Gemeinde Lufingen

KANTON ZÜRICH
NUTZUNGSPLANUNG LUFINGEN 2001

BAUORDNUNG 1986

mit Revision vom 05.07.2001

Von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am 28. Februar 1986.
Vom Regierungsrat genehmigt
am 10. Dezember 1986 (RRB 4457).

Änderungen von der Gemeindeversammlung Lufingen
festgesetzt am 05.07.2001.

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident: *F. Knecht*

Der Gemeindeschreiber: *W. Ganz*

POLITISCHE GEMEINDE LUFINGEN ZH

Von der Baudirektion am ...5. Dez. 2001.....

mit Verfügung Nr. ...1358..... **genehmigt.**

Für die Baudirektion
Ch. Zimmerhakl

GVB 7/05.07.2001
t/verordnungen/bauO - 05.07.2001

Bauordnung Lufingen

INHALTSVERZEICHNIS

Ziffer		Seite
1.	**ZONENORDNUNG**	
1.1	Zoneneinteilung	2
1.2	Zonenplan und Ergänzungspläne	2
2.	**ZONENVORSCHRIFTEN**	
2.1	Kernzonen	3
2.2	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	8
2.3	Gewerbezone	10
2.4	Zonen für öffentliche Bauten	11
2.5	Erholungszonen für Freizeit und Sportanlagen	11
3.	**BESONDERE INSTITUTE**	
3.1	Arealüberbauungen	12
3.2	Aussichtsschutz	13
3.3	Baumschutz	13
3.4	Terrassenhäuser	13
3.5	Aussenantennen	14
4.	**ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**	
4.1	Abstandsvorschriften	14
4.2	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	15
4.3	Übrige Abstellplätze	16
4.4	Spiel- und Ruheflächen	16
4.5	Terrain-Aufschüttungen und Abgrabungen	17
4.6	Inanspruchnahme von öffentlichem Grund	17
5.	**SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	17

Die Gemeinde Lufingen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende

BAU- UND ZONENORDNUNG
(Bauordnung, BauO)

1. ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal, Gewässer oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 und 44 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet sind:

			ES
1.1.1	*Bauzonen*		
	- Kernzone	K 2	III
	- Einfamilienhauszone, 1-geschossig	E 1	II
	- Einfamilienhauszone, 2-geschossig	E 2	II
	- Wohnzone, 2-geschossig	W 2	II
	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2-geschossig	WG 2	III
	- Gewerbezone	G 4	III
	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II

Bei Wohnzonen entlang der Zürcherstrasse S-1 gilt für die erste Bautiefe die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV (vgl. Eintrag im Zonenplan).

1.1.2	*Freihaltezone*	F	-
1.1.3	*Erholungszone*	E	-

1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

1.2.1 *Zonenplan*

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend.

1.2.2 *Ergänzungspläne*

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1'000. Für die Aussichtspunkte gelten die Aussichtsschutzpläne im Massstab 1 : 500 und für die Wald- und Bachabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1 : 500.

1.2.3 *Verhältnis der Pläne*

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.

1.2.4 *Auflage der Pläne*

Die rechtsverbindlichen Pläne liegen im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Die der Bauordnung beigelegten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

2.1.1 *Zweck*

Die Ortsbilder von Lufingen, Augwil und Hinter-Marchlen sollen in ihrer Eigenart erhalten und Baulücken in angepasster Bauweise geschlossen werden.

Die Kernzone unterteilt sich in die Bereiche Hauszone, Hofzone und Freiräume.

2.1.2 *Bestehende Hauptbauten*

Bestehende Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung im Rahmen des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut und einer anderen, in der Kernzone zulässigen Nutzung zugeführt werden.

Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

Vorbehalten bleiben Schutzanordnungen.

2.1.3 *Hauszone*

Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt und die Hauptfassade muss in den Mantellinienbereich gestellt werden.

2.1.4 *Freiräume*

Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind.

2.1.5 *Hofzone*

Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind. Diese dürfen nicht zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzt werden.

