];</li><li>b. geschlossene Einfriedigungen und Grünhecken bis zu einer maximalen Höhe von [*Wert].</li></ul>	<p>Hinweis: Für den Gewässerraum sind keine BZO-Vorschriften aufzustellen.</p> <p>Liegen wesentliche öffentliche Interessen vor, können die maximal zulässigen Höhenmasse von Einfriedigungen und Grünhecken abweichend zu den Festlegungen in den §§ 170 ff. EG ZGB beschränkt werden. Eine Definition der Messweise ist nicht erforderlich/zulässig. Diese ergibt sich aus dem übergeordneten Recht.</p>
--	---	--

<p><b>11. Bepflanzung</b></p>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>11.1<sup>1</sup> Der Uferbereich ist mit einheimischen / standortgerechten / ökologisch wertvollen Arten zu bepflanzen.</p> <p><sup>2</sup> Im [*Uferbereich]:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. sind Einzelbäume zu pflanzen:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. grundstücksintern,</li> <li>2. entlang von Strassen,</li> <li>3. zum Gewässerraum hin, [und / oder]</li> </ol> </li> <li>b. ist eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Büschen vorzusehen:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. im Bereich der Grundstücksgrenzen, und</li> <li>2. zum Gewässerraum hin.</li> </ol> </li> </ol> <p><sup>3</sup> Bei der Bepflanzung und dem Bestand ist sicherzustellen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. der Bereich für Durchblicke / Sichtfenster auf den See, gemessen ab einer Höhe von [*1,40 m] ab der Kante der Strassengrenze entlang des Grundstücks, dauernd von Pflanzenwuchs freigehalten wird; und / oder</li> <li>b. abschnittsweise / regelmässige Durchblicke / Sichtfenster auf den See bestehen bleiben.</li> </ol> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>11.2<sup>1</sup> Im Typ *Uferstrasse sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. innerhalb der Freiräume / Freihaltebereiche [*gemäss Ergänzungsplan] / grundstücksintern / zum Gewässerraum hin / entlang der Grundstücksgrenze lockere, buschartige Pflanzungen vorzusehen; und</li> <li>b. entlang der Strasse Einzelbäume zu pflanzen.</li> </ol>	<p><b>Allgemeines:</b> Die Musterbestimmungen sollen zweckmässige Festlegungen im Einklang mit den Festsetzungen im jeweiligen regionalen Richtplan [*Uferstrasse – *Parkstrasse – *Ortsdurchfahrt – *Seeanlage] ermöglichen.</p> <p>Bei der Wahl der Musterbestimmungen zu den Pflanzungen ist insbesondere zu prüfen, ob sich auf einem Gemeindegebiet mehrere Typen vorfinden.</p> <p><b>Ziff. 11.1</b> stellt eine generelle Bestimmung auf, die je nach den konkreten Verhältnissen bei Vorliegen von nur einem Typ auf Gemeindegebiet zur Anwendung gelangen kann (gleichwohl die Inhalte noch auf die konkreten Anforderungen anzupassen sind).</p> <p>Bestehen zwei oder mehr Typen können insb. <b>Ziff. 11.1 Abs. 1 und ggf. Abs. 3</b> als Grundsatz mit Geltungsbereich für alle Typen aufgestellt werden und sind diese zweckmässigerweise mit den Regelungsinhalten der <b>Ziff. 11.2</b> oder <b>11.3</b> zu ergänzen. Dabei gilt es, Widersprüche und Redundanzen zu vermeiden.</p> <p><b>Ziff. 11.1:</b> <u>Abs. 1</u> enthält mögliche Vorgaben an eine naturnahe Begrünung.</p> <p><u>Abs. 2</u> enthält Vorgaben für die Art der Bepflanzung, die primär auf die Typen der *Uferstrasse und *Parkstrasse zugeschnitten sind sowie ggf. auch je nach den sich präsentierenden Verhältnissen für die *Ortsdurchfahrt herangezogen werden können.</p> <p><u>Abs. 3</u> konkretisiert die Vorgaben unter den Anforderungen an die Durchblicke / Sichtfenster auf den See. Auch hier ist je nach gewähltem Regelungskonzept sicherzustellen, dass keine Doppelungen gegenüber allenfalls gemäss Musterbestimmungen <b>Ziff. 8.</b> gewählten Bestimmungen bestehen.</p>
-------------------------------	--	--

	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>11.3<sup>1</sup> Im Typ *Parkstrasse innerhalb der Freiräume / Freihaltebereiche [*gemäss Ergänzungsplan] / grundstückintern / entlang der Strasse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. ist die charakteristische Pflanzung mit grosskronigen und langlebigen Bäumen / markanten Einzelbäumen beizubehalten; [und / oder]</li><li>b. sind in Ergänzung und Weiterentwicklung der Eigenart des Uferbereichs zusätzlich grosskronige und langlebige Einzelbäume zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen.</li></ul>	<p><b>Ziff. 11.2 und 11.3:</b> Die Musterbestimmungen enthalten spezifisch für den Typ *Uferstrasse (Ziff. 11.2) bzw. *Parkstrasse (Ziff. 17.3) Vorgaben, wie sie sich bereits aus den beiden regionalen Richtplänen Zimmerberg und Pfannenstil ergeben.</p> <p>Weiterer Hinweis: Für die Typen *Ortsdurchfahrt und *Seeanlage lassen sich keine allgemeingültigen Grundsätze ableiten, weshalb bezüglich Bepflanzung keine Musterbestimmungen formuliert wurden.</p> <p>Die Bestimmungen treten gebietsspezifisch zu den Festlegungen des § 238a PBG hinzu. Sie können zweckmässigerweise mit <a href="#">weiteren Festlegungen gemäss Musterbestimmungen § 238a PBG – Begrünung der Gebäudeumgebung</a> ergänzt werden, namentlich zu den Anforderungen an eine ökologisch wertvolle Begrünung, Pflanzenarten und Voraussetzungen bezüglich des Wurzelraums. Dies, sofern spezifisch für den Uferbereich ergänzende oder abweichende Festlegungen gegenüber der Grundnutzungsordnung zu treffen sind.</p> <p>→ <a href="#">Musterbestimmungen § 238a PBG – Begrünung der Gebäudeumgebung (Umfang der Begrünungspflicht)</a></p>
--	--	---

<b>12. Versiegelte Flächen</b>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>12.1<sup>1</sup> Sofern befestigte Flächen der Funktion entsprechend geboten sind, sind sie nach Möglichkeit<sup>a</sup>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>in ihrer Ausdehnung zu beschränken;</li> <li>möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.</li> </ol> <p><sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind nach Möglichkeit<sup>a</sup> so anzuordnen, dass geeignete und möglichst zusammenhängende Flächen für Grünflächen / die Begrünung entstehen.</p>	<p><b>Ziff. 12.1 – 12.2:</b> Die Bestimmungen treten gebietspezifisch zu § 238a PBG hinzu. Sie können zweckmässigerweise mit weiteren Festlegungen gemäss Musterbestimmungen § 238a PBG – Begrünung der Gebäudeumgebung ergänzt werden, namentlich zu Umfang, Lage und Anforderungen an die Grünflächen.</p> <p>→ Musterbestimmung § 238a PBG – Begrünung der Gebäudeumgebung (Umfang der Begrünungspflicht)</p> <p><sup>a</sup> Die ordentliche Grundstücksnutzung darf nicht übermässig erschwert werden. Vorbehalten bleiben stets Vorgaben aus der übergeordneten Umweltschutzgesetzgebung.</p>
<b>13. Terrassen und Sitzplätze</b>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>13.1 Terrassen und Sitzplätze sind so anzuordnen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>geeignete Flächen für Grünflächen / die Begrünung entstehen;</li> <li>sie ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen;</li> <li>sie ausserhalb der Freiräume / Freihaltebereiche zu liegen kommen.</li> </ol>	<p><b>Ziff. 13.1:</b> Die Musterbestimmung regelt die Lage von Terrassen oder (nicht weiter befestigten) Sitzplätzen.</p> <p>Lit. c ist abzugleichen mit allfällig ebenfalls verwendeten Ziff. 8.5 und 8.6. Je nach konkreter Situation kann es sachgerecht sein, bspw. unbefestigte Sitzplätze in Freihaltebereichen / Freiräumen zuzulassen oder insbesondere Terrassen ausdrücklich auszuschliessen.</p>
<b>14. Abstellflächen und Tiefgaragenrampen</b>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>14.1 Einzelne Abstellflächen [Fahrzeugabstellplätze / Besucherparkplätze] sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen, bezüglich deren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lage, und</li> <li>Materialisierung.</li> </ol> <p><b>Art. X [Marginalie]</b></p> <p>14.2 Einzelne Abstellflächen [Fahrzeugabstellplätze / Besucherparkplätze] sowie Tiefgaragenrampen sind</p>	<p><b>Ziff. 14.1 und 14.2:</b> Die Ausgestaltung und Lage von Abstellflächen für Fahrzeuge ist je nach konkreten Verhältnissen besondere Beachtung zu schenken.</p> <p><sup>a</sup> Die ordentliche Grundstücksnutzung darf nicht übermässig erschwert werden bzw. die Umsetzung muss für die Grundeigentümerschaft verhältnismässig sein.</p>



	<p>sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit<sup>a</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. In das Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren;</li><li>b. im Vorbereich / in einer Flucht zwischen Gebäude und Strasse zu erstellen;</li><li>c. einzuhausen / zu überdachen.</li></ul>	
<b>15. Terrainveränderungen</b>	<p><b>Art. X [Marginalie]</b> 15.1 Bauten und Anlagen sind so zu projektieren, dass damit einhergehend Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt werden.</p>	<p><b>Ziff. 15.1:</b> Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und insbesondere die Übergänge zu den im Gewässerraum liegenden Grundstücksteilen sind sorgfältig auszugestalten.</p> <p>Eine Bezugnahme auf das massgebende Terrain (Abgrabungen und Aufschüttungen im Vergleich zum massgebenden Terrain) erscheint zumeist nicht sachgerecht, da der natürliche Terrainverlauf sehr oft bei der Erstellung der Landanlagen wesentlich verändert wurde.</p>