

EXEMPLAR DER GEMEINDE

73/ QR/ 1/1

Einwohnergemeinde Ziefen

QUARTIERPLANUNG HEISSENSTEIN

QUARTIERPLAN-REGLEMENT



1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4. Art und Mass der Nutzung
5. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
6. Parkierung
7. Erschliessung
8. Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten
9. Etappierung
10. Voraussetzungen für die Genehmigung
11. Schlussbestimmungen

ZIEF 1421 / Mai 84

1. ERLASS

1.1 Quartierplanbestandteile

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Ziefen für das Gebiet Heissenstein Quartierplanvorschriften, bestehend aus

- Quartierplan-Reglement
- Plänen
 - Nr. 1 Situation
 - Nr. 2 Bauweise und Freiraumgestaltung
 - Nr. 3 Parkierung
 - Nr. 4 Gebäudeprofil und Gelände
 - Nr. 5 Richtfassade Süd
 - Nr. 6 Richtfassade Nord
 - Nr. 7 Richtfassade Ost
- Richtmodell

1.2 Beschluss der Gemeinde

Gemeinderat 14.5.1984

Gemeindeversammlung 28.5.1984

Auflageverfahren 2. - 31.7.1984

Der Gemeindepräsident *Ammer*

Der Gemeindeschreiber *P. Schneider*

1.3 Genehmigung des Kantons

Reg.Rats-Beschluss Nr. 3301 vom 11. Dez. 1984

Amtsblatt Nr. 50 vom 13. 12. 1984

Der Landschreiber *LM*

2. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

2.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters. Der Perimeter ist in den Plänen durch eine schwarz punktierte Linie markiert.

2.2 Das Quartierplangebiet gliedert sich in die Gebiete (A) (B) und (C) Sie sind im Plan Nr. 1 farbig gekennzeichnet.

| | | |
|------------|---|-----------------------------|
| Gebiet (A) | } | Areaal ausserhalb Baugebiet |
| Gebiet (B) | | Areale für Wohnungsbauten |
| Gebiet (C) | | |

2.3 Die Vorschriften sind verbindlich für

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung der Freiflächen
- Parkierung und Erschliessung
- Landabtretung und Grenzbereinigungen

Im weiteren regeln die Quartierplan-Vorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.

3. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

3.1 GEBIET (A)

3.1.1 Im Gebiet (A) sind keine Bauten zulässig

3.2 GEBIET (B)

3.2.1 Für die Bebauung des Gebietes (B) gelten folgende Vorschriften

- | | |
|--|--|
| - Zulässige Vollgeschosszahl | 1 |
| - Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper | 2 |
| - Zulässige Bebauungsziffer | 24 % |
| - Zulässige Nutzungsziffer | 33 % |
| - Zulässige Sockelgeschosshöhe | frei * (innerhalb Fassadenhöhe) |
| - Zulässige Fassadenhöhe | 6,5 m * |
| - Zulässige Gebäudehöhe | 10,0 m * |
| - Zulässige Gebäudelänge | 18,0 m |
| - Zulässige Dachform und Dachneigung | dunkle Satteldächer / Walmdächer mind. 15° |
| - Dachaufbauten | zulässig, in dunkler Farbe, dem Hauptdach angepasst |

* Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus.

- Für die Berechnung der Nutzflächen gilt Blatt 514 420 Art. 1.1 der ORL-Richtlinien
- Wohnbalkone und Wintergärten werden nicht zur Nutzung gezählt, sofern sie nicht als selbständige Räume genutzt und nicht beheizt werden.
- Bei Doppeleinfamilienhäusern sind vier Wohnungen pro Baukörper gestattet.
Die zulässige Gebäudelänge beträgt bei Doppeleinfamilienhäusern 24 m
- Abgrabungen am Sockel- resp. am Erdgeschoss sind bis zur Hälfte des Umfangs gestattet.
- Für eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 35 m² sind auch Flachdächer gestattet.
- Garagen sind, sofern sie auf der südlichen Seite des Heissensteinweges erstellt werden, als Teil des Hauptgebäudes auszuführen.

- Dacheinschnitte für Eingangspartien und Garage-Einfahrten sind gestattet.
- Die kantonalen Zonenreglement-Normalien ZR 6/63 und ZR 8/63 gelten als Bestandteil der Vorschriften.

