

Zürcher Planungs- und Baurecht
Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz
Christoph Fritzsche Peter Bosch Thomas Wipf
Band 1

Band 1

Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz

	Vorwort	7
	Zu den Autoren	8
	Detailliertes Inhaltsverzeichnis	12
	Literaturverzeichnis	46
	Abkürzungen	56
	Grundlagen des Planungs- und Baurechts	69
	Raumplanung, Richtplanung und Nutzungsplanung	95
	Erschliessung, Landsicherung und Landumlegung	151
	Natur- und Heimatschutz	201
	Planung und Entschädigung	233
	Baurechtliches Verfahren	253
	Baurechtliche Zuständigkeiten, Entscheide und Auskünfte	335
	Ausführung von Bauarbeiten	389
	Rechtsschutz	421
10	Widerrechtliche Bauten und deren Sanktionierung	475

Band 1

Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz

	Vorwort	7
	Zu den Autoren	8
	Literaturverzeichnis	46
	Abkürzungen	56
1	Grundlagen des Planungs- und Baurechts	69
1.1	Einleitung	70
1.2	Einbettung des Planungs- und Baurechts in das Rechtssystem	71
1.3	Quellen des Planungs- und Baurechts	72
1.3.1	Geschriebenes Recht	72
1.3.2	Richtlinien und Normalien	73
1.3.2.1	Verwaltungsinterne Richtlinien und Dienstweisungen	73
1.3.2.2	Normen und Richtlinien privater Institutionen	73
1.3.3	Weitere Rechtsquellen	75
1.4	Grundprinzipien des Planungs- und Baurechts	75
i 4.1	Gesetzsmässigkeit	75
1.4.1.1	Grundsatz der Gesetzsmässigkeit	75
1.4.1.2	Auslegung und Anwendung von Gesetzen	77
1.4.2	Betätigung von Ermessen	80
1.4.2.1	Arten des Ermessens	80
1.4.2.2	Grenzen des Ermessens	81
1.4.2.3	Ermessensfehler	82
<u>1.4.3</u>	Rechtsgleichheit	83
1.4.4	Verhältnismässigkeit	84
1.4.5	Bindung der Behörde und Überprüfungsbefugnis	84
1.4.6	Weitere Grundprinzipien	85
1.5	Öffentliches Planungs- und Baurecht	86
<u>1.5.1</u>	Begriff	86
1.5.2	Bundesverfassung	87
1.5.3	Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG)	88
1.5.4	Das eidgenössische Umweltschutzgesetz (USG)	89
1.5.5	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	89
1.5.6	Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)	90
1.5.6.1	Entstehung des Planungs- und Baugesetzes	90
1.5.6.2	Aufbau des Planungs- und Baugesetzes	90
1.6	Allgemeine Bestimmungen des PBG	91
1.6.1	Zuständigkeiten	91
<u>1.6.2</u>	Begriffe	91
2	Raumplanung, Richtplanung und Nutzungsplanung	95
2.1	Grundlagen der Raumplanung	96
2.1.1	Begriff der Raumplanung	96
2.1.2	Ziele der Raumplanung	96

2.1.3	Träger und Instrumente der Raumplanung	98
2.1.4	Verfahrensgrundsätze der Raumplanung	99
2.1.5	Instrumente zur Sicherung der Raumplanung -	100
2.1.5.1	Übersicht	100
2.1.5.2	Planungszone	100
2.1.5.3	Projektierungszone	101
2.1.6	Sachpläne und Konzepte	102
2.1.6.1	Verhältnis zur Richtplanung und Nutzungsplanung	102
2.1.6.2	Energieplan als Beispiel	102
2.1.7	Planungsverträge	104
2.1.7.1	• Definition der Planungsverträge	104
2.1.7.2	Bedürfnis für Planungsverträge	104
2.1.7.3	. Probleme mit Planungsverträgen	104
2.1.7.4	Schranken der Planungsverträge	105
2.2	Richtplanung	106
2.2.1	Übersicht über die Richtplanung	106
2.2.2	Zweck und Inhalt der Richtplanung	107
2.2.3	Teilrichtpläne	107
2.2.3.1	Siedlungsplan	107
2.2.3.2	Landschaftsplan	107
2.2.3.3	Verkehrsplan	109
2.2.3.4	Versorgungsplan	109
2.2.3.5	Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	109
2.2.4	Richtplanstufen	109
2.2.5	Verbindlichkeit der Richtplanung	114
2.2.6	Rechtswirkungen der Richtplanung	114
2.2.7	Verfahren der Richtplanung	114
2.3	Nutzungsplanung	117
2.3.1	Übersicht über die Nutzungsplanung	117
2.3.2	Zweck und Bestandteile	117
2.3.2.1	Zweck	117
2.3.2.2	Kantonale und regionale Nutzungsplanung	118
2.3.2.3	Kommunale Nutzungsplanung	118
2.3.3	Rechtswirkungen	118
2.3.4	Verfahren	119
2.3.4.1	Öffentliche Auflage	119
2.3.4.2	Festsetzung	119
2.3.4.3	Publikation und Rechtsmittelverfahren	120
2.3.4.4	Genehmigung	120
2.3.5	Kantonale Rahmennutzungsplanung	121
2.3.5.1	Freihaltezone	121
2.3.5.2	Landwirtschaftszone	121
2.3.5.3	Wald	123
<u>2.3.5.4</u>	Gewässer	125
2.3.5.5	Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen	125
2.3.6	Kommunale Rahmennutzungsplanung	125

Band 1

2.3.6.1	Rechtsgrundlagen	125
2.3.6.2	Kommunale Bauzonen	126
2.3.6.3	Kommunale Nichtbauzonen	133
2.3.6.4	Besondere Instrumente der kommunalen Bau- und Zonenordnung	134
2.3.7	Sondernutzungsplanung	142
2.3.7.1	Sonderbauvorschriften	142
2.3.7.2	Gestaltungsplan	142
3	Erschliessung, Landsicherung und Landumlegung	151
3.1	Begriff und Arten der Erschliessung	152
3.1.1	Begriff der Erschliessung	152
3.1.2	Arten der Erschliessung	152
3.2	Instrumente der Erschliessung, Landsicherung und Baulandumlegung	152
3.3	Verkehrsplan	154
3.4	Erschliessungsplan	156
3.4.1	Pflicht zur Festsetzung	156
3.4.2	Inhalt	156
3.4.3	Etappen	158
3.4.4	Verfahren	158
3.5	Baulinien	159
3.5.1	Allgemeine Grundsätze	159
3.5.2	Verkehrsbaulinien	160
3.5.3	Andere Baulinien	162
3.5.3.1	Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten	162
3.5.3.2	Baulinien für Fluss- und Bachkorrekturen	162
3.5.3.3	Baulinien für Versorgungsleitungen	162
3.5.3.4	Niveaulinien	162
3.5.3.5	Ski- und Schiittellinien	165
3.6	Landsicherung für öffentliche Werke	165
3.6.1	Werkplan	165
3.6.2	Vorsorgliches Bauverbot	166
3.6.3	Projektierungszone	167
3.7	Erstellung der Groberschliessungsanlagen	167
3.7.1	Erstellungspflicht	167
3.7.2	Eisenbahnen und ähnliche Verkehrsträger	167
3.7.3	Groberschliessungsstrassen	168
3.7.3.1	Nationalstrassen	168
3.7.3.2	Staats- und Gemeindestrassen	169
3.7.4	Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	172
3.8	Quartierplan	172
3.8.1	Vorbemerkungen	172
3.8.1.1	Zweck des Quartierplans	172
3.8.1.2	Arten von Quartierplänen	174

3.8.1.3	Abgrenzungen Quartierplan zu anderen Sondernutzungsplanungen	175
3.8.2	Verfahren	177
3.8.2.1	Einleitung des Quartierplans	177
3.8.2.2	Aufstellung des Quartierplans	180
3.8.2.3	Festsetzung und Genehmigung des Quartierplans	183
3.8.2.4	Entlassung aus dem Quartierplan	184
3.8.2.5	Fristen im Quartierplan	184
3.8.2.6	Rechtsschutz	185
3.8.2.7	Revision des Quartierplans	185
3.8.2.8	Ausleitung des Quartierplans	185
3.8.3	Inhalte des Quartierplans	185
3.8.3.1	Landumlegung, Landsicherung	186
3.8.3.2	Landbewertung	186
3.8.3.3	Erschliessung	187
3.8.3.4	Kosten	187
3.8.3.5	Ordnung der Rechtsverhältnisse	188
3.8.3.6	Änderungen an Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren im Speziellen	188
3.8.4	Vollzug	191
3.8.4.1	Administrativer Vollzug	192
3.8.4.2	Baulicher Vollzug	192
3.8.5	Verpflichtung auf das Erschliessungskonzept des Quartierplans	195
3.9	Grenzbereinigung	196
3.10	Gebietssanierung	196
3.11	Erschliessung durch Private	197
3.12	Exkurs: Güterzusammenlegung	197
4	Natur- und Heimatschutz	201
4.1	Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten	202
4.1.1	Internationale Ebene	202
4.1.2	Nationale und kantonale Ebene	203
4.2	Schutzobjekte	204
4.2.1	Übersicht	204
4.2.2	Naturschutzobjekte	204
4.2.3	Denkmalschutzobjekte	205
4.2.4	Gartendenkmäler	208
4.2.5	Archäologie-Objekte	209
4.3	Schutzmassnahmen	210
4.3.1	Inventare	210
4.3.1.1	Bundesinventare	210
4.3.1.2	Kantonale, überkommunale und kommunale Inventare	211
4.3.2	Vorsorgliche Schutzmassnahmen	211
4.3.2.1	Inventareröffnung	211
4.3.2.2	Vorsorgliche Unterschutzstellung	214
4.3.3	Spezialfall: Provokation	214

Band 1

4.3.4	Definitive Schutzmassnahmen	215
<u>4.3.4.1</u>	Planungsrecht	215
4.3.4.2	Schutzverordnungen	216
4.3.4.3	Unterschutzstellung durch Verfügung	218
4.3.4.4	Unterschutzstellung durch Vertrag	220
<u>4.3.5</u>	Sonderfall: Selbstbindung	220
4.3.6	Pflegemassnahmen	221
4.3.7	Massnahmen im Baubewilligungsverfahren	222
4.4	Verhältnismässigkeit und Interessenabwägung	223
4.5	Verfahren	224
<u>4.5.1</u>	Ablauf	224
4.5.2	Zuständigkeiten	224
<u>4.5.3</u>	Zutrittsrecht	224
4.5.4	Kommissionen	224
4.5.5	Beiträge und Kosten	226
<u>4.5.6</u>	Rechtsschutz	227
4.5.7	Aufhebung einer Schutzmassnahme	228
4.5.8	Inventarentlassung	229
4.5.9	Widerruf einer Nichtunterschutzstellung	229
5	Planung und Entschädigung	233
5.1	Wertänderungen an Grundstücken durch Planungsmassnahmen und Projekte	234
5.2	Formelle Enteignung	234
5.2.1	Grundsätzliches	234
5.2.2	Voraussetzungen der formellen Enteignung	235
5.2.3	Enteignungsfähige Rechte	235
5.2.4	Entschädigungsansprüche von Grundeigentümern in Flughafennähe im Besonderen	235
5.2.4.1	Entschädigung für Lärmimmissionen	236
5.2.4.2	Entschädigung für direkte Überflüge	237
5.2.4.3	Minderwertermittlung und Schallschutzmassnahmen	237
5.2.5	Formelle Enteignung und Planungsmassnahmen	238
5.3	Materielle Enteignung	238
5.3.1	Begriff der materiellen Enteignung	238
5.3.2	Fallgruppen von materieller Enteignung im Planungs- und Baurecht	239
5.3.2.1	Umzonung von Bauzonenland in eine Nichtbauzone (Auszonung oder Rückzonung)	239
5.3.2.2	Nichteinbezug von Nichtbauzonenland in eine Bauzone (Nichteinzonung)	240
5.3.2.3	Abzonung	241
5.3.2.4	Baulinien, Wald- und Gewässerabstandslinien	242
5.3.2.5	Natur- und Heimatschutzmassnahmen	242
5.3.2.6	Polizeiliche Eingriffe	243
5.3.2.7	Befristete Bauverbote	244

5.4	Weitere Enteignungsinstrumente	245
5.4.1	Heimschlagsrecht	245
5.4.2	Zugrecht und Übernahmeanspruch	245
5.4.3	Vorkaufsrecht	246
5.4.4	Treu und Glauben als Grundlage der Entschädigungspflicht	246
5.4.5	Mehrwertabschöpfung	247
5.5	Feststellung der Enteignungsentschädigung	247
5.5.1	Überblick über das Enteignungsverfahren	247
5.5.2	Zürcher Schätzungsverfahren	248
5.5.3	Höhe der Enteignungsentschädigung	251
5.5.4	Vollzug der Enteignung	251
6	Baurechtliches Verfahren	253
6.1	Rechtsgrundlagen	254
6.2	Zweck und Umfang des Bewilligungsverfahrens	254
<u>6.2.1</u>	Grundsätze	- 254
6.2.2 •	Entscheid über Vorfragen	255
6.3	Bewilligungspflicht	256
6.3.1	Bedeutung	256
6.3.2	Beurteilung von Zweifelsfällen	256
6.3.3	Bewilligungspflicht und Baubewilligungsverfahren	257
6.4	Bewilligungspflichtige Vorhaben	258
6.4.1	Bauten und Anlagen im Allgemeinen	258
6.4.1.1	Bundesrechtliche Minimalanforderungen	258
6.4.1.2	Begriff der Bauten und Anlagen	258
6.4.2	Gebäude und gleichgestellte Bauwerke	261
6.4.2.1	Erstellung von Gebäuden	261
6.4.2.2	Änderung von Gebäuden	261
6.4.2.3	Abbruch von Gebäuden	262
6.4.3	Besondere Bauten und Anlagen	263
6.4.3.1	Mauern und Einfriedungen	263
6.4.3.2	Fahrzeugabstellplätze/Werk- und Lagerplätze	263
6.4.3.3	Seilbahnen und andere Transportanlagen	264
6.4.3.4	Aussenantennen	264
6.4.3.5	Reklameanlagen	264
6.4.3.6	Bauten und Anlagen auf Baustellen	264
6.4.3.7	Weitere Beispiele von Bauten und Anlagen	265
6.4.4	Ausstattungen und Ausrüstungen	266
6.4.4.1	Begriff und Grundsätze	266
6.4.4.2	Ausstattungen wie etwa Spiel- und Erholungsanlagen	267
6.4.4.3	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	267
6.4.4.4	Ausrüstungen	267
6.4.5	Nutzungsänderungen	267
6.4.5.1	Grundsätze	267
6.4.5.2	Besonderheiten in der Landwirtschaftszone	269
6.4.5.3	Besonderheiten in der Freihaltezone	269

Inhalt Band 1

6.4.6	Unterteilung von Grundstücken	269
6.4.7	Änderung der Umgebung	270
6.4.7.1	Geländeveränderungen	270
6.4.7.2	Bäume und andere Pflanzen	270
6.4.8	Sonderfall der bundesrechtlich geregelten Bauten	271
6.4.8.1	Eisenbahnrecht	271
6.4.8.2	Militärrecht	273
6.4.8.3	Weitere Sonderregelungen	273
6.5	Das Baugesuch	274
6.5.1	Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs	274
6.5.1.1	Persönliche Erfordernisse	274
6.5.1.2	Dingliche Berechtigung	274
6.5.1.3	Aktuelles Interesse	278
6.5.2	Inhalt und Form	280
6.5.2.1	Unterlagen	280
6.5.2.2	Formvorschriften	288
6.6	Verfahrensgebote	296
6.6.1	Koordinationsgebot	296
6.6.1.1	Anforderungen	296
6.6.1.2	Kommunale und kantonale Zuständigkeiten	297
6.6.1.3	Umfang und Grenzen der Koordination	298
6.6.1.4	Koordinationspflichtige Entscheide.	300
6.6.2	Gebot der beförderlichen Behandlung	300
<u>6.6.2.1</u>	Behandlungsfristen	300
6.6.2.2	Besonderheiten beim Anzeigeverfahren	302
6.7	Verfahrensablauf	302
<u>6.7.1</u>	Übersicht	302
6.7.2	Einreichung des Baugesuchs und Vorprüfung	302
6.7.2.1	Summarische Vorprüfung	• 302
6.7.2.2	Eigentliche Vorprüfung	305
6.7.3	Nachreichung von Unterlagen	308
6.7.3.1	Ergänzung unvollständiger Baugesuchsunterlagen	308
6.7.3.2	Spätere Klärung von Detailfragen	308
6.7.4	Aussteckung	308
6.7.4.1	Umfang	308
6.7.4.2	Dauer	309
6.7.4.3	Folgen von Mängeln	310
6.7.5	Publikation	310
6.7.5.1	Inhalt	311
6.7.5.2	Folgen von Mängeln	312
<u>6.7.5.3</u>	Verzicht auf Publikation	312
6.7.6	Aktenaufgabe	312
<u>6.7.6.1</u>	Gesuchsunterlagen	312
6.7.6.2	Akteneinsichtsrecht	313
6.7.6.3	Anspruch auf Fotokopien	313
6.7.6.4	Folgen von Mängeln	314

6.7.7	Wahrung von Ansprüchen	314
6.7.7.1	Anforderungen an das Begehren	314
6.7.7.2	Bedeutung des Begehrens	316
6.7.7.3	Bekanntgabe der Begehren	317
6.7.7.4	Besonderheiten bei Betrieben mit Schwerverkehr	318
6.7.8	Koordination und Entscheidungsfindung	318
6.7.8.1	Prüfung des Baugesuchs	318
6.7.8.2	Grundsätze der Koordination	318
6.7.8.3	Kantonale Gesamtverfügung	318
6.7.8.4	Abgekürzte kantonale Behandlungsfrist	319
6.7.8.5	Entscheide	319
6.7.8.6	Besonderheiten bei Betrieben mit Schwertransporten	321
6.7.9	Anzeigeverfahren	321
6.7.9.1	Voraussetzungen	321
6.7.9.2	Vorgehen in Zweifelsfällen	324
6.7.9.3	Verfahrensablauf	324
6.7.9.4	Behandlungsfrist	327
6.7.9.5	Erledigung und Rechtsmittel	327
6.8	Private Kontrolle	328
6.8.1	Bereiche	328
6.8.2	Befugnis zur privaten Kontrolle	329
6.8.3	Aufgaben	329
6.8.4	Form der Projektbestätigung	330
6.8.5	Bestätigung über die Ausführungskontrolle	330
6.8.6	Behördliche Kontrolle	331
6.9	Empfehlungen zum baurechtlichen Verfahren	332
7	Baurechtliche Zuständigkeiten, Entscheide und Auskünfte	335
7.1	Der kommunale baurechtliche Entscheid	336'
7.1.1	Rechtsnatur	336
7.1.2	Zuständigkeiten	336
7.1.2.1	Begriff der Baubehörde	336
7.1.2.2	Zulässige Kompetenzdelegationen	337
7.1.2.3	Ausschluss des gemeindeinternen Einspracheverfahrens	340
7.1.2.4	Ausstandspflicht der Baubehörde	340
7.1.3	Inhalt des baurechtlichen Entscheids	341
7.1.3.1	Rubrum	342
7.1.3.2	Begründung	342
7.1.3.3	Dispositiv	344
7.1.3.4	Nebenbestimmungen im Besonderen	345
7.1.3.5	Kostenentscheid	351
7.1.3.6	Rechtsmittelbelehrung	356
7.1.3.7	Mitteilungssatz	357
7.1.3.8	Unterschrift	357
7.1.4	Zustellung und Eröffnung des Entscheids	358

Band 1

7.1.4.1	Zustellungsadressaten	358
7.1.4.2	Kosten für die Zustellung	359
7.1.4.3 •	Zustellungsform	360
7.1.5	Gültigkeit der Baubewilligung	362
7.1.5.1	Dauer und Beginn der Frist	362
<u>7.1.5.2</u>	Ende der Frist	363
7.1.6	Widerruf des baurechtlichen Entscheids	363
7.2	Besondere Zuständigkeiten und Entscheide	365
7.2.1	Bedeutung des Anhangs zur BW	365
7.2.1.1	Im Allgemeinen	365
7.2.1.2	Besonderheiten des Genehmigungsverfahrens	365
7.2.2	Vorhaben an Staatsstrassen und Nationalstrassen	366
7.2.3	Vorhaben ausserhalb von Bauzonen	367
7.2.3.1	Im Allgemeinen	367
7.2.3.2	Besonderheiten in der Erholungszone	367
7.2.3.3	Vorhaben im und am Wald	368
7.2.4	Natur- und Heimatschutz	369
7.2.4.1	Natur- und Landschaftsschutz	369
7.2.4.2	Ortsbildschutz	369
7.2.4.3	Denkmalschutz und Archäologie	370
7.2.5	Gewässerschutz und Wasserbaupolizei	370
7.2.5.1	Vorhaben im Bereich von Grundwasser	370
7.2.5.2	Vorhaben an Oberflächengewässern	370
7.2.6	Bauten und Anlagen mit besonderer Art der Abwasserbeseitigung	• 371
7.2.6.1	Einleitung in Oberflächengewässer und Versickerung	371
7.2.6.2	Weitere Sachverhalte •	371
7.2.7	Belastete Standorte und Altlastenverdachtsflächen	371
7.2.8	Lärmschutz	372
7.2.8.1	Vorhaben in lärmbelasteten Gebieten	372
7.2.8.2	Vorhaben an geplanten Verkehrsanlagen	373
7.2.9	Besonderheiten bei Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft	373
7.2.9.1	Abwasserbeseitigung	373
7.2.9.2	Lärm	373
<u>7.2.9.3</u>	Luftreinhaltung	374
7.2.9.4	Arbeitnehmerschutz	375
7.2.9.5	Kiesabbau, Deponien, Abfallanlagen	375
7.2.9.6	Betriebe gemäss Störfallverordnung	375
7.2.10	Technische Anlagen	376
7.2.10.1	Grossfeuerungsanlagen	376
7.2.10.2	Nutzung von Erdwärme, Sondierbohrungen	376
7.2.10.3	Beförderungsanlagen	376
7.2.10.4	Seilbahnen und Skilifte	376"
7.2.11	Diverse Zuständigkeiten	376
7.2.11.1	Hochhäuser und hohe Bauten	376
7.2.11.2	Schutzräume	377