2.1.6 *Bauweise*

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a)	Vollgeschosse	mind/max		2
b)	anrechenbare Dachgeschosse	max		2
c)	anrechenbare Untergeschosse			keine
d)	Gebäudelänge (sofern nicht durch	mind	m	17.00
	die Mantellinie bestimmt)	max	m	25.00
e)	Grenzabstand (sofern nicht durch			
	die Mantellinie bestimmt)	mind	m	3.50
f)	Gebäudeabstand, auch für Gebäude			
	mit brennbaren Aussenwänden	mind	m	7.00
g)	Gebäudebreite	max	m	15.00
h)	Gebäudehöhe	max	m	7.50
i)	Firsthöhe	max	m	7.00
k)	Für Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.			

2.1.7 *Firstrichtung*

Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan und wo derselbe nichts vorsieht, nach der vorherrschenden Bauweise.

2.1.8 *Dachform*

An Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 45 Grad (alte Teilung) zulässig. Aufschieblinge sind nur gestattet, sofern sie konstruktiv bedingt sind.

Die Dachform von Besonderen Gebäuden und von landwirtschaftlichen Bauten hat sich der vorherrschenden Bauweise anzupassen.

2.1.9 *Dachaufbauten*

a) Dachgeschosse sind in erster Linie giebelseitig zu belichten.
b) Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.
c) Schleppgauben dürfen höchstens ein liegendes Fenster von 120/80 cm aufweisen. Die Fronthöhe ist auf 100 cm beschränkt.
d) Giebellukarnen müssen stehende Fenster aufweisen. Das einzelne Fenster darf höchstens 80/100 cm gross sein.
e) Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Gebäude und Dach abgestimmt sein. Die einzelne Dachaufbaute darf eine Breite von höchstens 2.40 m aufweisen. Insgesamt dürfen sie nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
f) Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

2.1.10 *Dachflächenfenster*

In der Dachfläche liegende Dachfenster werden nur bis zu einer Grösse von 1.00 m2 (Glaslicht), aber max. 5 % der Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes bzw. des Wohnteils eines Hauptgebäudes zugelassen, jedoch höchstens 3 % auf einer Dachseite. Farbe, Form und Material sind der Dachfläche anzupassen.

2.1.11 *Dacheinschnitte*

Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dagegen dürfen Schleppgauben und Giebellukarnen offen ausgeführt werden.

2.1.12 *Dachvorsprünge*

Dachvorsprünge sind allseitig und schlank auszubilden.

2.1.13 *Höhenlage Erdgeschoss*

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.00 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauseingang mit einer Freitreppe zu erstellen.

2.1.14 *Balkone*

Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

2.1.15 *Fenster*

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Andere Formen sind für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Räume zulässig.

Bei Umbauten und in der Regel bei Neubauten sind die Fenster mit ortsüblicher Einfassung und Sprossenteilung zu versehen.

2.1.16 *Baumaterialien*

Es sind nur traditionelle Baumaterialien zugelassen. Für die Fassaden sind Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer auf Hauptbauten sind mit Ziegeln einzudecken. Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

2.1.17 *Umgebung*

Die Umgebung ist zu bepflanzen, Vorgärten sind zu erhalten. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 1.00 m vom gewachsenen Terrain abweichen.

2.1.18 *Nutzweise, Gewerbeanteil*

In allen Kernzonen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten zugelassen, ausser Abstellplätze des Autogewerbes im Freien sowie industrielle Landwirtschaftsbetriebe.

Als Umgebungsschutz bei der Kirche Lufingen sind in dem im Kernzonenplan Lufingen bezeichneten Gebiet nur nichtstörende Betriebe zulässig sowie die zu Kirche, Kirchgemeindehaus und Kindergarten gehörenden Lokalitäten wie Gemeindesaal.

Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens zwei Drittel der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Der landwirtschaftliche Nutzungsanteil ist nicht beschränkt.

2.1.19 *Reklameanlagen*

Es sind nur Eigenreklamen zulässig; diese haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen.

2.1.20 *Bewilligungspflicht für Abbrüche, Aenderungen, Renovationen*

Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedigungen, Brunnen usw. sowie Fassadenänderungen und -renovationen sind bewilligungspflichtig.

Die Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.

