
Bau- und Zonenordnung

vom 10. Juni 2024

Teil-Inkraftsetzung per 11. Juli 2025

**Die Bestimmungen von Art. 28 Abs. 1 BZO, zweiter Teilsatz des ersten Satzes, Art. 28 Abs. 1 BZO, zweiter Satz, Art. 28 Abs. 2 BZO, zweiter Satz, Art. 28 Abs. 3 BZO zweiter Satz und die Streichung von Art. 31 Abs. 4 aBZO, wurden gemäss Verfügung der Bau-
direktion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Nr. KS ARE 25-0085 vom 22. April 2025, nicht genehmigt.**

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenordnung.....	4
Art. 1 Zonen.....	4
Art. 2 Zonenplan.....	4
2. Bauzonen	4
2.1 Kernzonen I & II	4
Art. 3 Zweck.....	4
Art. 4 Nutzungsweise.....	4
Art. 5 Um- und Ersatzbauten	5
Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Neubauten	5
Art. 6 Grundmasse für Neubauten.....	5
Art. 7 Bauweise.....	5
Art. 8 Stellung und Form der Bauten.....	6
Art. 9 Dachform und -neigung.....	6
Art. 10 Bedachungsmaterial	6
Art. 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	6
Art. 12 Fassaden.....	7
Art. 13 Fenster.....	7
Art. 14 Abbrüche.....	7
Art. 15 Umgebungsgestaltung	7
Art. 16 Abweichungen von Kernzonenvorschriften.....	8
2.2 Wohnzonen W1, W2a, W2b	8
Art. 17 Grundmasse	8
Art. 18 Bauweise.....	8
Art. 19 Mehrlängenzuschlag.....	8
Art. 20 Dachformen und Gestaltung	9
Art. 21 Begrünung der Vorgartenbereiche	9
2.3 Gewerbezone G	9
Art. 22 Grundmasse	9
Art. 23 Nutzungsweise.....	9
Art. 24 Dachformen.....	9
2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe	10
Art. 25 Grundmasse	10

3.	Ergänzende Bauvorschriften.....	10
	Art. 26 Kleinbauten und Anbauten	10
	3.1 Terraingestaltung	10
	Art. 27 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	10
	3.2 Garagen- und Abstellplätze.....	10
	Art. 28 Abstellplätze für Fahrzeuge (neurechtlich).....	10
	Art. 31 Motorfahrzeuge, Anzahl (altrechtlich).....	11
	3.3 Abstandsvorschriften	11
	Art. 29 Grosser und kleiner Grundabstand	11
	3.4 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung	11
	Art. 30 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung.....	11
	3.5 Spiel- und Ruheflächen, Gärten	11
	Art. 31 Notwendigkeit und Grösse.....	11
	3.6 Mehrwertausgleich.....	12
	Art. 32 Verzicht auf Mehrwertausgleich.....	12
4.	Schlussbestimmungen.....	12
	Art. 33 Inkrafttreten	12

1. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgenden Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:

1. Bauzone			ES*
Kernzone I		K I	III
Kernzone II		K II	III
Wohnzone	1 Geschoss	W1	II
Wohnzone	2 Geschosse	W2a	II
Wohnzone	2 Geschosse	W2b	II
Gewerbezone		G	III
Zone für öffentliche Bauten		Oe	III
2. Freihaltezone		F	
3. Reservezone		R	
4. Landwirtschaftszone		L	

**Empfindlichkeitsstufe (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV)*

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen gelten der Zonenplan bzw. der Kernzonenplan und für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen I & II

Art. 3 Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des Ortskernes sowie dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkerns durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.

Art. 4 Nutzungsweise

In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

² Alle übrigen Gebäude im Kernzonenplan dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden.

³ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Pflichtfirstrichtungen sind zu übernehmen.

⁴ Geringfügige Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse führen, die Erscheinung verbessern oder im öffentlichen Interesse stehen, können bewilligt oder angeordnet werden.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Neubauten

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K I	K II
a) Vollgeschosse	max.	2	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
d) Gebäudelänge max m 30 25			
e) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.00 m	7.00 m
f) Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	14.00 m	14.00 m
g) Grundabstand allseitig	mind.	5.00 m	5.00 m

² Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gilt keine Abstandsverschärfung gemäss §14 Besondere Bauverordnung II.

Art. 7 Bauweise

Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Um- und Ersatzbauten sowie für Neubauten

Art. 8 Stellung und Form der Bauten

Um die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren, müssen sich alle Gebäude durch ihre Stellung, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Umgebung einordnen.

Art. 9 Dachform und -neigung

¹ Die Dachform und -neigung haben mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.

² Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 45° zulässig.

³ Für Klein- und Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 0.60 m und giebelseitig mindestens 0.30 m betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 10 Bedachungsmaterial

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Tonziegeln einzudecken.

Die Dächer von Klein- und Anbauten sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken.

Art. 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten in der Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich gut in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

² Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Gestaltung auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

³ Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

⁴ Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 2.10 m² (ohne Giebelfeld) aufweisen. Bei Schleppgauben darf die Frontfläche maximal 1.20 m² und die Fronthöhe maximal 0.80 m betragen. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/5 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁵ Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden; ausgenommen davon sind Kehrfirste und Anbauten.

⁶ Es sind nur einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form zulässig. Sie müssen sich in Farbe und Gestaltung unauffällig in die Dachfläche einpassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2% der Dachfläche und pro Fenster 0.50 m² nicht übersteigen.

⁷ Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

Art. 12 Fassaden

Für die Fassadengestaltung (inklusive Aussentreppen, Lauben, Balkone, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) sind herkömmliche Farben und Materialien zu verwenden.

Art. 13 Fenster

¹ Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Zuoberst im Giebel sind bei besonders guter Gestaltung auch andere Fensterformen zulässig.

² In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Sprosseneinteilung zu verwenden. Kunststofffenster sind nicht zulässig. Die Einfassungen sind aus Holz, Stein oder Kunststein zu gestalten.

³ In der Kernzone II können Fenster mit Sprossen verlangt werden.

⁴ Wo es dem Fassadencharakter entspricht, sind Fensterläden vorzusehen. Die Fensterläden dürfen nicht aus Kunststoff hergestellt sein. Zusätzlich zu Fensterläden sind Lamellenstoren gestattet.

Art. 14 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

¹ In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist dabei zu erhalten und die Umgebungsgestaltung muss auf die dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht nehmen.

² Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.

³ Traditionelle Elemente, wie Gärten und Vorplätze sind zu erhalten bzw. sinngemäss zu ersetzen oder zu ergänzen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind grundsätzlich ortsüblich und optisch durchlässig zu gestalten. Ortsprägende Bäume sind zu erhalten oder zu ersetzen.

⁴ Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

⁵ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Einfahrten in Tiefgaragen dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen und sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken.

⁶ Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume weder verändern noch beeinflussen.

Art. 16 Abweichungen von Kernzonenvorschriften

Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.

2.2 Wohnzonen W1, W2a, W2b

Art. 17 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		W1	W2a	W2b
h) Ausnutzungsziffer	max.	25%	40%	45%
i) Vollgeschosse	max.	1	2	2
j) Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2
k) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1
l) Gebäudelänge	max.	20.00 m	25.00 m	30.00 m
m) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.80 m	7.60 m	7.60 m
n) Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	8.80 m	12.60 m	12.60 m
o) Grundabstände				
- kleiner	mind.	5.00 m	5.00 m	5.00 m
- grosser	mind.	10.00 m	10.00 m	10.00 m

² Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7.00 m unterschreiten, werden unabhängig von Grundstücksgrenzen zusammengerechnet.

Art. 18 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist in der Zone W1 bis zu 2 Hauptgebäuden und bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet. Einliegerwohnungen sind gestattet.

² In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Bauweise in Reihenform und bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Art. 19 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge heraufzusetzen.

Art. 20 Dachformen und Gestaltung

¹ Auf dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 27° bis maximal 36° zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.

² Pro Hauptbaute ist eine Dachterrasse bis zu einer Fläche von 50.00 m² zulässig.

³ Bei entsprechender Reduktion der traufseitigen Fassadenhöhe sind auch Dächer mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

⁴ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

Art. 21 Begrünung der Vorgartenbereiche

In den Wohnzonen ist der Übergang zum öffentlichen Raum quartierüblich mit einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.

2.3 Gewerbezone G

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Baumassenziffer	max.	4 m ³ /m ²
b) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	9.50 m
c) Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13.50 m
d) Gebäudelänge	max.	40.00 m
e) Gebäudeabstand	mind.	5.00 m
f) Gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von	mind.	12.00 m

Art. 23 Nutzungsweise

¹ In der Gewerbezone G sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Produktionsbetriebe sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestattet.

² Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Bauweise gestattet.

Art. 24 Dachformen

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 25 Grundmasse

¹ In der Zone für öffentliche Bauten Oe gelten die kantonalen Massvorschriften.

² Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

3. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 26 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten, deren Gebäudegrundfläche 50.00 m² nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalen Mindestanforderungen.

² Beim Grenzbau ist jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn notwendig. Stimmt der Nachbar zu, so hat er Gegenrecht auf einen entsprechenden Anbau.

3.1 Terraingestaltung

Art. 27 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Anrechenbare Untergeschosse müssen mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen. Sie dürfen nur dann zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist.

² Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Garagezufahrten zulässig.

³ Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gut an die angrenzenden Parzellen angepasst werden.

3.2 Garagen- und Abstellplätze

Art. 28 wurde im Zuge der BZO-Revision nicht genehmigt. Dagegen hat die Gemeinde Neerach Rekurs eingelegt. Der Rekurs ist zurzeit hängig. Auf Grund dessen ist Art. 28 nBZO und Art. 31 aBZO negativ voranzuwenden.

Art. 28 Abstellplätze für Fahrzeuge (neurechtlich)

¹ Für Wohnnutzungen ist pro 80.00 m² massgebliche Geschossfläche* 1 Parkplatz zu schaffen, wobei die Bruchteile pro Wohneinheit aufzurunden sind. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Parkplätze zu erstellen, ausgenommen sind Wohneinheiten mit weniger als 70.00 m² Wohnfläche, für sie muss nur 1 Parkplatz erstellt werden.

*Massgebliche Geschossfläche = alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Unterniveau-, und Dachgeschoss inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwände.

² Zusätzlich sind 10% der gemäss Abs. 1 ermittelten Anzahl Parkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Bruchteile sind aufzurunden.

³ Für die Berechnung aller weiteren Nutzungen sind die einschlägigen Normen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden.

⁴ Wo es die Verhältnisse zulassen, dürfen Parkplätze in der Garageneinfahrt angeordnet werden.

⁵ Für die Berechnung von Veloabstellplätzen sind die einschlägigen Normen massgebend.

Art. 31 Motorfahrzeuge, Anzahl (altrechtlich)

¹ Je ein Personenwagenabstellplatz in Garagen oder/und im Freien sind zu schaffen:

- pro 80.00 m² tatsächlicher Wohnfläche, mindestens aber für jede Wohnung;
- pro 50.00 m² Raumfläche für Läden, Gewerbe, Büro, usw.

² Garageneinfahren gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der beiden Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden.

³ Bei Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich 10% der gemäss. Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze – mindestens aber ein Abstellplatz – als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

⁴ Bruchteile von Abstellplätzen über 50% sind aufzurunden.

3.3 Abstandsvorschriften

Art. 29 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

3.4 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung

Art. 30 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

3.5 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Art. 31 Notwendigkeit und Grösse

Die gemäss § 248 PBG bei Mehrfamilienhäusern erforderliche Fläche muss mindestens 10% der Grundstücksfläche betragen.

3.6 Mehrwertausgleich

Art. 32 Verzicht auf Mehrwertausgleich

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben.

4. Schlussbestimmungen

Art. 33 Inkrafttreten

Die von der Gemeindeversammlung am 10. Juni 2024 beschlossene Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 10. Juni 2024.

Von der Baudirektion am 22. April 2025 mit BDV Nr. KS-0085 / 25 teilweise nicht genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung: 11. Juli 2025.

Gemeindeversammlung Neerach

Markus Zink	Marc Bernasconi
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber