

S t e i n m a u r

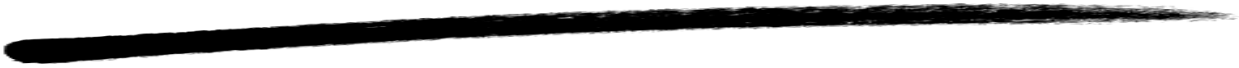


BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

DER POLITISCHEN GEMEINDE STEINMAUR

VOM 1. DEZEMBER 1997

INHALTSVERZEICHNIS



ARTIKEL	BEZEICHNUNG	SEITE
	A. ZONENORDNUNG	
1	Zonen	4
2	Zonenplan	4
	B. BAUZONEN	
	I. KERNZONE (K)	
3	Zusätzliche Bewilligungspflicht	5
4	Umbau- und Ersatzbauten	5
5	Grundmasse für Neubauten	5
6	Nutzweise	6
7	Stellung und Form der Bauten, Abgrabungen	6
8	Dachform und Dachneigung	6
9	Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden	6
10	Bedachungsmaterial	6
11	Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	6
12	Fassaden, Balkone	7
13	Fenster	7
14	Technische Anlagen	7
15	Reklameanlagen	7
	II. ZENTRUMSZONE (Z)	
16	Grundmasse	8
17	Dachform und Dachneigung	8
	III. WOHNZONEN (W1, W2, W3)	
	WOHN- UND GEWERBEZONE (WG2)	
18	Grundmasse	8
19	Geschlossene Bauweise, Grenzbau	8
20	Zulassung von Gewerbe	9
21	Dacheinschnitte	9
	IV. GEWERBEZONEN (G1 UND G2)	
22	Grundmasse	9
23	Nutzweise	9

INHALTSVERZEICHNIS

24	V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN (OE)	9
	Grundmasse	
	C. EMPFINDLICHKEITSSTUFEN	
25	Empfindlichkeitsstufen	10
26	Lärmvorbelastung	10
27	LSV ausserhalb Bauzonen	10
	D. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	
28	Geschlossene Bauweise	10
29	Grosser und kleiner Grundabstand	10
30	Mehrlängenzuschlag	11
31	Gebäudehöhe	11
32	Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	11
33	Besondere Gebäude	11
34	Garagen- und Abstellplätze	11
35	Kinderwagen, zweirädrige Fahrzeuge, Rollstühle	12
36	Spiel- und Ruheflächen, Gärten	12
37	Container- und Entsorgungsplätze	13
38	Aufschüttungen, Stützmauern	13
39	Freilegung Untergeschoss	13
	E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
40	Inkrafttreten	13
41	Festsetzung	13

A ZONENORDNUNG



BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STEINMAUR

Die Gemeinde Steinmaur erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonen

Art. 1

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

- | | | |
|----|----------------------------------|-----|
| 1. | <u>Bauzonen</u> | |
| | Kernzone | K |
| | Zentrumszone | Z |
| | Wohnzone 1 Geschoss | W1 |
| | Wohnzone 2 Geschoss | W2 |
| | Wohnzone 3 Geschoss | W3 |
| | Wohn- und Gewerbezone 2 Geschoss | WG2 |
| | Gewerbezone 1 | G1 |
| | Gewerbezone 2 | G2 |
| | Zone für öffentliche Bauten | Oe |
| 2. | <u>Freihaltezone</u> | F |
| 3. | <u>Reservezone</u> | R |

Zonenplan

Art. 2

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

Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

I. KERNZONE (K)

Zusätzliche Bewilligungspflicht

Art. 3

Zusätzlich bewilligungspflichtig sind:

- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Erneuerung und Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich die Farbgebung
- Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen

Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Umbau- und Ersatzbauten

Art. 4

Herkömmliche Gebäude dürfen entweder nach Art. 5 neu erstellt oder unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassaden usw.) umgebaut oder ersetzt werden.

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

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Grundmasse für Neubauten

Art. 5

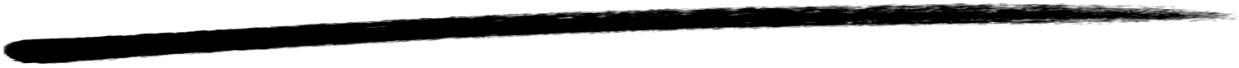
Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
anrechenbare Untergeschosse	max. 1
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Gesamtlänge	max. 30 m

Grenzabstände

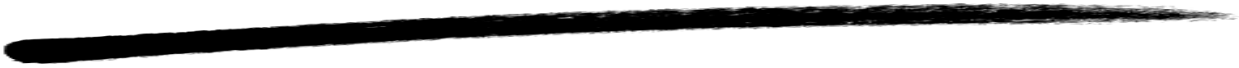
kleiner Grundabstand	mind. 3,5 m
grosser Grundabstand	mind. 8,0 m

B BAUZONEN



Nutzweise	Art. 6 Die Kernzone dient der Wohnnutzung, zulässig sind ferner Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche und andere mässig störende Betriebe.
Stellung und Form der Bauten, Abgrabungen	Art. 7 Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren. Abgrabungen sind nur erlaubt für: - Haus- und Kellerzugänge - Gartenausgänge - Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen - ausreichende Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses
Dachform und Dachneigung	Art. 8 Die Dachform und Dachneigung ist von den benachbarten Altbauten zu übernehmen. Es sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 35° neuer Teilung (30° a.T.) zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG können auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet werden.
Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden	Art. 9 Das Dach ist allseits vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben bei Hauptgebäuden traufseitig mind. 70 cm und giebelseitig mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.
Bedachungsmaterial	Art. 10 Für Dächer sind Ziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden.

B BAUZONEN



Dachaufbauten,
Dachfenster und
Dacheinschnitte

Art. 11

Dachaufbauten als Giebellukarne oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material mit den übrigen Fassaden übereinstimmen oder in Holz bzw. Kupferblech ausgeführt werden.

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

Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein und darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Aufbauten nicht unterbrochen werden. Kehrfirste sind zulässig.

Die Zahl der Dachflächenfenster ist möglichst gering zu halten. Sie haben sich in Material und Farbe in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.60 m² nicht übersteigen.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fassaden, Balkone

Art. 12

Für die Fassaden, Türen und Tore sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den herkömmlichen anpassen.

Balkone und Lauben dürfen nicht über die Vordächer hinausragen und nur 1 m über die Giebelfassade auskragen.

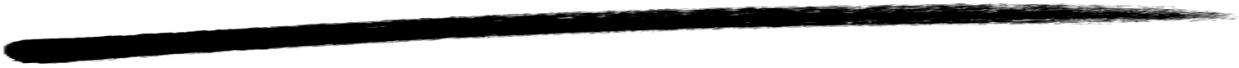
Fenster

Art. 13

Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Bei Schleppgauben sind auch liegende Rechtecke zulässig. Zu oberst im Giebel von Fassaden und Lukarnen sind bei guter Gestaltung auch andere Formen gestattet.

Wo es dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung entspricht sind die Fenster mit Sprossen zu unterteilen und Fensterläden anzubringen.

B BAUZONEN



Technische Anlagen **Art. 14**
Es sind nur unauffällige, nicht reflektierende Sonnenkollektoren gestattet.

Parabolspiegel sind farblich dem entsprechenden Hintergrund anzugleichen.

Reklameanlagen **Art. 15**
Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Die Fläche darf pro Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite 1 m² nicht übersteigen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude ist eine zusammengesetzte Werbefläche anzustreben.

Leuchtreklamen sind von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. Neue Leuchtreklamen sind unzulässig.

Nicht gestattet sind sich bewegende oder reflektierende Reklameanlagen.

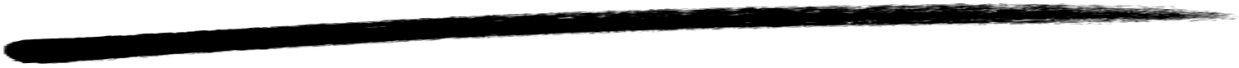
Für die Bezeichnung und Beleuchtung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen, für Gaststätten und ähnliche öffentlich zugängliche Betriebe sind unter Vorbehalt von Absatz 1 Abweichungen von den vorstehenden Bestimmungen möglich.

II. ZENTRUMSZONE (Z)

Grundmasse **Art. 16**
Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 3
anrechenbare Untergeschosse	max. 1
anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Gesamtlänge	unbeschränkt
Grundabstand allseitig	mind. 3,5 m
Gebäudehöhe	max. 13,5 m

B BAUZONEN



Dachform und Dachneigung

Art. 17
In der Zentrumszone sind Satteldächer zu erstellen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn dadurch die Nachbarbauten und das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.

III. WOHNZONEN (W1, W2, W3) WOHN- UND GEWERBEZONE (WG2)

Art. 18						
Grundmasse	Es gelten folgende Grundmasse:		W1	W2	W3	WG2
	Ausnützungsziffer	max. %	25	40	60	50
	Vollgeschosse	max.	1	2	3	2
	anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	2	2
	anrechenbare Untergeschosse	max. *	1	1	1	1
	Gesamtlänge	max. m	25	30	40	30
Grenzabstände						
	kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	6	5
	grosser Grundabstand	mind. m	8	8	10	8
	Firsthöhe	max. m	5	6	7	6

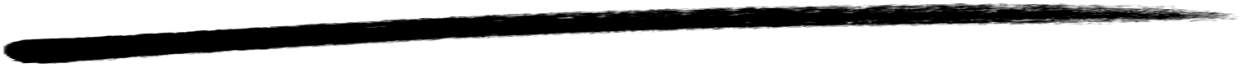
* Der Ausbau mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist nur bis 50 % der Geschossfläche gestattet.

Geschlossene Bauweise, Grenzbau

Art. 19
In den Zonen W1, W2, W3 und WG2 sind geschlossene Bauweise und Grenzbau erlaubt, wenn die Gesamtlänge die zulässige Gebäudelänge nicht überschreitet.

Der Grenzbau erfordert jedoch die Zustimmung des Nachbarn, ausser wenn an ein bestehendes Grenzgebäude angebaut wird.

B BAUZONEN



Art. 20
Zulassung von Gewerbe In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzte Fläche darf pro Gebäude max. 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Gesamtnutzfläche betragen.

In der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzte Fläche darf pro Gebäude max. 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Gesamtnutzfläche betragen.

Art. 21
Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind zu mind. 2/3 mit schleppgaubenartigen Dächern aus gleichem Material wie das Hauptdach zu überdecken.

IV. GEWERBEZONEN (G1 UND G2)

Art. 22
Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:

		G1	G2
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4	6
Gesamtlänge	max. m	40	50
Gebäudehöhe	max. m	10	13,5
Grenzabstand			
innerhalb der Zone	mind. m	5	5
gegenüber Nachbarzonen	nach den Vorschriften der betreffenden Zone		
Firsthöhe nach § 281 PBG	max. m	4	4

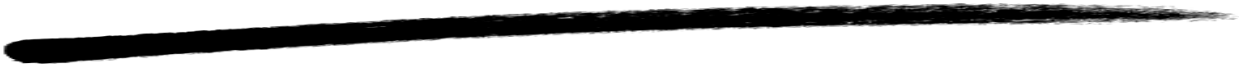
Art. 23
Nutzweise In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig.

Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zugelassen.

V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN (OE)

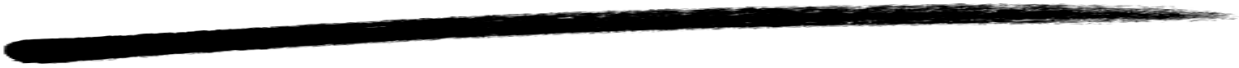
Art. 24
Grundmasse In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

C EMPFINDLICHKEITSSTUFEN



Empfindlichkeitsstufen	Art. 25 Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43.1 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):														
	<table><tr><td>Zone</td><td>ES</td></tr><tr><td>Kernzone (K)</td><td>III</td></tr><tr><td>Zentrumszone (Z)</td><td>III</td></tr><tr><td>Wohnzonen (W1, W2, W3)</td><td>II</td></tr><tr><td>Wohn- und Gewerbezone (WG2)</td><td>III</td></tr><tr><td>Gewerbezone (G1, G2)</td><td>III</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten (Oe)</td><td>II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)</td></tr></table>	Zone	ES	Kernzone (K)	III	Zentrumszone (Z)	III	Wohnzonen (W1, W2, W3)	II	Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III	Gewerbezone (G1, G2)	III	Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)
Zone	ES														
Kernzone (K)	III														
Zentrumszone (Z)	III														
Wohnzonen (W1, W2, W3)	II														
Wohn- und Gewerbezone (WG2)	III														
Gewerbezone (G1, G2)	III														
Zone für öffentliche Bauten (Oe)	II/III (gemäss Eintrag im Zonenplan)														
Lärmvorbelastung	Art. 26 (aufgehoben)														
LSV ausserhalb Bauzonen	Art. 27 (aufgehoben)														

D ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN



Geschlossene Bauweise	Art. 28 Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge in allen Bauzonen gestattet.
Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 29 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
Mehrlängenzuschlag	Art. 30 In den Wohnzonen W1, W2 und W3 ist bei Fassaden von mehr als 16 m Länge der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge zu erhöhen. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet. Besondere Gebäude sind dabei nicht einzurechnen.
Gebäudehöhe	Art. 31 Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der Vollgeschosse oder nach den in der Bau- und Zonenordnung angeführten Massen. Pro zulässiges Vollgeschoss ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.
Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	Art. 32 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, unterirdische Bauten mindestens 3,0 m.
Besondere Gebäude	Art. 33 Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Länge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung bis 1,75 m an die Grenze gestellt werden. Für die übrigen besonderen Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3,5 m. Ein Grenzbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn. Die Grundfläche aller besonderen Gebäude darf auf einem Grundstück 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen, die zulässige Mindestfläche beträgt jedoch 50 m ² .

D ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Garagen- und Abstellplätze

Art. 34

Die Zahl der Garagen- und Abstellplätze bestimmt sich wie folgt:

Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen		
Wohnungen, Einfamilienhäuser	Pro Wohnung: 1 PP/90 m2 mGF	20 % der Pflichtparkplätze
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/100 m2 mGF	1 PP/40 m2 mGF ❶
Nicht-Lebensmittel	mind. 0,5 PP/AP	1 PP/100 m2 MGF ❷
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle		1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensive publikumsorientierte	1 PP/80 m2 mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/50 m2 mGF ❷ 1 PP/100 m2 mGF ❸
nicht publikumsorientierte industrielle Fabrikation, Lager	1 PP/150 m2 mGF mind. 0,5 PP/AP	1 PP/300 m2 mGF ❹ nach SN 640601a der VSS
Andere Nutzungen		
Andere Nutzungen	nach SN 640601a der VSS	nach SN 640601a der VSS

Bruchteile sind aufzurunden

❶ Güterumschlag separat

❷ z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen usw.)

❸ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, unbekannte Nutzung

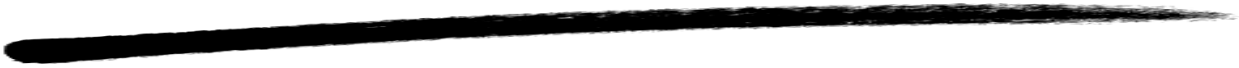
❹ z.B. reine Bürofläche

AP Arbeitsplatz

mGF massgebende Geschossfläche, das heisst alle dem Wohnen Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen oder hierfür verwendbare Räume, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden

PP Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

D ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN



Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Mindestens die Hälfte davon sind als Einstellplätze zu gestalten. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

Kinderwagen,
zweirädrige
Fahrzeuge,
Rollstühle

Art. 35

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gedeckte, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Richtlinien.

Der Zugang bis zum Haupteingang ist rollstuhlgängig zu gestalten. Ausnahmen sind bewilligungspflichtig.

Spiel- und
Ruheflächen,
Gärten

Art. 36

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind verkehrssichere Flächen von mind. 15 % der Grundstücksfläche als Kinderspielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten.

Container- und
Entsorgungs-
plätze

Art. 37

Die Erstellung von Container- und Entsorgungsplätzen bestimmt sich nach § 249 PBG und nach der kommunalen Abfallverordnung.

Aufschüttungen,
Stützmauern

Art. 38

Schüttungen (bezogen auf das gewachsene Terrain) dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen (Stützmauern max. 1,0 m). Die Anböschung hat 2 : 3 zu erfolgen (Höhe zu Länge).

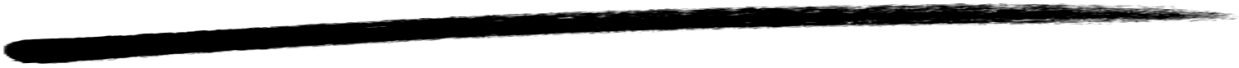
Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Masse bis zu 1,5 m über dem gewachsenen Terrain erhöht werden. Diese Erleichterungen gelten nicht gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen.

Freilegung
Untergeschoss

Art. 39

Mit Ausnahme der Kernzone dürfen anrechenbare Untergeschosse bis max. 50 % ihrer Fassadenfläche freigelegt werden.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN



Inkrafttreten **Art. 40**
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung **Art. 41**
Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1997 festgesetzt.

Namens der Politischen Gemeinde Steinmaur:

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Arthur Schwarz *Stefan Kläusler*

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung mit Beschluss **Nr. 817** am **8. April 1998** genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am **8. Mai 1998**.