2.1.21 *Fassaden-Renovationen*

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Fassadenrenovationen zu beachten.

2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Es gelten die folgenden Grundmasse:

2.2.1 *Ausnützung*

			Zone E 1	E 2	W 2	WG 2
a)	Ausnützungs-ziffer	max %	30	35	45	45
b)	Gewerbebonus		-	-	-	1/5
	Arealbonus		1/10	1/10	1/10	1/10

2.2.2 *Bauweise*

a)	Vollgeschosse	max	1	2	2	2
b)	anrechenbare Dachgeschosse (bei Satteldächern)	max	1	1	2	2
c)	Attikageschosse (bei Flachdächern)	max	1	1	1	1
d)	anrechenbare Untergeschosse		1	-	1	1
e)	Gebäudelänge *)	max m	25.00	25.00	40.00	40.00
f)	Grundabstand	min m	5.00	5.00	5.00	5.00

g) Die geschlossene Ueberbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.

*) Besondere Gebäude werden nicht in die Gebäudelänge eingerechnet.

2.2.3 *Dachform*

Der Zonenplan bezeichnet die vorgeschriebene Dachform.

In den nicht speziell bezeichneten Gebieten haben sich die Dachformen der vorherrschenden Bauweise anzupassen. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

Sind Satteldächer vorgeschrieben, müssen die Hauptgebäude beidseitig eine gleiche Dachneigung von 30 - 40 Grad (alte Teilung) aufweisen. Sie sind mit Ziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.

In der Einfamilienhauszone E 1 in Augwil sind auf Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit Ziegel- oder Eternitschiefereindeckung sowie Flachdächer zulässig. Die Firsthöhe ist auf 4.00 m beschränkt.

2.2.4 *Dachgestaltung*

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamthaft einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

2.2.4a *Untergeschossausbau*

Das anrechenbare Untergeschoss in der E 1 und W 2 darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

2.2.4b *Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses*

Ueber dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.

Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

2.2.5 *Nutzweise*

In allen Wohnzonen ist nichtstörendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen höchstens ein Drittel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen darf.

2.2.6 *Gewerbeerleichterung, Gewerbebonus*

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG 2) ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens drei Viertel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen. Im anrechenbaren Untergeschoss ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.

Wenn in Bauten mindestens ein Viertel der anrechenbaren Gesamtnutzflächen für gewerbliche Zwecke eingerichtet wird, kann die Ausnützungsziffer um einen Fünftel erhöht werden.

2.2.7 *Bestimmung der Gebäudelänge*

Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, werden für die Bestimmung der Gebäudelänge zusammengerechnet.

2.3 Gewerbezone

Es gelten folgende Grundmasse:

			Zone G4
2.3.1	*Ausnützung*		
	a) Baumassenziffer	max m3/m2	4
2.3.2	*Bauweise*		
	a) Vollgeschosse		3
	b) Dachgeschosse		frei
	c) anrechenbare Untergeschosse		2
	d) Gebäudelänge		frei
	e) Grundabstand	m	3.50 **
	f) Gebäudehöhe	m	12.00 *
	g) Die geschlossene Ueberbauung ist erlaubt		

* Sofern der Zonenplan nichts anderes bestimmt.

** Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

2.3.3 *Dachform*

Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20 - 40 Grad (alte Teilung) aufzuweisen.

2.3.4 Nutzweise

In der Gewerbezone sind mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

2.3.5 *Freiflächenziffer*

Von der massgeblichen Grundfläche sind mindestens zehn Prozent freizuhalten.

2.4 Zonen für öffentliche Bauten

2.4.1 *Bauweise*

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2.4.2 *Grenzabstand*

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten; ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

2.5 Erholungszonen für Freizeit und Sportanlagen

2.5.1 *Erholungszone Eb*

In der Erholungszone Eb sind eingeschossige Familiengartenhäuser und Kleintierställe zulässig. Die einzelnen Gebäude dürfen eine Grundfläche von höchstens 20 m2 aufweisen.

2.5.2 *Erholungszone Ec*

Die Erholungszone Ec dient der Erstellung von Übungs- und Spielanlagen für den Golfsport, welche von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können.

Sie ist in vier verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt. Deren genaue Abgrenzung ist im Ergänzungsplan "Erholungszone Golfanlage Augwil" 1:1'000, Plan Nr. 33.5, festgelegt.

Bereich I: Hier dürfen nur eigentliche Übungs- und Sportanlagen sowie Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 erstellt werden.

Bereich II: Zugelassen ist im Bereich II ein zweigeschossiges Gebäude, welches nicht mehr als 200 m^2 Grundfläche aufweist (Clubhaus, Administration). Es gelten folgende Baubeschränkungen:

- Max. Gebäudehöhe 6.00 m
- Satteldachpflicht, mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25 – 40° alter Teilung.
- Anrechenbare Dach- oder Untergeschosse sind nicht erlaubt.

- Die Gestaltung des Gebäudes hat sich der angrenzenden Kernzone anzupassen (Materialisierung).

Bereich III: Zusätzlich zum bestehenden Obstgarten dürfen Spielmöglichkeiten für Kinder erstellt werden.

Bereich IV: In diesem darf eine Parkierungsanlage erstellt werden. Die genaue Anzahl Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen VSS Norm.

Die Erholungszone Ec Augwil wird über die Augwilerstrasse für den Privatverkehr erschlossen. Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Festlegungen im Generellen Wasserversorgungsprojekt und im Generellen Kanalisationsprojekt.

Es ist ein Gestaltungsplan gemäss PBG §§ 85 ff. aufzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan die gemachten Festlegungen der Erholungszone Ec einhält, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

3.1.1 *Zulässigkeit*

Arealüberbauungen sind in den Zonen E 1, E 2, W 2 und WG 2 zulässig.

3.1.2 *Arealfläche*

Die Arealfläche umfasst:
a) in den Einfamilienhauszonen E 1 und E 2 wenigstens 4000 m2;
b) in den Wohnzonen W 2 und WG 2 wenigstens 6000 m2.

3.1.3 *Ausnützungsbonus*

Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.

3.1.4 *Gebäudelänge*

Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

3.1.5 *Geschosszahl*

Die nach Zonenordnung zulässige Geschosszahl darf um höchstens ein Vollgeschoss erhöht werden, ausgenommen in den Einfamilienhauszonen E 1 und E 2.

3.2 Aussichtsschutz

3.2.1 *Höhenbeschränkung*

In den im Zonenplan und den zugehörigen Ergänzungsplänen bezeichneten Aussichtsschutzsektoren dürfen keine Hochbauten die Aussicht beeinträchtigen und es sind Bäume und Hecken regelmässig auf die massgebende Höhe zu schneiden.

3.3 Baumschutz

3.3.1 *Baumschutz*

Bäume und Baumgruppen die zu schonen sind, sind im Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte aufgeführt.

Vorbehalten bleiben besondere Schutzanordnungen.

3.4 Terrassenhäuser

3.4.1 *Zulässigkeit*

Terrassenhäuser sind in den Zonen E 1, E 2, W 2 und WG 2 zulässig.

3.4.2 *Gebäudehöhe, Geschosszahl*

Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden. Die resultierende Stufenzahl ist nicht beschränkt. Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus der zugelassenen Vollgeschosszahl und dem zugelassenen anrechenbaren Untergeschoss.

3.5 Aussenantennen

3.5.1 *Zulässigkeit*

Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Standort- und Farbwahl zu sichern.

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt und der übliche Empfang über Kabelanschluss nicht gewährleistet ist.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

4.1.1 *Mehrlängenzuschlag*

In allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um ein Drittel der Mehrlänge zu erhöhen.

4.1.2 *Grenzbau*

Der Grenzbau ist in allen Bauzonen zulässig mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Eintrag der entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder wenn gleichzeitig gebaut wird und wenn dadurch der Zugang ins rückwärtige Grundstück nicht verunmöglicht wird.

Eine allfällig entstehende Brandmauer ist ansprechend zu gestalten.

4.1.3 *Näherbaurecht*

Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG sind zugunsten bzw. zulasten der betroffenen Grundstücke als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

4.1.4 *Besondere Gebäude*

Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die überbaute Fläche nicht grösser als 50 m2 ist. Für den Grenzbau gelten die Voraussetzungen wie unter Ziffer 4.1.2.