7.2.11.3	Strassenreklamen	377
7.2.11.4	Schiessanlagen	378
7.2.11.5	Bauten und Anlagen im Nahbereich von Eisenbahnanlagen	378
<u>7.2.11.6</u>	UVP-pflichtige Anlagen	378
7.3	Der baurechtliche Vorentscheid	381
7.3.1	Sinn und Zweck	381
7.3.2	Gegenstand und Voraussetzungen	381
7.3.2.1	Konkrete und grundlegende Fragen	381
7.3.2.2	Abgrenzungen	382
<u>7.3.3</u>	Unterlagen	382
7.3.4	Bindung der Behörde	382
7.3.5	Verfahren	382
7.4	Baurechtliche Auskünfte und Verhandlungslösungen	384
7.4.1	Im Allgemeinen	384
7.4.2	Auskünfte	385
7.4.3	Verhandlungslösungen	386
8	Ausführung von Bauarbeiten	389
8.1	Bauausführung und Baukontrolle	390
8.1.1	Baubeginn	390
8.1.1.1	Bedeutung	390
<u>8.1.1.2</u>	Begriff	390
8.1.1.3	Voraussetzungen	390
8.1.2	Baufreigabe und vorzeitige Baufreigabe	391
<u>8.1.3</u>	Meldepflichten	391
8.1.3.1	Im Allgemeinen	391
8.1.3.2	Zum Gebäudeabbruch im Besonderen	392
8.1.4	Baupolizeiliche Kontrollen	392
8.1.4.1	Grundlagen und Zuständigkeiten	392
<u>8.1.4.2</u>	Zeitpunkt	393
<u>8.1.4.3</u>	Durchführung	394
8.1.4.4	Auswertung	395
8.1.4.5	Folgen der Unterlassung der Baukontrolle	396
8.1.4.6	Bezugsbewilligung	397
8.1.4.7	Schlusskontrolle	398
8.2	Unterbruch der Bauarbeiten	399
8.2.1	Grundlagen	399
8.2.2	Begriff des «Unterbruchs»	400
8.2.3	Rechtsfolgen des Unterbruchs	401
8.2.4	Spezialfall der Arealüberbauungen	401
8.3	Sicherheit der Baustelle	402
8.3.1	Regeln der Baukunde	402
8.3.1.1	Anforderungen	402
8.3.1.2	Aufgaben der Behörden	402
8.3.1.3	Schutz benachbarten Grundeigentums	403
8.3.2	Feuerpolizeiliche Anforderungen	403

Band 1

8.3.3	Arbeitnehmerschutz	404
8.3.3.1	Gesetzliche Grundlagen und Anforderungen	404
8.3.3.2	Vorgehen bei besonders umweltgefährdenden Stoffen	405
8.3.3.3	Adressaten und Vollzug	405
8.4	Baustellenentsorgung	406
8.4.1	Abfälle	406
8.4.1.1	Vermeidung von Bauabfällen	406
8.4.1.2	Zweckmässige Trennung	406
8.4.1.3	Entsorgung von Sonderabfällen und anderer kontrollpflichtiger Abfälle	406
8.4.1.4	Behandlung von Altlasten	408
8.4.1.5	Trennung und Entsorgung der übrigen Abfälle	409
8.4.2	Entwässerung von Baustellen	411
8.5	Bauemissionen	412
8.5.1	Lärm und Erschütterungen	412
8.5.2	Luftreinhaltung	413
8.5.3	Baustellenverkehr	415
8.5.4	Überwachung durch die Behörden	415
8.6	Amtliche Vermessung	416
9	Rechtsschutz	421
9.1	Vorbemerkungen	422
9.2	Rechtliche Grundlagen	422
9.3	Rechtsmittelinstanzen	423
9.3.1	Übersicht über den typischen Rechtsmittelweg	423
9.3.2	Wichtigste Rechtsmittelinstanzen	424
9.3.2.1	- Baurekursgericht des Kantons Zürich	424
9.3.2.2	Verwaltungsgericht des Kantons Zürich	426
9.3.2.3	Bundesgericht	427
9.3.3	Weitere Rechtsmittelinstanzen	428
9.3.3.1	Bezirksrat/Statthalter	428
9.3.3.2	Kantonale Direktion/Zürcher Regierungsrat	429
9.3.3.3	Bundesverwaltungsgericht	429
9.3.3.4	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte	430
9.3.4	Schiedsgericht	430
9.4	Verfahrensgrundsätze	431
9.4.1	Offizialmaxime/Dispositionsmaxime	431
9.4.2	Untersuchungsmaxime/Verhandlungsmaxime	431
9.4.3	Eventualmaxime	432
9.4.4	Rechtsanwendung von Amtes wegen	432
9.4.5	Rechtliches Gehör	432
9.4.6	Gleichbehandlung der Parteien	433
9.4.7	BeschleunigungsgebotA/erbot der Rechtsverzögerung	433
9.4.8	Anspruch auf rechtmässige Willensbildung der Rechtsmittelinstanz	434
9.4.8.1	Ausstand	434

9.4.8.2	Willensbildungsfehler	435
9.5	Verfahrensbeteiligte	435
9.5.1	Urheber von Anordnungen	435
9.5.2	Adressaten von Anordnungen	436
9.5.3	Drittbeteiligte	436
9.5.4	Vertreter von Parteien	436
9.6	Sachurteilsvoraussetzungen/Kognition	437
9.6.1	Zuständigkeit	437
9.6.2	Anfechtungsobjekt	438
9.6.3	Rechtsmittelberechtigung/Legitimation	439
9.6.3.1	Gesetzliche Grundlagen	439
9.6.3.2	Legitimation von Adressaten	439
9.6.3.3	Legitimation von Nachbarn	440
9.6.3.4	Legitimation von Konkurrenten	442
9.6.3.5	Legitimation von Verbänden	442
9.6.3.6	Legitimation von Verbänden mit ideellen Zwecken im Besonderen	443
9.6.3.7	Legitimation von Gemeinden und anderen Trägern von öffentlichen Aufgaben mit Rechtspersönlichkeit	444
9.6.3.8	Besonderheiten bei der Anfechtung von Baubewilligungen	445
9.6.3.9	Besonderheiten bei der Anfechtung von raumplanungsrechtlichen Festlegungen	445
9.6.4	Rechtsmittelgründe	446
9.6.4.1	Erste Rechtsmittelinstanz	446
9.6.4.2	Verwaltungsgericht des Kantons Zürich	446
9.6.4.3	Bundesgericht	446
9.6.5	Überprüfungsbefugnis der Rechtsmittelinstanz	447
9.6.6	Rechtsmittelschrift	448
9.6.7	Rechtsmittelfrist	449
9.6.8	Leistung eines Kostenvorschusses	450
9.7	Ablauf des Rechtsmittelverfahrens	451
9.7.1	Einleitungsphase	451
9.7.1.1	Allgemeines	451
9.7.1.2	Vorsorgliche Massnahmen	451
9.7.2	Ermittlungsphase	453
9.7.2.1	Schriftenwechsel	453
9.7.2.2	Beiladung	454
9.7.2.3	Beweisverfahren	455
9.7.2.4	Parteiverhandlung	456
9.7.3	Entscheidungsphase	457
9.7.3.1	Verpflichtung zum Endentscheid	457
9.7.3.2	Abschreibung des Verfahrens	457
9.7.3.3	Nichteintreten	458
9.7.3.4	Materieller Entscheid	458
9.7.3.5	Kosten- und Entschädigungsfolgen	458
9.7.3.6	Eröffnung Rechtsmittelentscheid	459

Inhalt Band 1

9.7.4	Vollstreckungsphase	460
9.8	Formlose Rechtsbehelfe und ausserordentliche förmliche Rechtsmittel	460
9.8.1	Wiedererwägungsgesuch	460
9.8.2	Aufsichtsbeschwerde	461
9.8.3	Revision	462
9.8.4	Erläuterung und Berichtigung	462
9.9	Alternativen zum staatlichen Rechtsschutz	463
9.9.1	Übersicht	463
9.9.2	Charakteristika der Konfliktlösungswege	464
9.9.2.1	Gericht/Schiedsgericht	464
9.9.2.2	Verhandlungen zwischen den Parteien	465
9.9.3	Mediation im Besonderen	466
9.9.3.1	Begriff der Mediation	466
9.9.3.2	Vorteile der Mediation	466
9.9.3.3	Grenzen der Mediation	467
9.9.3.4	Grundsätze der Mediation	467
9.9.3.5	Spezielle Fragen bei Mediationen in Baustreitigkeiten	468
9.9.3.6	Ablauf der Mediation im Baustreit	469
9.9.3.7	Wege zur Mediation	472
9.9.3.8	Beispiele für Mediationen im öffentlich-rechtlichen Bereich	472
10	Widerrechtliche Bauten und deren Sanktionierung	475
10.1	Übersicht	476
10.2	Widerrechtliche Bauten und Anlagen	478
10.2.1	Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit	478
10.2.2	Vorsorgliche Massnahmen	479
10.2.2.1	Bedeutung von vorsorglichen Massnahmen	479
10.2.2.2	Voraussetzungen von vorsorglichen Massnahmen	479
10.2.2.3	Zuständigkeiten und Verfahren bei vorsorglichen Massnahmen	480
10.2.2.4	Arten von vorsorglichen Massnahmen	480
10.2.2.5	" Vollstreckung von vorsorglichen Massnahmen	482
10.2.3	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren	482
10.2.4	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	483
10.2.4.1	Allgemeines zur Wiederherstellung	483
10.2.4.2	Relevante Kriterien im Besonderen	484
10.2.4.3	Wiederherstellungsfrist	487
10.3	Verwaltungsrechtliche Sanktionen	488
10.3.1	Übersicht	488
10.3.2	Arten von verwaltungsrechtlichen Sanktionen	488
10.3.2.1	Schuldbetreibung	488
10.3.2.2	Ersatzvornahme	489
10.3.2.3	Direkter Zwang	490
10.3.3	Adressaten von verwaltungsrechtlichen Sanktionen	491-
10.3.3.1	Störerprinzip	491

10.3.3.2	Auswahl des Störers	491
10.3.4	Vollstreckungsverjährung	492
10.4	Strafrechtliche Sanktionen	492
<u>10.4.1</u>	Straftatbestände	492
10.4.1.1	Tatbestände des Verwaltungsstrafrechts	492
10.4.1.2	Tatbestände des Allgemeinen Strafrechts	493
•10.4.1.3	Verjährung der Übertretungsstraftatbestände	494
10.4.2	Einziehung von Vermögenswerten	495
10.4.3	Strafrechtliches Verfahren	495
10.4.3.1	Grundsätze des strafrechtlichen Verfahrens	496
<u>10.4.3.2</u>	Zuständigkeiten im Strafrecht	496
10.4.3.3	Ablauf des Übertretungsstrafverfahrens	497

**Zürcher Planungs- und Baurecht
Bau- und Umweltrecht**

Christoph Fritzsche Peter Bosch Thomas Wipf
Band 2

Band 2

Bau- und Umweltrecht

	Detailliertes Inhaltsverzeichnis	508
11	Allgemeine Bestimmungen des Baupolizeirechts	543
12	Baureife	559
13	Weitere Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	651
14	Nutzungsdichte und Nutzungsart	723
15	Lage von Gebäuden	781
16	Gebäudedimensionen und Umgebung	883
17	Gebäude und Räume; Ausrüstungen	967
18	Brandschutz	1027
19	Baulicher Umweltschutz	1055
20	Ausnahmetatbestände bei vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	1123
21	Bauen ausserhalb der Bauzonen	1149
22	Privatrechtliche Bauvorschriften	1195
23	Glossar Architektur	1213
	Index	1224

Band 2

Bau- und Umweltrecht

11	Allgemeine Bestimmungen des Baupolizeirechts	543
11.1	Übersicht	544
11.2	Bauvorschriften -	544
11.2.1	Rechtsnatur der Bauvorschriften	544
11.2.2	Abgrenzungen	545
11.2.2.1	Bauvorschriften des Bundesrechts	545
11.2.2.2	Bauvorschriften des interkantonalen Rechts	545
11.2.2.3	Bauvorschriften des Privatrechts	546
11.2.2.4	Private Bauvorschriften	546
11.2.3	Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	547
11.3	Gemeinschaftswerke	547
11.3.1	Inhalt und Voraussetzungen	547
11.3.2	Regelung der Rechtsverhältnisse	548
11.3.3	Bau der Anlagen	548
11.4	Immissionsschutz	549
11.4.1	Inhalt	549
11.4.2	Abgrenzung zum privatrechtlichen Immissionsschutz	549
11.4.3	Schranken	550
11.4.4	Schwertransporte	550
11.5	Unterhalt und Parzellierung von Grundstücken	551
11.5.1	Unterhaltungspflichten	551
11.5.2	Parzellierung von Grundstücken	551
11.5.2.1	Gesetzliche Regelung und Schranken	551
11.5.2.2	Spätere Rechtsänderungen	551
11.5.2.3	Parzellierungen an der Bauzonengrenze -	552
11.6	Inanspruchnahme von Drittgrundstücken	552
11.6.1	Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken	552
11.6.1.1	Voraussetzungen	552
11.6.1.2	Verfahren	553
11.6.1.3	Beispiele	554
11.6.2	Inanspruchnahme von 'öffentlichem Grund	554
11.6.2.1	Im Allgemeinen	554
11.6.2.2	Fernmeldedienste im Besonderen	556
11.6.3	Inanspruchnahme privater Grundstücke durch das Gemeinwesen	556
11.6.4	Leitungsbaurecht	556
12	Baureife	559
12.1	Allgemeines	560
12.1.1	Baureife als Element der Grundanforderungen	560
12.1.2	Gemeinsame Bestimmungen	560
12.1.2.1	Gesetzliche Ausgangslage	560
12.1.2.2	Massgebender Zeitpunkt	560
12.1.2.3	Geltung für Umbauten und Nutzungsänderungen	560

12.2	Planungsrechtliche Baureife	561
12.2.1	Begriff und Zweck	561
12.2.1.1	Ziel der Planungssicherung "	561
12.2.1.2	Negative Vorwirkung der künftigen Planung	562
12.2.1.3	Abgrenzungen .	562
12.2.2	Voraussetzungen	563
<u>12.2.2.1</u>	Übersicht	563
12.2.2.2	Planerische Festlegungen	564
<u>12.2.2.3</u>	Fehlende oder zu ändernde Planung	565
12.2.2.4	Ernsthafte Realisierungschancen	565
12.2.2.5	Nachteilige Beeinflussung	566
12.2.2.6	Behördlicher Antrag	566
12.2.3	Dauer des Präjudizierungsverbots	569
12.2.4	Intertemporale Anwendung von §234 PBG	569
12.2.4.1	Antrag als veränderte Sachlage	569
12.2.4.2	Praxis des Verwaltungsgerichts	569
12.2.4.3	Berücksichtigung neuer Tatsachen vor Bundesgericht	570
12.2.4.4	Abgrenzungen	571
12.3	Zugänglichkeit	571
12.3.1	Begriffliches und Rechtsgrundlagen	571
12.3.1.1	Zugänge und Zufahrten	571
12.3.1.2	Anwendbares Recht	571
12.3.1.3	Geltungsbereich der Anforderungen	572
12.3.1.4	Ermessensspielraum der Behörden	572
12.3.2	Erreichbarkeit	572
12.3.2.1	Distanz zum Bauvorhaben	572
12.3.2.2	Bauvorhaben mit Abstellplätzen	573
12.3.2.3	Notzufahrt als Minimallösung	574
12.3.2.4	Anforderungen an weiterführende Strassen	574
12.3.3	Technische Anforderungen	574
<u>12.3.3.1</u>	Zugangsarten	574
12.3.3.2	Kriterium der Wohneinheiten	575
<u>12.3.3.3</u>	Zum Kehrplatz	575
12.3.3.4	Erhöhung der Grenzwerte	578
12.3.3.5	Fussgängerschutz	579
12.3.3.6	Sonderfälle	580
12.3.3.7	Erleichterungen	582
12.3.3.8	Besonderheiten im Quartierplan	584
12.3.3.9	Anforderungen des Umweltschutzrechts	584
12.3.4	Besondere Anforderungen für grössere Überbauungen	585
12.3.4.1	Gleisanschlüsse	585
<u>12.3.4.2</u>	• Straßenverkehr	585
12.3.5	Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr	586
12.3.5.1	Allgemeines	586
12.3.5.2	Zum Begriff der «grösseren Überbauung»	588
12.3.5.3	Erreichbarkeit^	589

Band 2

12.3.6	Rechtliche Sicherung der Erschliessung	592
12.3.6.1	Grundsätze	592
<u>12.3.6.2</u>	Verfahren	592
12.3.6.3	Anforderungen an die privatrechtliche Regelung	593
12.3.6.4	Flurwege als Zufahrten -	594
12.3.6.5	Exkurs: Anspruch auf Notwegrecht	596
12.4	Versorgung mit Wasser und Energie	597
12.4.1	Grundlagen	597
12.4.2	Wasserversorgung	597
12.4.2.1	Aufgaben der Gemeinden	597
12.4.2.2	Schutz des Grundwassers	599
12.4.3	Energieversorgung und Energieplanung	601
12.4.3.1	Energieversorgung	601
12.4.3.2	Erschliessungsbeiträge und Gebühren	604
12.4.3.3	Energieplanung	605
12.4.3.4	Energiesparmassnahmen	605
12.4.3.5	Förderung von Energiesparmassnahmen	606
12.5	Abwasserbeseitigung	607
12.5.1	Begriff und Rechtsgrundlagen	607
12.5.1.1	Rechtsgrundlagen	607
12.5.1.2	Arten von Abwasser	608
12.5.1.3	Trenn- und Mischsystem	608
<u>12.5.2</u>	Genereller Entwässerungsplan (GEP)	609
<u>12.5.2.1</u>	Zweck	609
12.5.2.2	Inhalt der kommunalen Entwässerungsplanung	609
12.5.3	Bau und Betrieb von Kanalisationsanlagen	610
12.5.3.1	Öffentliche Anlagen	610
12.5.3.2	Private Anlagen	611
12.5.4	Voraussetzungen für Baubewilligungen	612
<u>12.5.4.1</u>	Grundlagen	612
12.5.4.2	Abwasserbeseitigung als Erschliessungsvoraussetzung	612
12.5.4.3	Technische Voraussetzungen	612
12.5.4.4	Bewilligung	613
12.5.5	Kanalisationsgebühren	613
12.5.5.1	Rechtsgrundlagen	613
12.5.5.2	Grundsätze und Verjährung	613
12.5.5.3	Anschlussgebühren	614
12.5.6	Ableitung von verschmutztem Abwasser	617
12.5.6.1	Arten der Ableitung	617
12.5.6.2	Abwasser besonderer Herkunft	618
12.5.6.3	Anschlusspflicht ausserhalb der Bauzonen	620
12.5.7	Ableitung von Fremd- und Meteorwasser	622
<u>12.5.7.1</u>	Fremdwasser	622
<u>12.5.7.2</u>	Meteorwasser	623
12.5.8	Unterhalt und Sanierung von Abwasseranlagen	625
<u>12.5.8.1</u>	Kontroll- und Unterhaltspflichten	625

12.5.8.2	Sanierungsmassnahmen	626
12.5.8.3	Besonderheiten	627
12.6	Beseitigung von Abfallstoffen und Kehricht	628
12.6.1	Grundlagen	628
12.6.1.1	Rechtsgrundlagen	628
12.6.1.2	Grundsätze der Abfallwirtschaft	628
12.6.2	Abfallplanung, Abfallanlagen	629
12.6.2.1	Abfallkonzept	629
<u>12.6.2.2</u>	Abfallanlagen	629
12.6.2.3	Deponien	629
12.6.3	Behandlung von Abfällen	630
<u>12.6.3.1</u>	Pflichten und Zuständigkeiten	630
12.6.3.2	Ablagerungs-und Verbrennungsverbot	630
12.6.3.3	Räume und Plätze für das Abfuhrgut	631
12.6.4	Rücknahme-und Abgabepflichten	632
<u>12.6.4.1</u>	Generell	632
12.6.4.2	Besondere Bestimmungen für Einkaufszentren	633
12.7	Altlasten	633
<u>12.7.1</u>	Ausgangslage	633
12.7.1.1	Rechtsgrundlagen	633
12.7.1.2	Konsequenzen für den Grundeigentümer	634
<u>12.7.2</u>	Begriffe	634
<u>12.7.2.1</u>	Belastete Standorte	634
12.7.2.2	Sanierungsbedürftige belastete Standorte (Altlasten)	635
12.7.3	Kataster der belasteten Standorte	635
12.7.3.1	Der kantonale Verdachtsflächenkataster	635
12.7.3.2	Vorgaben des Bundesrechts	636
12.7.3.3	Kantonalrechtliche Umsetzung	637
12.7.4	Überwachungs-und Sanierungsbedürftigkeit	638
12.7.4.1	Voruntersuchung	638
<u>12.7.4.2</u>	Beurteilung	639
12.7.5	Sanierung	639
12.7.5.1	Detailuntersuchung	639
12.7.5.2	Ziele und Dringlichkeit	639
12.7.5.3	Massnahmen und Projekt	640
12.7.5.4	Sanierung im Rahmen von Baubewilligungsverfahren	641
<u>12.7.5.5</u>	Zuständigkeiten	642
12.7.5.6	Pflichten der Behörden	643
12.7.6	Finanzierung	644
12.7.6.1	Verursacherprinzip	644
12.7.6.2	Verfügung der Behörde	645
12.7.6.3	Abgabe zur Finanzierung der Massnahmen	646

Band 2

13	Weitere Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	651
13.1	Einordnung	652
13.1.1	Generalklausel	652
13.1.1.1	Befriedigende Gesamtwirkung	652
13.1.1.2	Wirkung des Objekts an sich	654
13.1.1.3	Bezug zur Umgebung	655
13.1.1.4	Verhältnis zur Zonenordnung	660
13.1.1.5	Abgrenzungen	661
13.1.2	Besondere Rücksichtnahme auf Natur- und Heimatschutzobjekte	662
13.1.2.1	Anwendungsbereich	662
13.1.2.2	Begriff der Schutzobjekte	663
13.1.2.3	Gestaltungsanforderungen	664
13.1.3	Beurteilungsmassstab und Beurteilungsspielraum	668
13.1.3.1	Interessenabwägung	668
13.1.3.2	Überprüfungsbefugnisse	669
13.1.3.3	Begründungspflicht	671
13.1.4	Interessenabwägung bei besonderen Anlagen	672
13.1.4.1	Grundsätze	672
13.1.4.2	Wertstoffsammelstellen	672
13.1.4.3	Antennenanlagen	673
13.1.4.4	Reklameanlagen	675
13.1.4.5	Sonnenenergieanlagen	679
13.1.4.6	Landwirtschaftliche Bauten	681
<u>13.1.4.7</u>	Weitere Beispiele	682
13.1.5	Gestaltung der Umgebung	684
13.1.5.1	Gesetzliche Regelung	684
13.1.5.2	Erhaltung und Herrichtung von Grünflächen und Vorgärten	685
13.1.5.3	Erhaltung von Bäumen	686
13.1.5.4	Neupflanzungen	688
13.2	Sonstige Beschaffenheit von Bauten und Anlagen	688
13.2.1	Übersicht	688
13.2.2	Regeln der Baukunde	689
13.2.2.1	Anforderungen	689
13.2.2.2	Bedeutung im Baubewilligungsverfahren	690
13.2.3	Baumaterialien	690
13.2.4	Hygiene, Brandschutz, Wärmedämmung	691
13.2.5	Bedürfnisse der Behinderten	691
13.3	Verkehrssicherheit	692
13.3.1	Allgemeines Gebot und Rechtsgrundlagen	692
13.3.2	Ausfahrten und Sichtbereiche	692
13.3.2.1	Unterscheidungen	692
13.3.2.2	Lage und Gestaltung von Ausfahrten	693
13.3.2.3	Technische Anforderungen	693
13.3.2.4	Ausnahmen	697
13.3.2.5	Bauten und Anlagen mit starkem Verkehr	699

<u>13.3.3</u>	Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger Strassen und Strassen mit Durchgangsverkehr	699
<u>13.3.3.1</u>	Wichtige Strassen	699
<u>13.3.3.2</u>	Strassen mit Durchgangsverkehr	700
<u>13.3.4</u>	Anlagen und Pflanzen	700
<u>13.3.4.1</u>	Tankstellen	700
<u>13.3.4.2</u>	Reklamen	700
<u>13.3.4.3</u>	Abschrankungen	702
<u>13.3.4.4</u>	Weitere Bauten und-Anlagen	702
<u>13.3.4.5</u>	Bäume und Sträucher	702
<u>13.3.4.6</u>	Immissionen im Bereich von Strassen	703
<u>13.3.5</u>	Bedürfnisse von Behinderten und Betagten	703
13.4	Fahrzeugabstellplätze	703
<u>13.4.1</u>	Anzahl	703
<u>13.4.1.1</u>	Grundanforderungen	703
<u>13.4.1.2</u>	Rechtsgrundlagen	704
<u>13.4.2</u>	Erstellungspflicht	707
<u>13.4.2.1</u>	Allgemeine Voraussetzungen	707
<u>13.4.2.2</u>	Besonderheiten bei Umbauten und Nutzungsänderungen	707
<u>13.4.2.3</u>	Massnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen	708
<u>13.4.3</u>	Lage	709
<u>13.4.3.1</u>	Lage auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung	709
<u>13.4.3.2</u>	Anforderungen an die Verkehrssicherheit	711
<u>13.4.3.3</u>	Besucherparkplätze an leicht zugänglicher Lage	712
<u>13.4.4</u>	Gestaltung und Betrieb von Fahrzeugabstellplätzen	712
<u>13.4.4.1</u>	Unterirdische Anordnung oder Überdachung	712
<u>13.4.4.2</u>	Anlage	714
<u>13.4.4.3</u>	Technische Anforderungen	714
<u>13.4.4.4</u>	Betriebsvorschriften	715
<u>13.4.5</u>	Ersatzlösungen	716
<u>13.4.5.1</u>	Primat der Realerfüllung	716
<u>13.4.5.2</u>	Gemeinschaftsanlage	717
<u>13.4.5.3</u>	Ersatzabgabe	717
<u>13.4.6</u>	Besondere Anforderungen an Veloabstellplätze	718
<u>13.4.6.1</u>	Verpflichtung und Lage	718
<u>13.4.6.2</u>	Geometrie und Anordnung	718
<u>13.5</u>	Spiel- und Ruheflächen; Gärten	719
14	Nutzungsdichte und Nutzungsart	723
14.1	Nutzungsdichte	724
<u>14.1.1</u>	Übersicht	724
<u>14.1.2</u>	Massgebliche Grundstücksfläche	724
<u>14.1.2.1</u>	Begriff	724
<u>14.1.2.2</u>	Grundstücke in verschiedenen Zonen	725
<u>14.1.2.3</u>	Anrechenbare beziehungsweise nicht anrechenbare Flächen	725
<u>14.1.2.4</u>	Verkehrsanlagen im Besonderen	728

Band 2

14.1.2.5	Ausnützungsübertragung	732
14.1.3	Besonderheiten bei Nutzungsziffern	737
14.1.3.1	Erhöhte Nutzungsziffern	737
14.1.3.2	Bürogebäude in Industriezonen	738
14.1.3.3	Messtoleranzen	738
14.1.3.4	Anwendung auf altrechtliche Verhältnisse	739
14.1.4	Ausnützungsziffer	741
14.1.4.1	Begriff	741
14.1.4.2	Wohn- und Arbeitsräume	741
14.1.4.3	Räume für den dauernden Aufenthalt	742
14.1.4.4	Für entsprechende Nutzungen verwendbare Räume	743
14.1.4.5	Erschliessungsflächen	748
14.1.4.6	Sanitärräume	752
14.1.4.7	Innere Trennwände und Aussenwände	752
14.1.4.8	Dach- und Untergeschosse	752
14.1.4.9	Ausdrücklich nicht anrechenbare Nebenräume	756
14.1.4.10	Verglaste Balkone und dergleichen im Besonderen	757
14.1.5	Überbauungsziffer	759
14.1.5.1	Begriff	759
14.1.5.2	Abzüge	760
14.1.6	Baumassenziffer	761
14.1.6.1	Begriff	761
14.1.6.2	Oberirdisch umbauter Raum	762
14.1.6.3	Abzüge	764
14.1.7	Freiflächenziffer	768
14.1.7.1	Begriff	768
14.1.7.2	Anrechenbare Flächen	768
14.1.7.3	Ausser Ansatz fallende Flächen	769
14.2	Nutzungsart	769
14.2.1	Übersicht	769
14.2.2	Umschreibung der zulässigen Nutzungen	769
14.2.2.1	Allgemeines	769
14.2.2.2	Wohnnutzung	770
14.2.2.3	Betriebliche Nutzungen	772
14.2.3	Weitere Vorschriften über die Nutzweise	777
14.2.3.1	Wohnanteil	777
14.2.3.2	Besondere Nutzungsanordnungen	778
14.2.3.3	Übertragung von Nutzweisen	778
15	Lage von Gebäuden	781
15.1	Einleitung	782
15.1.1	Übersicht	782
15.1.2	Gemeinsame Bestimmung	782
15.1.3	Hinweis auf Begriffe	782
15.2	Abstand zu politischen Grenzen	783
15.3	Abstand von Zonengrenzen	783

15.4	Waldabstand	784
15.4.1	Zweck	784
15.4.2	Der massgebliche Abstandsbereich	784
15.4.3	Kantonale rechtliche Abstände	786
15.4.3.1	Abstandspflichtige Gebäude	786
15.4.3.2	Zulässige Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich	786
15.4.3.3	Ausnahmen	787
15.4.4	Mindestabstände nach Forstpolizeirecht	787
15.4.4.1	Zweck	787
15.4.4.2	Kriterien	788
15.4.4.3	Geltungsbereich	788
15.5	Gewässerabstand	789
	<i>Revision der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV)</i>	789
15.5.1	Wasserbaupolizeilicher Mindestabstand	794
15.5.1.1	Grundlagen	794
15.5.1.2	Grosse und Messweise	796
15.5.1.3	Ausnahmebewilligungen	801
15.5.2	Gewässerabstandslinien	802
15.5.2.1	Zweck und Anwendungsbereich	802
15.5.2.2	Ausnahmen	804
15.5.3	Baulinien für Fluss- und Bachkorrekturen	805
15.5.4	Massnahmen in Hochwasser-Gefahrenbereichen	805
15.5.4.1	Grundlagen	805
15.5.4.2	Gefahrenkarten	806
15.5.4.3	Massnahmen	807
15.6	Baulinienabstand	810
15.6.1	Zwecke und Arten von Baulinien	810
15.6.1.1	Allgemein	810
15.6.1.2	Verkehrsbaulinien insbesondere	810
15.6.1.3	Gestaltungsbaulinien	811
15.6.2	Rechtswirkungen von Baulinien	812
15.6.2.1	Grundsätzliches Bauverbot	812
15.6.2.2	Anspruch auf Überprüfung	812
15.6.2.3	Weitere Rechtswirkungen	812
15.6.3	Neubauvorhaben innerhalb des Baulinienbereichs	812
15.6.3.1	Vorhaben, die dem Baulinienzweck nicht widersprechen	812
15.6.3.2	Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge	816
15.6.3.3	Weitergehende Beanspruchungen	817
15.6.4	Änderungen an baulinienwidrigen Bauten und Anlagen	821
15.6.4.1	Allgemeines	821
15.6.4.2	Unterhalt und Modernisierung	821
15.6.4.3	Weitergehende Vorkehren	822
15.7	Strassen- und Wegabstand	824
15.7.1	Strassenabstand von Gebäuden	824
15.7.1.1	Voraussetzungen und Messweise	824

Band 2

15.7.1.2	Unterscheidung zwischen Strassen/Plätzen und Wegen	828
15.7.1.3	Besonderheiten beim Wegabstand	830
15.7.2	Weitere Abstandsvorschriften	832
15.7.2.1	Vorplätze von Garagen	832
15.7.2.2	Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	833
<u>15.7.2.3</u>	Reklamen	834
15.8	Grenzabstände von Nachbargrundstücken	835
<u>15.8.1</u>	Begriffe	835
15.8.1.1	Gebäude und Gebäudeteile	835
15.8.1.2	Messweise ab Fassade	838
15.8.1.3	Massgebliche Grenzlinie	840
15.8.2	Zusammensetzung des Grenzabstandes	842
15.8.3	Kantonaler Mindestgrenzabstand	842
15.8.3.1	Minimalabstand	842
15.8.3.2	Mehrhöhenzuschlag	842
15.8.4	Kommunaler Grenzabstand	844
15.8.4.1	Begriff	844
15.8.4.2	Grundabstand	844
15.8.4.3	Mehrlängenzuschlag	845
15.8.4.4	Kommunaler Mehrhöhenzuschlag	849
15.8.5	Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile	849
15.8.6	Einzelne Vorsprünge	850
15.8.6.1	Begriff und Beispiele	850
15.8.6.2	Abstand	855
15.8.6.3	Längenbeschränkung	856
15.8.7	Weitere Erleichterungen	859
15.8.7.1	Reduzierter Grenzabstand	859
<u>15.8.7.2</u>	Hohe Bauwerke	859
15.8.7.3	Besondere Gebäude	859
15.8.7.4	Familiengartenhäuser	860
15.8.7.5	Aussenisolation	860
15.8.8	Näherbaurecht	861
15.8.8.1	Anwendungsbereich	861
15.8.8.2	Zustimmungsberechtigter Nachbar	862
15.8.8.3	Die Vereinbarung und deren Rechtsfolgen	862
15.8.8.4	Widerruf des Näherbaurechts	865
15.8.8.5	Bindung der Behörde	865
15.9	Gebäudeabstand	867
15.9.1	Allgemeines und Messweise	867
15.9.1.1	Gesetzliche Regelung	867
15.9.1.2	Zur Abstandspflicht zwischen Gebäudeteilen	867
15.9.1.3	Abstand über Verkehrsräume	868
15.9.2	Erleichterungen	868
15.9.2.1	Allgemein	868
15.9.2.2	Besondere Gebäude	869
15.9.2.3	Weitere Erleichterungen	871

15.9.3	Verschärfungen	872
15.9.3.1	Bei brennbaren Aussenwänden	872
15.9.3.2	Bei feuer- oder explosionsgefährlichen Nutzungen	873
15.10	Abstand von Starkstromanlagen	873
15.11	Abstand von Öl- und Gasleitungen	873
15.12	Offene und geschlossene Überbauung; Grenzbau	874
15.12.1	Grundsatz der offenen Überbauung	874
15.12.2	Begriffe	874
15.12.3	Geschlossene Überbauung	875
15.12.3.1	Zulässigkeit	875
15.12.3.2	Gesamtlänge	876
15.12.4	Grenzbau	877
15.12.4.1	Hauptgebäude	877
15.12.4.2	Besondere Gebäude	878
15.12.4.3	Öffnungen in Grenzfassaden	879
15.12.4.4	Verbot der überragenden Bauteile	879
15.12.4.5	Brandmauern	880
16	Gebäudedimensionen und Umgebung	883
16.1	Geschosse	884
16.1.1	Horizontale Gebäudeabschnitte	884
16.1.1.1	Grundsatz	884
16.1.1.2	Gestaffelte und nicht durchgehende Geschosse	885
16.1.1.3	Besonderheiten bei zusammengebauten Häusern	886
16.1.1.4	Geschosszählung bei terrassierten Baukörpern	886
16.1.2	Voll-, Dach- und Untergeschosse	890
16.1.2.1	Vollgeschosse	890
16.1.2.2	Dachgeschosse	890
16.1.2.3	Untergeschosse	891
16.1.3	Zulässige Anzahl von Geschossen	893
16.1.4	Kniestock	895
16.1.4.1	Entscheidendes Mass	895
16.1.4.2	Messweise	896
16.1.4.3	Kniestock bei besonderen Dachformen	901
16.2	Gewachsener Boden	906
16.2.1	Ausgangslage	906
16.2.2	Gewachsener Boden bei Neubauten	907
16.2.2.1	Massgeblichkeit des aktuellen Terrains	907
16.2.2.2	Aufschüttungen in den vergangenen 10 Jahren	910
16.2.3	Gewachsener Boden bei Umbauten und Erweiterungen	911
16.2.3.1	Anwendungsfälle	911
16.2.3.2	Massgeblicher Boden	912
16.2.3.3	Einschränkungen des «Rückgriffs»	914
16.2.4	Abgrabungen und Aufschüttungen zur Umgehung von Bauvorschriften	915
16.2.5	Zusammenfassender Überblick	916

Inhalt Band 2

16.3	Gebäudehöhe	916
16.3.1	Regelungskompetenzen der Gemeinden	916
16.3.2	Berechnung	917
16.3.2.1	Nach Massgabe der Vollgeschosszahl	917
16.3.2.2	Aufgrund von Verkehrsbaulinien	917
16.3.3	Messweise der Gebäudehöhe	917
16.3.3.1	Im Allgemeinen und bei Schrägdächern	917
16.3.3.2	Gebäudehöhe beim Flachdach	919
16.3.3.3	Gebäudehöhe bei besonderen Dachformen	923
16.4	Firsthöhe	925
16.4.1	Begriff	925
16.4.2	Messweise	926
16.4.3	Das zulässige Gebäudeprofil beim Flachdach und bei besonderen Dachformen	928
16.4.3.1	Zum Begriff des Flachdachs	928
16.4.3.2	Das hypothetische Dachprofil	929
16.4.3.3	Massgebliche Fassade	933
16.5	Hochhäuser und weitere hohe Bauwerke	935
16.5.1	Hochhäuser	935
16.5.1.1	Begriff und Zulässigkeit	935
16.5.1.2	Anforderungen	935
16.5.1.3	Verfahren	937
16.5.1.4	Hohe Bauwerke	937
16.6	Gebäuelänge und Gebäudebreite	938
16.6.1	Umschreibung	938
16.6.1.1	Messweise	938
16.6.1.2	Besondere Gebäude	940
16.6.1.3	Vorsprünge	940
16.6.1.4	Abgrenzungen	940
16.7	Dachaufbauten	941
16.7.1	Begriff und Beispiele	941
16.7.1.1	Ziel der Beschränkung von Dachaufbauten	941
16.7.1.2	Kommunale Regelungskompetenzen	941
16.7.1.3	Typische Dachaufbauten	941
16.7.1.4	Dachaufbauten und ihre Teile	943
16.7.1.5	Privilegierung technisch bedingter Aufbauten	945
16.7.2	Abgrenzungen	948
16.7.2.1	Besondere Dachformen	948
16.7.2.2	Kreuzfirst	948
16.7.2.3	Vorgelagerte Baukonstruktionen	950
16.7.2.4	Dacheinschnitte	954
16.7.3	Massgebliche Dachebene	955
16.7.4	Zur Messweise des Drittels	958
16.7.4.1	Breite der Dachaufbaute	958
16.7.4.2	Fassadenlänge	959
16.8	Freilegung von Untergeschossen	962

16.8.1	Nach kantonalem Recht	962
<u>16.8.1.1</u>	Grundsatz	962
16.8.1.2	Ausnahmen	963
16.8.2	Kommunale Bestimmungen	964
16.8.2.1	Zulässigkeit	964
16.8.2.2	Zur Auslegung	964
16.8.3	Nachbarrechtliche Bedeutung	965
17	Gebäude und Räume; Ausrüstungen	967
17.1	Grundlagen	968
<u>17.1.1</u>	Überblick	968
17.1.2	Berücksichtigung des Standes der Technik	968
17.2	Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume	968
17.2.1	Ausgestaltung; Ausrüstungen	968
17.2.1.1	Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte	968
17.2.1.2	Arbeitsräume und Räume für den Publikumsverkehr	968
17.2.2	Besonnung, Belichtung, Belüftung	970
<u>17.2.2.1</u>	Wohnräume	970
<u>17.2.2.2</u>	Weitere Räume	973
17.2.3	Bezug neu erstellter Wohn- und Arbeitsräume	975
17.2.4	Lärm und Luftreinhaltung	975
17.2.4.1	Schutz gegen Aussen- und Innenlärm	975
17.2.5	Mindestflächen, Raumhöhen, innere Erschliessung	976
17.2.5.1	Geltung der Vorschriften	976
17.2.5.2	Massvorschriften im Einzelnen	976
17.3	Besondere Bestimmungen für Einstellräume	977
17.3.1	Garagen	977
17.3.1.1	Lüftungsanlage	977
17.3.1.2	Heizung	977
17.3.1.3	Hinweise	977
17.3.2 ¹	Weitere Einstellräume	978
17.3.2.1	Kehrichtbeseitigung	978
<u>17.3.2.2</u>	Hausräte und Vorrat	978
17.4	Gebäudehülle und Heizenergiebedarf	978
17.4.1	Grundlagen	978
17.4.1.1	Rechtsgrundlagen	978
<u>17.4.1.2</u>	Begriffe	979
17.4.1.3	Vollzugsordner Energie	980
17.4.2	Winterlicher Wärmeschutz an Neubauten	980
<u>17.4.2.1</u>	Bestandteile	980
17.4.2.2	Wärmedämmung der Gebäudehülle	980
17.4.2.3	Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien	981
17.4.3	Anforderungen an Umbauten und Nutzungsänderungen	983
17.4.3.1	Geltungsbereich der Anforderungen	983
17.4.3.2	Grundsätze	983
17.4.3.3	Einzelbauteilanforderungen	983

Inhalt Band 2

17.4.3.4	Systemanforderungen	984
17.4.4	Sommerlicher Wärmeschutz	984
17.4.4.1	Anforderungen	984
17.4.4.2	Ausnahmen	985
17.4.5	Technische Anforderungen an besondere Räume	985
17.4.5J	Verglaste Vorbauten («Wintergärten»)	985
17.4.5.2	Kühlräume	986
17.4.5.3	Gewächshäuser und beheizte Traglufthallen	986
17.4.5.4	Spezialfälle	986
17.4.6	Das Minergie-Konzept	986
<u>17.4.6.1</u>	Grundlagen	986
<u>17.4.6.2</u>	Standards	987
17.5	Behinderte und Betagte	988
17.5.1	Rechtsgrundlagen	988
17.5.1.1	Behindertengleichstellungsgesetz	988
17.5.1.2	Kantonales Recht	988
17.5.2	Pflichtige Bauten und Anlagen	990
<u>17.5.2.1</u>	Kategorien	990
17.5.2.2	Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen	990
17.5.2.3	Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten	990
17.5.2.4	Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen	990
17.5.2.5	Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs	991
17.5.2.6	Bauten und Anlagen mit Beiträgen des Gemeinwesens	991
17.5.3	Pflichtauslösende bauliche Massnahmen	991
17.5.3.1	Bestandesgarantie	991
17.5.3.2	Neubauten	992
17.5.3.3	Erneuerung von Bauten und Anlagen	992
17.5.4	Anforderungen an die behindertengerechte Gestaltung	992
17.5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	992
17.5.4.2	Anforderungen an Zugänge	992
17.5.4.3	Weitergehende kantonale Anforderungen	993
17.5.4.4	Verhältnismässigkeitsprinzip	994
17.5.5	Auskünfte und Hilfsmittel	996
17.6	Arbeitsrechtliche Bestimmungen	996
17.7	Sicherheit	997
17.7.1	Statik	997
17.7.1.1	Grundlegende Anforderungen	997
17.7.1.2	Die anerkannten Regeln der Baukunde	997
17.7.2	Abschränkungen, Geländer	998
17.7.2.1	Grundlagen	998
17.7.2.2	Die SIA-Norm 358	999
17.7.3	Störfall Vorsorge	1001
17.7.3.1	Anforderungen der Störfallverordnung	1001
17.7.3.2	Vollzug im Kanton Zürich	1001
17.7.3.3	Brandschutz und Baumaterialien	1002
17.7.4	Schutzraumbaupflicht	1002

17.7.4.1	Rechtsgrundlagen	1002
17.7.4.2	Baupflicht	1002
17.7.4.3	Gemeinsame Schutzräume	1002
17.7.4.4	Ersatzabgabe	1002
17.7.4.5	Bewilligung und Kontrollen	1003
17.7.4.6	Planung der Schutzbauten	1003
17.8	Haustechnische Anlagen	1003
17.8.1	Grundlagen	1003
17.8.1.1	Inhalt des Kapitels	1003
17.8.1.2	Stand der Technik	1004
17.8.1.3	Energierechtliche Anforderungen	1004
17.8.2	Heizungsanlagen	1005
17.8.2.1	Begriff und Bewilligungspflicht	1005
17.8.2.2	Anforderungen beim Umbau einer Heizungsanlage	1006
17.8.2.3	Standortgerechte Heizzentralen	1006
17.8.2.4	Anschluss an Fernwärmeversorgung	1007
17.8.2.5	Nutzung von Erdwärme, Luft und Wasser zu Heizzwecken	1008
17.8.2.6	Abwärmennutzung und Wärmerückgewinnung, Wärmeerkoppelpung	1009
17.8.2.7	Energie aus eigenen Erzeugeranlagen	1010
17.8.2.8	Feuerungen mit Öl, Gas oder Holz	1011
17.8.2.9	Elektroheizungen	1013
17.8.2.10	Kamine	1013
17.8.2.11	Warmwasser, Wärmeverteilungen, Wärmespeicher	1015
17.8.2.12	Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasser kostenabrechnung (VHKA)	1015
17.8.2.13	Besondere Heizungen	1016
17.8.3	Klima- und Belüftungsanlagen	1018
17.8.3.1	Allgemeine Anforderungen	1018
17.8.3.2	Vorschriften für Garagen und Restaurants	1019
17.8.3.3	Klimaanlagen im Besonderen	1020
17.8.4	Elektroinstallationen	1021
17.8.4.1	Vorschriften für Beleuchtungsanlagen	1021
17.8.4.2	Verantwortung für Niederspannungsanlagen	1021
17.8.5	Beförderungsanlagen	1021
17.8.6	Briefkästen	1022
18	Brandschutz	1027
18.1	Rechtsgrundlagen	1028
18.1.1	Feuerpolizeirecht	1028
18.1.1.1	Feuerpolizeigesetz und Verordnungen	1028
18.1.1.2	Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinien	1028
18.1.1.3	Erläuterungen und Arbeitshilfen	1029
18.1.1.4	Reglemente, Weisungen und Merkblätter der GVZ	1030
18.1.2,	Baurecht	1030
18.1.3	Bundsvorschriften	1030

Inhalt Band 2

18.2	Brandschutzbehörden	1030
18.2.1	Gemeinden	1030
18.2.2	Statthalter	1031
18.2.3	Kantonale Feuerpolizei	1031
18.3	Ziele und Grundsätze	1031
18.3.1	Geltungsbereich der Brandschutzvorschriften	1031
18.3.1.1	Betroffene Bauten und Anlagen	1031
18.3.1.2	Adressaten	1032
18.3.1.3	Definitionen	1032
18.3.2	Schutzziel und Anforderungskriterien	1033
18.3.2.1	Schutzziel	1033
18.3.2.2	Kriterien für Brandschutzanforderungen	1033
18.3.3	Normalfall und Abweichungen	1033
18.3.3.1	Normalfall	1033
18.3.3.2	Alternative Brandschutzmassnahmen	1033
18.3.3.3	Ausnahmen	1033
18.3.3.4	Brandrisikobewertung	1034
18.4	Allgemeiner Brandschutz	1034
18.4.1	Pflichten	1034
18.4.2	Sorgfalts- und Unterhaltspflicht im Besonderen	1034
18.5	Baulicher Brandschutz	1034
18.5.1	Baustoffe und Bauteile	1034
18.5.1.1	Baustoffe	1034
18.5.1.2	Bauteile	1035
18.5.2	Schutzabstände	1036
18.5.2.1	Begriff und Messweise	1036
18.5.2.2	Bemessung	1036
18.5.2.3	Ungenügende Schutzabstände	1037
18.5.3	Tragwerke	1038
18.5.3.1	Begriff	1038
18.5.3.2	Feuerwiderstand	1038
18.5.4	Brandabschnitte	1038
18.5.4.1	Begriffe	1038
18.5.4.2	Erstellungspflicht	1038
18.5.4.3	Feuerwiderstand	1039
18.5.4.4	Brandmauern	1039
18.5.5	Fluchtwege	1040
18.5.5.1	Begriff	1040
18.5.5.2	Anordnung und Messweise	1040
18.5.5.3	Treppen, Türen, Korridore	1040
18.5.5.4	Breiten und Gestaltung	1042
18.5.5.5	Besondere Bestimmungen	1042
18.5.6	Erläuterungen und Arbeitshilfen für bestimmte Bauten und Nutzungen	1043
18.5.6.1	Erläuterungen der VKF	1043
18.5.6.2	Merklblätter der Kantonalen Feuerpolizei	1043

18.6	Hinweise auf weitere Brandschutzvorschriften	1043
18.6.1	Technischer Brandschutz	1043
18.6.1.1	Begriff und Anforderungen	1043
18.6.1.2	Abnahmen und Kontrollen durch die Kantonale Feuerpolizei	1044
18.6.2	Abwehrender Brandschutz	1044
18.6.3	Haustechnische Anlagen	1044
18.6.3.1	Allgemeine Hinweise	1044
18.6.3.2	Ableitung der Abgase von Feuerungsanlagen	1044
18.6.4	Gefährliche Stoffe	1045
18.6.5	Betrieblicher Brandschutz	1045
18.7	Bewilligungen und Kontrollen	1046
18.7.1	Feuerpolizeiliche Auflagen im Baubewilligungsverfahren	1046
18.7.1.1	Im Allgemeinen	1046
18.7.1.2	Bauten und Anlagen mit erhöhtem Brandrisiko	1046
18.7.1.3	Weitere Abweichungen	1047
18.7.1.4	Besondere Bewilligungen	1047
18.7.2	Feuerpolizeiliche Bewilligungen	1047
18.7.2.1	Wärmetechnische Anlagen	1047
18.7.2.2	Bewilligungspflichten für gefährliche Stoffe	1048
18.7.3	Feuerpolizeiliche Kontrollen und Reinigung von Feuerungsanlagen	1048
18.7.3.1	Kontrollen	1048
18.7.3.2	Reinigung und Kontrolle von Feuerungsanlagen	1049
18.8	Staatsbeiträge an den Brandschutz	1051
18.9	Rechtsschutz und Sanktionen	1051
19	Baulicher Umweltschutz	1055
19.1	Grundlagen	1056
19.1.1	Rechtliche Grundlagen	1056
19.1.1.1	Verfassungs- und Gesetzesstufe	1056
19.1.1.2	Verordnungsstufe	1056
19.1.2	Prinzipien des Umweltschutzrechts	1059
19.1.3	Grundsätze zur Beschränkung von Emissionen und Immissionen	1061
19.1.3.1	Emissionen	1061
19.1.3.2	Immissionen	1064
19.2	Luftreinhalung	1065
19.2.1	Grundsätze	1065
19.2.2	Emissionen	1065
19.2.2.1	Neue Anlagen	1065
19.2.2.2	Bestehende Anlagen	1068
19.2.3	Immissionen	1069
19.2.3.1	Begrenzungen bei Neuanlagen	1069
19.2.3.2	Massnahmen gegen übermässige Immissionen	1069
19.3	Lärmschutz	1070
19.3.1	Grundlagen	1070

Inhalt Band 2

19.3.1.1-	Ziel der Lärmschutzbestimmungen	1070
19.3.1.2	Begriffe	1071
19.3.1.3	Begrenzung von Emissionen	1071
19.3.1.4	Begrenzung von Immissionen	1072
19.3.1.5	Lärmermittlung	1072
19.3.1.6	Lärmbeurteilung gestützt auf Grenzwerte	1073
19.3.1.7	Belastungen ohne Grenzwerte	1075
19.3.1.8	Verhältnis zum kantonalen Recht und zum Privatrecht	1076
19.3.2	Massnahmen bei lärm erzeugenden Anlagen	1077
19.3.2.1	Schallschutzmassnahmen bei neuen oder geänderten ortsfesten Anlagen	1077
19.3.2.2	Beispiele zum «Alltagslärm»	1080
19.3.2.3	Verkehrsanlagen und (andere) öffentliche Anlagen	1083
19.3.2.4	Verfahren	1084
19.3.3	Sanierung von bestehenden ortsfesten Anlagen	1085
19.3.3.1	Lärmermittlungen	1085
19.3.3.2	Sanierungspflicht	1085
19.3.3.3	Sanierungsmassnahmen	1086
19.3.3.4	Lärmsanierung öffentlicher und konzessionierter Anlagen	1087
19.3.3.5	Strassenlärmsanierung im Besonderen	1089
19.3.4	Bauvorhaben in lärm belasteten Gebieten	1092
19.3.4.1	Massgebende Immissionsgrenzwerte	1092
19.3.4.2	Wesentliche Neu- und Umbauten	1093
19.3.4.3	Massgebende Lärmquellen	1093
19.3.4.4	Schallschutzmassnahmen	1095
19.3.4.5	Baubewilligung trotz überschrittener Grenzwerte	1099
19.3.4.6	Baubewilligung und Kontrolle	1100
19.3.5	Lärm von Flugplätzen im Besonderen	1101
19.3.5.1	Schallschutzanforderungen	1101
19.3.5.2	Schallschutzmassnahmen	1102
19.3.5.3	Massgebende Lärmkurven	1102
19.4	Schutz vor nicht ionisierender Strahlung	1103
19.4.1	Rechtliche Grundlagen	1103
19.4.1.1	Umweltschutzgesetz	1103
19.4.1.2	Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV)	1103
19.4.1.3	Vollzugsempfehlungen zur NISV	1103
19.4.2	Begriffe und Grundsätze	1104
19.4.2.1	Nicht ionisierende Strahlung im Allgemeinen	1104
19.4.2.2	Lichtimmissionen im Besonderen	1104
19.4.2.3	Schutz elektrischer Geräte und Produktionsbetriebe	1105
19.4.2.4	Anlage	1105
19.4.2.5	Zweistufiges Schutzkonzept	1106
19.4.2.6	Änderungen neuer Anlagen und Sanierung alter Anlagen	1108
19.4.2.7	Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen	1108
19.4.2.8	Orte mit empfindlicher Nutzung	1109

19.4.2.9	Technisch und betrieblich mögliche sowie wirtschaftlich tragbare Massnahmen	1111
19.4.3	Mobilfunkanlagen im Besonderen	1111
19.4.3.1	Grundlagen	1111
19.4.3.2	Planungs- und baurechtliche Behandlung von Mobilfunkanlagen	1114
19.4.3.3	Umweltrechtliche Behandlung von Mobilfunkanlagen	1117
19.4.3.4	Verfahrensrechtliche Behandlung von Mobilfunkanlagen	1119
20	Ausnahmetatbestände bei vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	1123
20.1	Übersicht	1124
20.2	Ausnahmebewilligung gemäss §220 PBG	1124
20.2.1'	Geltungsbereich	1124
20.2.2	Abgrenzungen	1125
20.2.2.1	Ausnahmebewilligungen des Bundesrechts	1126
20.2.2.2	Weitere Ausnahmetatbestände des kantonalen Rechts	1126
20.2.2.3	Ausnahmetatbestände des kommunalen Rechts	1127
20.2.3	Voraussetzungen	1127
20.2.3.1	Besondere Verhältnisse *	1127
20.2.3.2	Wahrung des Gesetzeszwecks und öffentlicher Interessen	1130
20.2.3.3	Nachbarschutz	1131
20.2.4	Zuständigkeiten und Verfahren	1131
20.3	Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	1132
20.3.1	Allgemeines zu §357 PBG	1132
<u>20.3.2</u>	Tatbestand von § 357 Abs. 1 PBG	1133
20.3.2.1	Bestehende Bauten, Anlagen und Nutzungen	1133
20.3.2.2	Widerspruch zu den Bauvorschriften	1136
20.3.2.3	Zulässige Massnahmen	1137
20.3.2.4	Schranke der öffentlichen oder nachbarlichen Interessen	1143
20.3.2.5	Weitergehende Abweichungen	1143
20.3.3	Verbesserungen gemäss §357 Abs. 4 PBG	1144
<u>20.3.4</u>	Milderung von Bauvorschriften gemäss § 357 Abs. 5 PBG	1144
20.4	Massnahmen bei baupolizeilichen Missständen	1145
20.5	Wiederaufbau (Brandstattrecht)	1145
21	Bauen ausserhalb der Bauzonen	1149
21.1	Grundlagen	1150
21.1.1	Rechtliche Grundlagen	1150
21.1.2	Rechtsetzung und Rechtsprechung	1150
21.1.3	Zuständigkeiten und Verfahren	1151
21.1.3.1	Zuständigkeit des Kantons und Koordination	1151
21.1.3.2	Anmerkung im Grundbuch	1152
21.2	Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	1153
21.2.1	Zweck der Landwirtschaftszone	1153
21.2.2	Nutzung nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen	1154
21.2.3	Allgemeine Zonenkonformität gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG	1154

21.2.3.1	Grundsätze und Interessenabwägung	1154
21.2.3.2	Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung	1155
21.2.3.3	Bauten und Anlagen für den Verkauf von Produkten	1157
21.2.3.4	Bauten und Anlagen für den Wohnbedarf	1158
21.2.3.5	Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft	1160
21.2.4	Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse gemäss Art. 16a Abs. 1 ^{bis} RPG	1160
21.2.5	Innere Aufstockungen gemäss Art. 16a Abs. 2 RPG	1161
<u>21.2.5.1</u> •	Grundsätze	1161
21.2.5.2	Tierhaltung	1162
21.2.5.3	Gemüse- und Gartenbau	1162
21.2.6	Intensivlandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG	1163
21.2.7	Solaranlagen gemäss Art. 18a RPG	1163
21.3	Zonenkonformität in der Freihaltezone, der Erholungszone und der Reservezone	1164
<u>21.3.1</u>	Freihaltezone	1164
21.3.2	Erholungszone	1165
21.3.3	Reservezone	1165
21.4	Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	1166
21.4.1	Grundtatbestand von Art. 24 RPG	1167
21.4.1.1	Gesetzliche Regelung	1167
21.4.1.2	Zum Begriff «ausserhalb der Bauzonen»	1167
21.4.1.3 ~-	Gegenstand •	1167
21.4.1.4	Voraussetzung der Standortgebundenheit	1167
21.4.1.5	Voraussetzung der umfassenden Interessenabwägung	1170
21.4.1.6	Abgrenzung zur Planungspflicht	1171
21.4.1.7	Standortgebundene Bauten und Anlagen gestützt auf Art. 39 RPV	1173
21.4.2	Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)	1175
21.4.2.1	Voraussetzungen	1175
21.4.2.2	Vorbehalt	1175
21.4.3	Nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)	1176
21.4.3.1	Gesetzliche Umschreibung	1176
21.4.3.2	Berechtigte landwirtschaftliche Gewerbe	1176
21.4.3.3	Voraussetzungen an den Nebenbetrieb	1177
21.4.3.4	Weitere Bestimmungen	1178
21.4.4	Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG)	1179
21.4.4.1	Allgemeines	1179
21.4.4.2	Besitzstandsgarantie	1180
21.4.4.3	Umfang der zulässigen baulichen Änderungen	1180
21.4.4.4	Zweckänderungen	1182
21.4.4.5	Wiederaufbau	1183
21.4.4.6	Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung	1184
21.4.5	Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen gemäss Art. 37a RPG	1184
21.4.5.1	Systematische Einordnung von Art. 37a RPG	1184
j 21.4.5.2	Begriff der gewerblichen Bauten und Anlagen	1185

21.4.5.3	Zulässige Zweckänderungen	1185
21.4.5.4	Zulässige bauliche Änderungen	1186
21.4.5.5	Erneuerungen und Wiederaufbau	- 1187
21.4.6	Weitere Ausnahmetatbestände gemäss Art. 24d RPG	1187
21.4.6.1	Übersicht über die Ausnahmetatbestände von Art. 24d RPG	1187
21.4.6.2	Gemeinsame Voraussetzungen für die weiteren Ausnahmetatbestände	1189
21.5	Bauen im Wald	1191
21.5.1	Allgemeines	1191
21.5.2	Betreten und Befahren des Waldes	1191
21.5.3	Bauten und Anlagen im Wald	1192
21.5.3.1	Forstliche Bauten und Anlagen	1192
21.5.3.2	Nicht forstliche Bauten und Anlagen	1192
22	Privatrechtliche Bauvorschriften	1195
22.1	Einleitung	1196
22.2	Graben und Bauen	1196
22.3	Grenzen und Grenzvorrichtungen	1197
22.3.1	Art der Abgrenzung	1197
22.3.2	Abmarkung	1197
22.3.3	Grenzvorrichtungen	1197
22.3.4	Einfriedung	1198
22.4.	Überragende Bauteile, Überbau	1199
22.4.1	Grundsatz	1199
22.4.2	Legalisierung des Überbaus	1199
22.5	Wasser	1200
22.6	Erschliessungsanlagen	1200
22.6i1	Leitungen	1200
22.6.2	Notbrunnen	• 1201
22.6.3	Wege/Strassen	1201
22.7	Pflanzen	1201
22.7.1	Eigentumsrecht	- 1201
22.7.2	Kaprecht	1201
22.7.3	Anries	1202
22.7.4	Abstände von Pflanzen	1202
22.7.5	Beseitigungsklage	1206
22.8	Private Baubeschränkungsnormen	1206
22.8.1	Rechtsnatur von privaten Baubeschränkungsnormen	1206
22.8.2	Keine Berücksichtigung von bahindernden Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren	1207
22.9	Dienstbarkeiten im Speziellen	1208
22.9.1	Aufhebung oder Änderung von Dienstbarkeiten	1208
22.9.2	Verbot erheblicher Mehrbelastung bestehender Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren	1209
22.9.3	Auslegung von Dienstbarkeiten	1210
23	Glossar	1213