3.2.2 Bauten im Gebiet **(B)** haben sich an die Bauten im Gebiet **(C)** in Bezug auf Gestaltung und Gliederung, Farb- und Materialwahl, anzupassen. Massgebend hiefür sind die Richtfassaden Nr. 5, 6, 7.

Der Gemeinderat hat im Bewilligungsverfahren ein verbindliches Mitspracherecht.

3.2.3 Im Gebiet **(B)** zwischen Heissensteinweg und dem Baugebietsperimeter sind nur eingeschossige Kleinbauten für Gartengeräte, Tierhaltung, gedeckte Sitzplätze und Garagen gestattet. Diese müssen sich gut in den Hang einfügen.

3.3 GEBIET **(C)**

3.3.1 Lage, Grösse und Höhenlage der Bauten (Dimension, Geschosszahl und Gebäudeprofil) sind, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten, in den Plänen Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) und Nr. 4 (Gebäudeprofil und Gelände) verbindlich festgelegt. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Die Bewilligungsbehörde kann mit Zustimmung des Gemeinderates für Kleinbauten Ausnahmen gestatten, im besonderen für solche der Versorgungsbetriebe und zum allgemeinen Nutzen der ganzen Ueberbauung (z.B. Trafostation, Geräteraum etc.)

3.3.2 Lage, Grösse und Höhenlage der Baukörper sind durch Planabgriff zu bestimmen, soweit die Masse nicht in den Plänen eingetragen sind. Abweichungen sind soweit zulässig, als sie im Rahmen der Bebauung nicht auffallen.

Der Gemeinderat hat für solche Aenderungen ein Mitspracherecht.

3.3.3 Die Gestaltung der Bauten richtet sich nach dem Richtmodell und den Plänen Nrn. 5, 6, 7 (Richtfassaden).

3.3.4 Das Material, die Gestaltung und die Farbgebung aller nach aussen in Erscheinung tretenden Bauteile sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

3.3.5 In den Satteldächern sind neben den Dachaufbauten gemäss den Plänen Nrn. 5, 6, 7 (Richtfassaden) einzelne schrägliegende Lüftungsflügel soweit gestattet, als dadurch das Bild der Dachflächen nicht gestört wird. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates.

4. ART UND MASS DER NUTZUNG

4.1 Für die Art der Nutzung gelten die Vorschriften für Wohnbau gemäss ZR 5/63 der ordentlichen Zonenvorschriften.

4.2 Die maximal zulässige Nutzung für die Gebiete (B) und (C) zusammen beträgt 36,86% oder eine Bruttogeschossfläche von 5 795 m²

Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Gebiet (B) beträgt 1 153 m² oder 33% für 3 494 m² Landanteil

Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Gebiet (C) beträgt 4 642 m² oder 48,4% für 9 595 m² Landanteil. Sie ist wie folgt unterteilt:

| | |
|-----------------|----------------------|
| Gebäudegruppe 1 | 1 130 m ² |
| Gebäudegruppe 2 | 1 160 m ² |
| Gebäudegruppe 3 | 1 130 m ² |
| Gebäudegruppe 4 | 1 222 m ² |
| | <hr/> |
| Total | 4 642 m ² |

4.3 Für die Berechnung der Nutzflächen gilt Blatt 514 420, Art. 1.1 der ORL-Richtlinien. Reduits bis zu einer Grundfläche von 4 m² werden nicht zur Nutzfläche gezählt.

4.4 Nutzungsumlagerungen zwischen den Gebäudegruppen sind bis zu einer Abweichung von 80 m² gegenüber der zulässigen Nutzung statthaft, sofern die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigt wird.

Ueber dieses Mass hinausgehende Nutzungsumlagerungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Die gesamthaft zulässige Nutzung darf jedoch in keinem Falle überschritten werden.

5. GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

5.1 Die Gestaltung der Bepflanzung der Freiflächen hat entsprechend dem in Plan Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung), Plan Nr. 4 (Gebäudeprofil und Gelände) und dem im Modell dargestellten Konzept zu erfolgen. Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt.

5.2 Zu dem unter Art. 5.1 erwähnten Freiflächenkonzept der Gebiete (A) - (C) zählen im besonderen:

- Umfang der privaten und allgemeinen Freiflächen
- Geländemodellierung (neues Terrain)
- Generelle Linienführung des Wegnetzes und Umfang der oberirdischen Flächen des motorisierten Verkehrs
- Spielplätze für Kinder und Jugendliche, Hartbelagplätze, Schrebergärten
- Baum- und Gebüschgruppen
- Terrassenbepflanzungen
- Container-Standplätze

- 5.3 Die definitive Gestaltung ist in einem Umgebungsplan (Mst. 1:100) vom Grundeigentümer verbindlich festzulegen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- 5.4 Einfriedungen in den Gebieten (B) und (C) sind mittels Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
Einfriedungen im Gebiet (A) für Spielplätze, Schrebergärten, Bewässerungsanlagen und Tierhaltung sind nicht zu bepflanzen und bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- 5.5 Die privaten Freiflächen sind als Vorgärten auszugestalten und fest den entsprechenden Wohnungen zuzuordnen.
- 5.6 Bei der Freiraumgestaltung sind Stützmauern auf ein nötiges Minimum zu reduzieren. Wo sie trotzdem erforderlich sind, sind sie durch Gebüschgruppen oder geeignete Pflanzen zu verdecken.
- 5.7 Das gesamte Wegnetz ist mit Pflastersteinen anzulegen. Asphaltierte Flächen sind nur für die Flächen des motorisierten Verkehrs und als Hartbeläge für Spielflächen gestattet.
- 5.8 Die Spielflächen sind ihrem Zweck entsprechend mit den erforderlichen Geräten und Einrichtungen auszustatten und müssen dauernd zur zweckentsprechenden Verfügung gehalten werden.
- 5.9 Die Erstellung von Schrebergärten ist fakultativ.
- 5.10 Die Bepflanzung der Terrassen sowie Terrassenbrüstungen hat zusammen mit der Erstellung der Ueberbauung zu erfolgen und soll zu einem wesentlichen Teil immergrüne Pflanzen und Kleinbüsche enthalten. Sie sind dauernd zu pflegen und ihrem Zwecke entsprechend zu erhalten und/oder zu erneuern.
- 5.11 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen samt aller Anlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 5.12 Die Benützung der allgemeinen Freiflächen inkl. den Anlagen, Einrichtungen und Erschliessungswegen muss allen Bewohnern der Ueberbauung offengehalten werden.
- 5.13 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Containerabstellplätze sind architektonisch gut zu lösen und nach Möglichkeit mit Grünhecken abzuschirmen.

6. PARKIERUNG

- 6.1 Die Parkplätze sind für die Bewohner und die Besucher des Areals bestimmt. Eine Vermietung an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohner gedeckt sind und den Besuchern die erforderlichen Parkplätze reserviert bleiben.

6.2 Parkierung im Gebiet (C)

Für die Gebäudegruppen ①-④ sind je 9 Boxen oder Einstellplätze, 2 Parkplätze und 2 Besucherparkplätze zu erstellen, sowie zusätzlich für die Gruppe ④ ein weiterer Parkplatz.

Pro Gebäudegruppe ist ein überdeckter Platz für Velos/Motos zu erstellen.

6.3 Parkierung im Gebiet (B)

Diese richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Die privaten Verkehrsflächen (Strassen und Wege) innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die privaten Grundeigentümer zu erstellen.

7.2 Die Linienführung der Strassen und Wege ist entsprechend dem Plan Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) auszuführen. Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt.

Die private Erschliessung im Gebiet (B) ist mit einem Wendeplatz zu versehen. Dieser ist an topographisch geeigneter Lage, zusammen mit der Erstellung eines Einfamilienhauses, zu realisieren.

7.3 Die einzelnen Gebäudegruppen sind über eine zentrale Heizanlage zu beheizen.

Es ist ein generelles Energiekonzept zu erstellen, welches den Bestimmungen des kantonalen Energiekonzeptes vom 15.10.79 entspricht.

7.4 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Standplätze zur Entleerung der Container sind - entsprechend dem Plan Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) - vorzusehen.

7.5 Hinsichtlich Projektierung, Erstellung, Finanzierung und Unterhalt aller Erschliessungsanlagen gelten im übrigen die entsprechenden kommunalen Vorschriften und der Quartierplanvertrag.

8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND DIENSTBARKEITEN

8.1 Die Grundeigentümer haben einander gegenseitig, den zuständigen Versorgungsbetrieben sowie der Öffentlichkeit für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen.

8.2 Durch spätere Parzellierung der Grundstücke darf die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

- 8.3 Notwendige Landabtretungen bzw. Grenzbereinigungen sind in einem separaten Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zu regeln.

9. ETAPPIERUNG

- 9.1 Die Quartierplan-Ueberbauung kann etappenweise erfolgen. Eine Etappe muss mindestens eine Gebäudegruppe oder ein Einfamilienhaus umfassen. Entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens sind mitzuerstellen:
- Kinderspielplatz (1 Platz pro Gebäudegruppe)
 - Jugendlischenspielplatz (spätestens nach Erstellung von 2 Gebäudegruppen)
 - Private Freiflächen mit zugehörigen Grünhecken
 - Gebüschgruppen, Baumgruppen
 - Notwendige Fussgängeranlagen (Wege, Plätze etc.)
 - Containeranlagen
- 9.2 Bei der Realisierung jeder Etappe müssen die Bauten und Freiflächen so gestaltet werden, dass ein ansprechender Eindruck einer abgeschlossenen Baueinheit und nicht der von provisorischen Teileinheiten entsteht.
- 9.3 Bei einer etappenweisen Realisierung können die Spielplätze, Baumgruppen sowie die Fusswege- soweit sie im Hinblick auf den Bau künftiger Etappen ungünstig liegen- im Einverständnis mit der Baudirektion und dem Gemeinderat anders als in den Plänen dargestellt, angeordnet werden. Diese Aenderungen können im Endausbau beibehalten werden, sofern das Gesamtkonzept gewahrt bleibt.
- 9.4 Die für die jeweilige Etappe erforderlichen Parkplätze müssen in jedem Falle erstellt werden. In Sonderfällen, im Zusammenhang mit der etappenweisen Realisierung, genügen provisorische oberirdische Parkplätze.
- 9.5 Bei einer etappenweisen Realisierung ist der in Art. 5.3 aufgeführte Umgebungsplan für jede Etappe einzeln zu erstellen. Er muss die Beziehungen zu vorangegangenen und zukünftigen Etappen aufzeigen und bedarf der Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates.

10. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GENEHMIGUNG

- 10.1 Die Genehmigung des Quartierplanes durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Grundeigentümer durch Unterzeichnung aller Einzelpläne und des Quartierplanvertrages ihre Zustimmung erteilt haben.
- 10.2 Die Genehmigung darf erst erfolgen, wenn die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und die Einräumung der erforderlichen Dienstbarkeiten rechtlich gesichert sind.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für das Areal aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

1. Definition der Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte,

abzüglich:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubgänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone,

abzüglich:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnutzungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, andererseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnutzungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnutzungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnutzungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnutzungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnutzungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnutzungsziffer. Die maximale Ausnutzungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosszahl und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnutzungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstücksflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosszahl und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnutzungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnutzung

Das Mass der Ausnutzung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosszahlbestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnutzung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnutzungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnutzungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnutzungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

4.3. Rechtliche Gesichtspunkte

Festgesetzte Ausnutzungsziffern stellen ein unüberschreitbares Höchstmass dar. Eine nachträgliche Aufteilung und Neuparzellierung von Grundstücken kann wissentlich oder unbewusst eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ermöglichen, wenn in den Baugesetzen, Bauordnungen oder Baureglementen keine entsprechenden Sicherungen vorgesehen sind.

4.4. Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer leicht erhöht werden, sofern der aus der Mehrausnutzung folgende wirtschaftliche Vorteil in Form einer qualitativen Mehrleistung dem künftigen Bewohner zugute kommt (Lärmschutz, Besonnung, Schutz vor Einsicht, Schallisolation, Wohnungen mit grossen Zimmern, An-

ordnung von Ein- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Städtebau und Ortsbild, Gestaltung der Freiflächen, Wege und Bepflanzungen etc.).

4.5. Das Mass der Ausnutzung in Wohnzonen

Die optimale Grösse der Ausnutzungsziffer für Wohnzonen liegt unabhängig von der Geschosszahl, unter Einbezug der Erhöhung von höchstens 0,1 für Arealüberbauungen, zwischen 0,4 und 0,7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Eine höhere Ausnutzungsziffer vermindert den Wohnwert der Ueberbauung in der Regel stark.

Im übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Zweckmässigkeitsprüfung von Ortsplanungen. (Nr. 511 502 ff.)