4.1.5 *Gebäude mit brennbaren Aussenwänden*

Bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden kommt die Einschränkung nach § 14 BBV II nicht zur Anwendung.

4.1.6 *Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien*

Gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 3.50 m.

4.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

4.2.1 *Parkplatzbedarf*

Der Normparkplatzbedarf errechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Normbedarf für Bewohner bzw. Beschäftigte	Normbedarf für Besucher bzw. Kunden
Wohnen in Wohnzonen	1 / 80 m^2 Wohnfläche, mind. 1.5 pro Wohnung	1 / 4 Wohneinheiten
Wohnen in Kernzone	1 / 120 m^2 Wohnfläche, mind. 1.0 pro Wohnung	1 / 4 Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 / Wohneinheit	1 / Wohneinheit
Büros		
- publikumsintensiv (z.B. Post)	1 / 30 m^2 Geschossfläche	1 / 30 m^2 Geschossfläche
- publikumsorientiert (z.B. Arzt)	1 / 30 m^2 Geschossfläche	1 / 100 m^2 Geschossfläche
- nicht publikumsorientiert	1 / 30 m^2 Geschossfläche	1 / 300 m^2 Geschossfläche
Ladenlokale	1 / 90 m^2 Geschossfläche	1 / 40 m^2 Geschossfläche
Gastwirtschaftsbetriebe	1 / 40 Sitzplätze	1 / 4 Sitzplätze

Der Erschliessungsgrad mit dem öffentlichen Verkehr in Lufingen entspricht der Güteklasse „D" gemäss der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Oktober 1997). Der massgebliche Bedarf an Parkplätzen berechnet sich deshalb wie folgt:

- Für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden min. 0.9 - max. 1.3 x Normbedarf (Maximalwerte sind abzurunden, Minimalwerte aufzurunden).

Die für die Besucher bestimmten Abstellplätze sind oberirdisch gut zugänglich zu erstellen und deutlich zu bezeichnen.

Garagenzufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellflächen einbezogen werden.

4.2.2 *Besondere Verhältnisse*

Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl und die Ausführung der erforderlichen Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen. Der Gemeinderat legt diese einzelfallweise fest.

4.2.3 *Ausführung*

Die oberirdischen Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

4.2.4 *Vorplätze*

Die Verkehrsflächen sind, insbesondere bei den Ein- und Ausfahrten, mit einem geeigneten Belag zu versehen. Einen geeigneten Belag mit Entwässerungseinrichtungen bedarf es auch bei Autowaschplätzen.

4.3 Übrige Abstellplätze

4.3.1 *Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder*

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

4.4 Spiel- und Ruheflächen

4.4.1 *Bemessung und Gestaltung*

Beim Neubau von fünf oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen von insgesamt mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4.5 Terrain-Aufschüttungen und Abgrabungen

4.5.1 *Terrainveränderungen*

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Ziffer 2.2.4a.

Bei steileren Hanglagen kann der Gemeinderat Aufschüttungen bis zu maximal 2.00 m bewilligen.

4.6 Inanspruchnahme von öffentlichem Grund

4.6.1 *Massgebendes Recht*

Die Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichem Grund richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.

4.6.2 *Gebühren*

Die zu entrichtenden Gebühren richten sich nach dem jeweils gültigen Erlass des Gemeinderates.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 *Baupolizeigebühren*

Für die Behandlung der Baugesuche und die Durchführung der Bauaufsicht sind Gebühren zu entrichten, für welche der Gemeinderat im Rahmen der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden in einem Gebührenreglement die näheren Bestimmungen erlässt.

5.2 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die bisherige Bauordnung der Gemeinde Lufingen vom 18. Januar 1971 mit zugehörigem Bauzonenplan vom 18. Dezember 1970/18. Januar 1971 aufgehoben.

5.3 *Inkrafttreten*

Diese Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Oeffentliche Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung:
30. Januar 1987

5.4 *Inkrafttreten der BZO-Revision 2001*

Die revidierten Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Oeffentliche Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung: