

# **Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach**

**1994**

**Ergänzungen bis 2019**



**In Kraft seit: 31. Januar 2020**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>ZONENORDNUNG</b>	<b>3</b>
Art. 1	Zoneneinteilung	3
Art. 2	Pläne	3
<b>2.</b>	<b>BAUZONEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Kernzone</b>	<b>3</b>
Art. 3	Allgemeines	3
Art. 4	Bestehende Gebäude	4
Art. 5	Grundmasse für Neubauten	4
Art. 6	Dächer	4
Art. 7	Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen	5
Art. 8	Umgebung	5
<b>2.2</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>5</b>
Art. 9	Grundmasse	5
Art. 10	Grosser und kleiner Grundabstand	6
Art. 11	Dächer von Hauptbauten	6
Art. 12	Nutzweise	6
Art. 13	Bauweise	6
Art. 14	Wohnzone mit Gewerbe	6
<b>2.3</b>	<b>Gewerbezone</b>	<b>7</b>
Art. 15	Grundmasse	7
Art. 16	Bauweise	7
Art. 17	Nutzweise	7
<b>2.4</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>7</b>
Art. 18	Massvorschriften	7
<b>3.</b>	<b>BESONDERE INSTITUTE</b>	<b>7</b>
<b>3.1.</b>	<b>Arealüberbauung</b>	<b>7</b>
Art. 19	Bauvorschriften	7

<b>4.</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
Art. 20	Herabsetzung des Grundabstandes	7
Art. 21	Besondere Gebäude	8
Art. 22	Fahrzeugabstellplätze	8
Art. 23	Spiel- und Ruheflächen	8
Art. 24	Abstellflächen	8
Art. 25	Strassen- und Wegabstand	8
Art. 26	Stützmauern und Einfriedungen	8
Art. 27	Anlagen zur Nutzung alternativer Energien	9
Art. 28	Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen	9
<b>5.</b>	<b>GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT</b>	<b>9</b>
Art. 29	Pflicht zum Gestaltungsplan	9
Art. 30	Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse	9
Art. 31	Gebiet Weihermatt	9
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNG</b>	<b>10</b>
Art. 32	Inkrafttreten/Teilgenehmigung	10
	<b>ANHANG</b>	<b>11</b>
1.	Hinweis auf übergeordnete Rechtsgrundlagen	11
2.	Hinweis auf kommunale Grundlagen	11
3.	Hinweis zu Stützmauern und Einfriedungen (Art. 26 BZO)	11
4.	Hinweis auf Vorschriften über Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen	12
5.	Hinweis auf Baugesuche	15

Die Gemeinde Ottenbach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. Zonenordnung

### Art. 1 Zoneneinteilung

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

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empfindlichkeitsstufe LSV
Kernzone	K	braun	III
zweigeschossige Wohnzone, a	W2a	hellorange	II
zweigeschossige Wohnzone, b	W2b	dunkelorange	II
dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG2	dunkelorange/ hellblau	III
Gewerbezone	G	hellblau	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	grau	II
Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan	G	Perimeter weiss punktiert	III
Freihaltezone	F	mittelgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

### Art. 2 Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:5000 sowie die Daten der Amtlichen Vermessung massgebend.
2. Der rechtsgültige Zonenplan liegt in der Gemeindekanzlei auf. Der mit der Bauordnung abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich.
3. Für die Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Waldabstandslinienpläne sowie die Daten der Amtlichen Vermessung.

## 2. Bauzonen

### 2.1 Kernzone

### Art. 3 Allgemeines

1. In der Kernzone ist die besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes zu erhalten.
2. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung. Durch den Abbruch darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

3. Es ist mässig störendes Gewerbe zugelassen.
4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
5. Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

**Art. 4 Bestehende Gebäude**

1. Bestehende Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebend sind, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes erhalten, umgebaut und auch wieder aufgebaut werden.
2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes und der Wohnhygiene liegt, oder die Verkehrssicherheit dies erfordert.

**Art. 5 Grundmasse für Neubauten**

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max.	7,50 m
Gebäuelänge	max.	30,00 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max.	40,00 m
Grenzabstand	min.	5,00 m

2. Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, sofern dies zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt. Baulinien zur Sicherung der Verkehrssicherheit bleiben im Einzelfall vorbehalten.

**Art. 6 Dächer**

1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 30° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
2. Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.
3. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2 können andere Dachmaterialien bewilligt werden.
4. Bei Hauptgebäuden sind giebelseits Dachvorsprünge von mindestens 30 cm, traufseits solche von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.
5. Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen und Gauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Bei guter Gesamtwirkung können Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

6. Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten zulässig und werden bei der Bestimmung der zulässigen Breite (§ 292 PBG) wie Dachaufbauten mitgezählt.
7. Einzelne und mehrere nebeneinander angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig, ebenso bevorzugt im Vordachbereich liegende Glasziegel, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

### Art. 7 Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen

1. Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.
2. Fenster, Türen und allfällige Fassadenabschlüsse haben sich dem Ortsbild anzupassen.
3. Im Dachbereich sind Balkone traufseitig nur im 1. Dachgeschoss möglich. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinausragen. Solche Balkone dürfen zwischen Fassade und Traufe weder Überdachungen, feste Konstruktionen für einen Sonnenschutz, noch feste seitliche Abschlüsse – ausser offenen Geländern – aufweisen. Balkone sind im 2. Dachgeschoss nur giebelseitig möglich.
4. Es sind nur betriebseigene, sich gut ins Ortsbild einfügende Reklamen mit einer maximalen Fläche von 1,3 m<sup>2</sup> gestattet. Selbstleuchtende und beleuchtete Reklamen dürfen nur ab 7 Uhr und maximal bis 24 Uhr in Betrieb sein.

### Art. 8 Umgebung

1. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierung oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
3. Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.
4. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

## 2.2 Wohnzonen

W2a/W2b = Zweigeschossige Wohnzonen

W3 = Dreigeschossige Wohnzone

### Art. 9 Grundmasse

WG2 = Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe

In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

		Zone			
		W2a	W2b	W3	WG2
Ausnutzungsziffer insgesamt	max.	30 %	40 %	50 %	55 %
Anteil Wohnen	max.	30 %	40 %	50 %	45 %
Vollgeschosse	max.	2	2	3	2
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2*	2*
anrechenbare Untergeschosse	max.	-	1	-	1
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	7,5 m	10,5 m	8,1 m
Firsthöhe	max.	5,5 m	5,5 m	7,0 m	7,0 m
Gebäuelänge	max.	30 m	30 m	40 m	30 m

		Zone			
		W2a	W2b	W3	WG2
Grosser Grundabstand	min.	8 m	10 m	10 m	8 m
Kleiner Grundabstand	min.	4 m	5 m	6 m	4 m
Mehrlängenzuschlag		¼ der Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge, jedoch max. 2 m			
Empfindlichkeitsstufe LSV		II	II	II	III

- \* Im 2. Dachgeschoss darf max. 40 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden 1. Dachgeschosses für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### Art. 10 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker nach Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite, der kleinere Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

### Art. 11 Dächer von Hauptbauten

1. Für Hauptbauten sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens  $22\frac{1}{2}^\circ$  a.T. zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Bei guter Gesamtwirkung können auf Schrägdächern Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
2. Andere Dachformen sind zulässig, sofern die betreffenden Gebäude eine gute Gestaltung sowie Einordnung in das Ortsbild aufweisen. Auf diesen Dächern sind Dachaufbauten, die breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind, nicht zulässig.
3. Attikageschosse sind zulässig. Deren Dächer dürfen nicht als Dachterrassen benutzt werden.
4. Flachdächer sind, sofern sie nicht vollflächig als Terrassen dienen, extensiv zu begrünen.

### Art. 12 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.
2. In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### Art. 13 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

### Art. 14 Wohnzone mit Gewerbe

1. Es sind mässig störende Betriebe erlaubt.
2. Für reine Gewerbebauten ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.
3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 2.3 Gewerbezone

### Art. 15 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:

Baumassenziffer	max. 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer	max. 50 %
Gebäudehöhe	max. 9 m
Gesamthöhe bis First	max. 12 m
Grenzabstand	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3,50 m
Empfindlichkeitsstufe	III

### Art. 16 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

### Art. 17 Nutzweise

Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

## 2.4 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 18 Massvorschriften

1. In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.
3. Die Gebäude sind bezüglich Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Dachform, der bestehenden umgebenden Bebauung anzupassen.
4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## 3. Besondere Institute

### 3.1. Arealüberbauung

#### Art. 19 Bauvorschriften

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen ab einer Mindestfläche von 3'000 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Im Rahmen von Arealüberbauungen ist die Gebäudelänge und die Dachform frei.

## 4. Ergänzende Bauvorschriften

### Art. 20 Herabsetzung des Grundabstandes

Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1,00 m bis auf 3,50 m herabgesetzt werden.

### **Art. 21 Besondere Gebäude**

1. Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3,50 m.
2. Mit Besonderen Gebäuden darf maximal 20 % der massgeblichen Grundfläche überbaut werden.
3. Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

### **Art. 22 Fahrzeugabstellplätze**

1. Bei Wohngebäuden ist pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich. Pro 5 Wohnungen ist zusätzlich je ein Besucherparkplatz zu erstellen.
2. Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ein Abstellplatz erforderlich.
3. Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschoss) bzw. pro 2 Beschäftigte ein Abstellplatz erforderlich. Massgebend ist die resultierende höhere Zahl.
4. Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze im Einzelfall.
5. Bei allen Berechnungen sind Dezimalbruchteile aufzurunden.
6. Im Bereich der ÖV-Güteklassen A, B und C kann die Anzahl der Pflichtabstellplätze bis auf die Hälfte reduziert werden.  
Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu sichern, damit die Realisierung bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben sichergestellt ist.
7. Nach Möglichkeit sind offene Fahrzeugabstellplätze unversiegelt zu erstellen. Ansonsten ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu reduzieren.

### **Art. 23 Spiel- und Ruheflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) zweckmässig als Spielplatz und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

### **Art. 24 Abstellflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

### **Art. 25 Strassen- und Wegabstand**

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

### **Art. 26 Stützmauern und Einfriedungen**

Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss

Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1,50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0,80 m Breite zu gliedern.

#### **Art. 27 Anlagen zur Nutzung alternativer Energien**

1. In der Kernzone sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den übrigen Zonen genügt in der Regel eine befriedigende Gesamtwirkung.
2. Für Grenzabstände von Sonnenenergieanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für Mauern und Einfriedigungen gemäss EG ZGB.

#### **Art. 28 Grenzabstände gegenüber Nichtbauzonen**

Einstweilig von der Genehmigung ausgenommen.

(Verfügung der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung Nr. 421 vom 22. September 2015.)

### **5. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

#### **Art. 29 Pflicht zum Gestaltungsplan**

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut werden.

#### **Art. 30 Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse**

Für das Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse ist ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufzustellen, der folgende raumplanerische Anliegen sicherzustellen hat:

- a) qualitativ hochstehende Überbauung;
- b) langsame und kontinuierliche Überbauung in zweckmässigen Etappen;
- c) Neubauten dem MINERGIE-Standard entsprechen;
- d) Strassenerschliessung, die für quartierfremden Verkehr unattraktiv ist und als Aufenthaltsfläche dienen kann;
- e) Parkierung, die überwiegend in zentralen Einrichtungen konzentriert ist;
- f) attraktive Wegverbindungen Richtung Schule und Zentrum;
- g) durchmischte Überbauung mit Gewerberaum, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die einen angemessenen Anteil an behindertengerechten und Familienwohnungen aufweist, deren Dichte in Richtung Zentrum zunimmt und im Bereich Geerenstrasse eine lockere Bebauung für gehobenen Wohnraum vorsieht;
- h) Anordnung der Baukörper, dass sowohl private Aussenräume als auch gemeinsam nutzbare Flächen entstehen;
- i) Strukturierung der Siedlung mit Bäumen und Hecken unter Berücksichtigung der ökologischen Vernetzung;
- j) gute Einordnung der Bebauung in die empfindliche Hanglage und Gestaltung des Siedlungsrandes.

#### **Art. 31 Gebiet Weihermatt**

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt direkt an den Geltungsbereich der kantonalen Schutzverordnung Reusstal. Mit dem Plan und den Bestimmungen ist ein sorgfältig

gestalteter und durch Bepflanzung gestaffelter Siedlungsrand bzw. Übergang von den gewerblichen Bauten und Anlagen zur offenen Landschaft zu gewährleisten.

## **6. Schlussbestimmung**

### **Art. 32 Inkrafttreten/Teilgenehmigung**

1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Ottenbach vom 25. April 1984.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
3. Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Ottenbach publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Sie ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Oktober 1994.

---

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 1994 (1. Ergänzung vom 22. Mai 2000 - 2. Ergänzung vom 16. Dezember 2003 - 3. Ergänzung vom 3. Oktober 2012 - 4. Ergänzung vom 13. Juni 2019).

Ottenbach, 31. Januar 2020

### **Namens der Gemeinde Ottenbach**

Die Präsidentin	Die Gemeindeschreiberin
Gabriela Noser Fanger	Evelyne Abegglen

---

Vom Regierungsrat am 3. April 1996 mit Beschluss Nr. 936 genehmigt (1. Ergänzung RRB Nr. 2018 vom 20. Dezember 2000 - 2. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARV Nr. 727 vom 7. Juli 2004 - 3. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARE Nr. 421 vom 22. September 2015 - 4. Ergänzung Verfügung Kant. Baudirektion ARE Nr. 1170 vom 28. Oktober 2019).

## Anhang

### 1. Hinweis auf übergeordnete Rechtsgrundlagen

Bund: Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG vom 22.6.1979) mit zugehöriger Verordnung

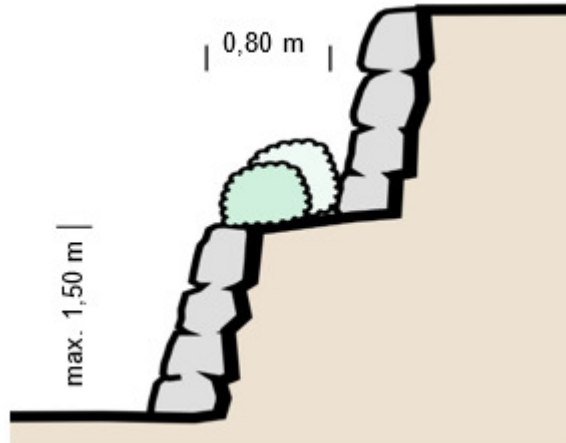
Kanton ZH: Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 07.09.1975 mit zugehörigen Verordnungen (nicht harmonisierte Version)

### 2. Hinweis auf kommunale Grundlagen

- Komm. Inventar der Denkmalschutzobjekte vom 13.05.1986
- Komm. Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte
- Allgemeine Hinweise für Baubewilligungen
- Baugebührenverordnung der Gemeinde Ottenbach

### 3. Stützmauern und Einfriedungen (Art. 26 BZO)

Abbildung einer Stützmauer mit Versatz gemäss Art. 26:

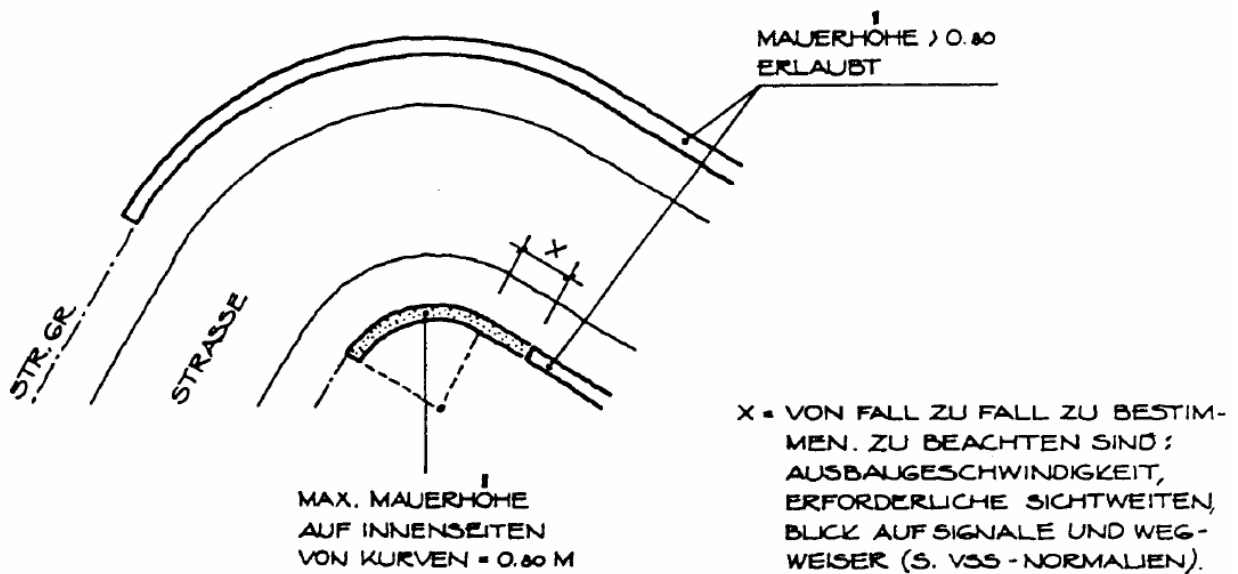


#### 4. Hinweis auf Vorschriften über Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen

Auszug aus der Strassenabstandsverordnung

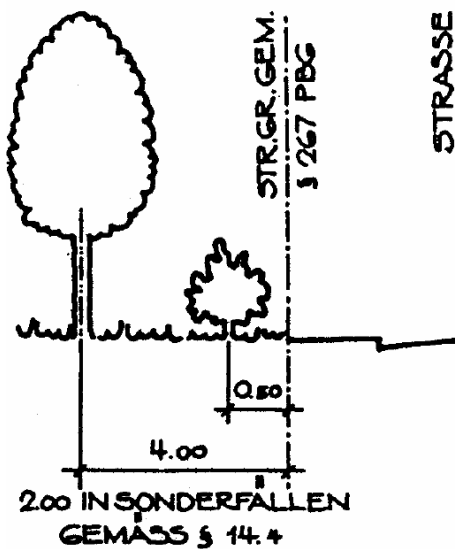
##### A. Mauern und Einfriedungen gegenüber Strassen

Art. 7



##### B. Pflanzen gegenüber Strassen

Art. 14



Bäume aller Art: 4m

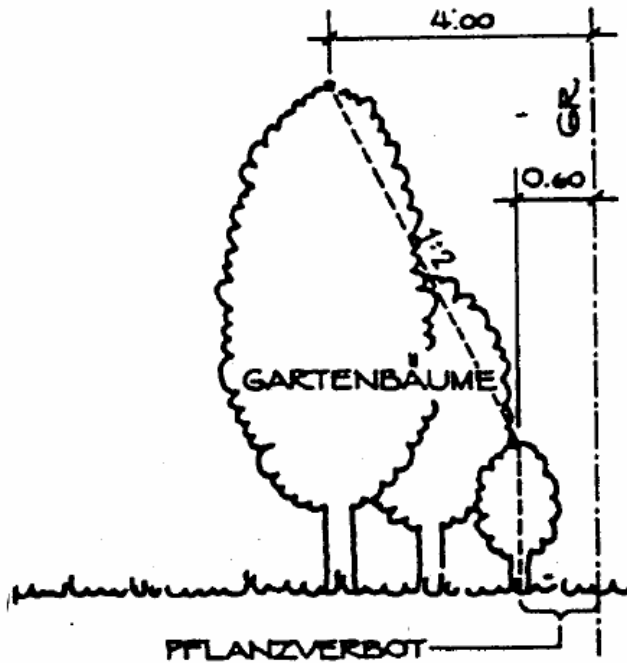
Sträucher und Hecken: mind. 50 cm

Bäume aller Art: 4m

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

### C. Pflanzen gegenüber privaten Grundstücken

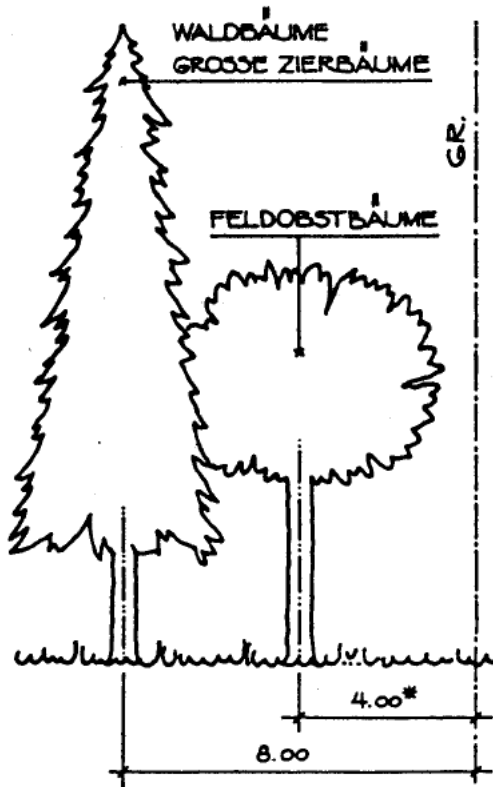
Art. 169



Gartenbäume, kleine, unter der Schere gehaltene Zierbäume, Zwergobstbäume, Zier- und Beerensträucher, Reben

$\frac{1}{2}$  H, mind. 60 cm

Art. 170



#### Waldbäume

wie Tannen, Lärchen, Föhren, Buchen, Hagenbuchen, Eichen, Eschen, Ulmen

#### Grosse Zierbäume

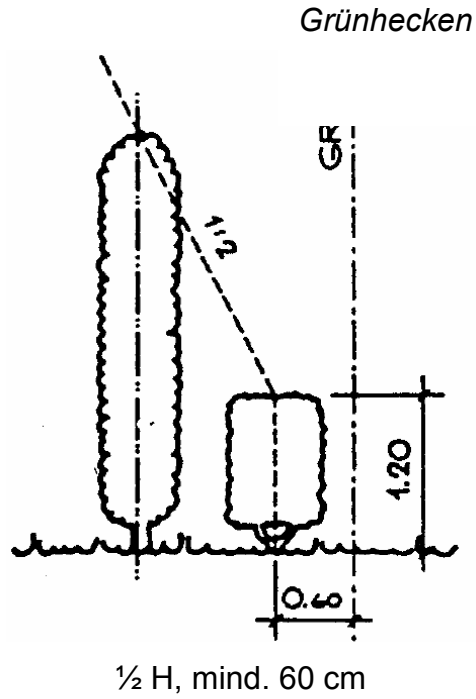
wie  
Pappeln  
Kastanienbäume  
Platanen  
Kirsch- und Nussbäume  
Akazien  
Tulpenbäume  
(mit einzelnstehenden Waldbäumen zu vergleichen)

#### Feldobstbäume

Kern- und Steinobstbäume (mit Ausnahme der Kirschbäume)

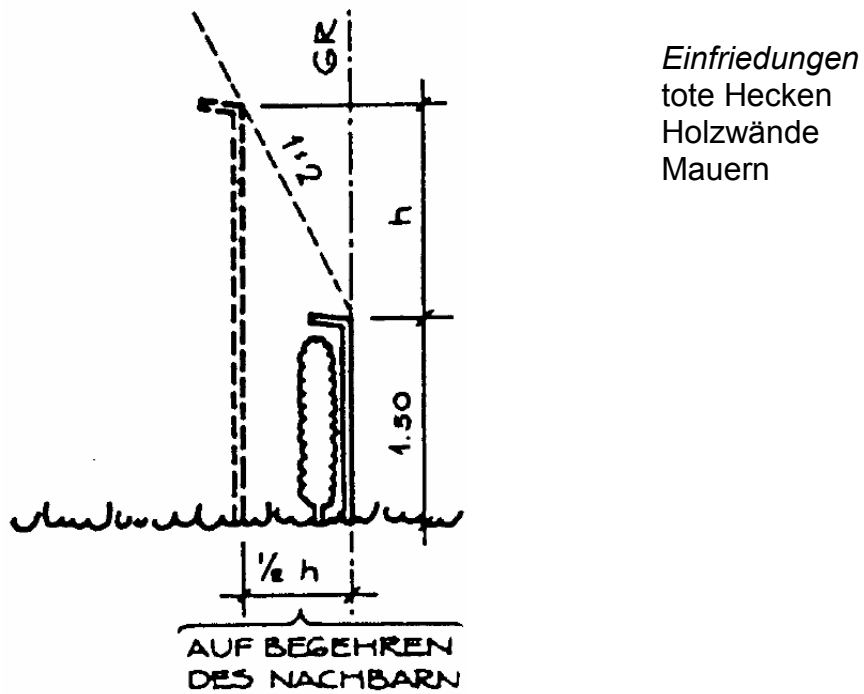
\* BEI ANGR. REBLAND 8.00

Art. 177



**D. Mauern und Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken**

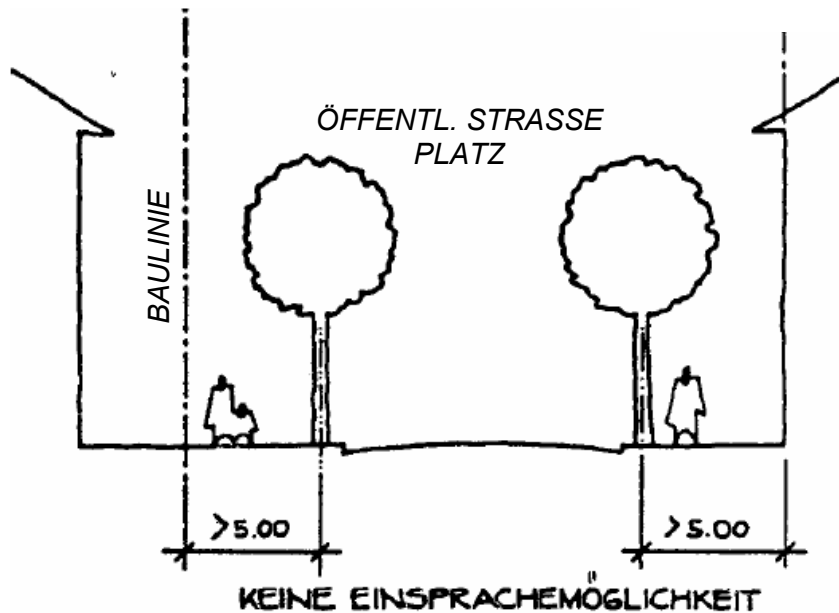
Art. 178



## E. Pflanzen auf öffentlichen Strassen

Art. 174 bis

*Bäume und Sträucher*



## 5. Hinweis auf Baugesuche

### A. Für welche Bauvorhaben ist eine Baubewilligung nötig?

Das baurechtliche Verfahren ist für den Kanton Zürich einheitlich im Planungs- und Baugesetz geregelt. § 309 des Planungs- und Baugesetzes bestimmt, für welche Bauvorhaben eine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

Eine Baubewilligung ist zum Beispiel nötig für:

- Abbruch von Gebäuden
- Änderungen bestehender Gebäude
- Änderungen in der Nutzung bestehender Gebäude oder Räume
- Reklameanlagen
- Aufzüge
- Einfriedungen
- Erdkollektoren/Erdsonden
- Erstellung neuer Gebäude
- Fahrzeugabstellplätze
- Fassadenänderungen (Türen, Fenster)
- Fassadenrenovierungen, die eine Veränderung der äusseren Erscheinung bewirken
- Wärmepumpen
- Geländeänderungen (Auffüllungen)
- Grundstücksteilungen
- Heizanlagen
- Kamine
- Kocheinrichtungen
- Lärmwälle
- Mauern
- Solarzellen
- Sport- und Spielanlagen
- Tankanlagen
- Tankstellen
- Veränderungen der inneren Einteilung
- Verglasung von Balkonen
- Werk- und Lagerplätze
- Windfang
- Wintergärten
- Zweckänderungen bestehender Gebäude oder einzelner Räume

## **B. Für welche Bauvorhaben ist keine Baubewilligung nötig?**

Als Beispiele sind folgende zu nennen:

- Gebäude, die nicht als solche gelten
- Gartenhäuser und Schöpfe bis 1,50 m Höhe und bis 2,00 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Baubaracken, die nur vorübergehend für die Bedürfnisse einer Baustelle aufgestellt werden
- Geländeänderungen bis 1,00 m Höhe und/oder ein Fünftel der vermarkten Grundstücksfläche, höchstens bis zu 150 m<sup>2</sup> Ausdehnung (ab „gewachsenem“ Terrain)
- Mauern und geschlossene Einfriedungen (z.B. Holzwand) bis 0,80 m Höhe
- Offene Einfriedungen
- Nicht leuchtende Eigenreklame auf privatem Grund bis zu 0,25 m<sup>2</sup> Fläche
- Unterhalts- und Reparaturarbeiten
- Dächer umdecken mit gleichen Ziegeln oder neueindecken mit ähnlichen Ziegeln
- Fassadenrenovierungen, die keine Auswirkungen auf das Ortsbild haben
- Farbanstriche aussen, soweit sie nicht wesentlich von der alten Farbgebung abweichen.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die materiellen Bauvorschriften einzuhalten.

## **C. Welche Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen?**

Das Verfahren ist in der Bauverfahrensverordnung geregelt. Mit dem ausgefüllten Baugesuchsformular sind in der Regel die folgenden Unterlagen und Pläne einzureichen:

- Grundbuchauszug (auf dem Notariat und Grundbuchamt erhältlich)
- Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches
- Allfällig nachbarliche Zustimmungen
- Antrag und Begründung einer Ausnahmebewilligung
- Beschreibung der beheizten Gebäudehülle
- Angaben über äussere Materialien und Farben
- Ausnützungsberechnung
- Kopie des Grundbuchplanes (beim Geometer erhältlich)
- Grundrisse im Massstab 1:100  
mit Angabe der Art der Baukonstruktion, Treppen- und Gangbreiten, Boden- und Fensterflächen, Raumhöhen, Zweckbestimmung der Räume
- Schnitte im Massstab 1:100  
mit Angabe des gewachsenen Bodens und der geplanten Geländegestaltung
- Umgebungsplan

Im Weiteren ist allenfalls eine Luftschutzeingabe, Gesuche für Bau- und Installationen von Hausentwässerungsanlagen, Ölfeuerungen, Tankanlagen, Liftanlagen, Blitzschutzanlagen, Stallbauten und den Strom- und Wasseranschluss erforderlich.

Die benötigte Anzahl der Pläne hängt von der gewählten Verfahrensart ab, die Gemeindeverwaltung gibt darüber Auskunft. In der Regel sind die Gesuchsunterlagen mindestens 5-fach und digital als PDF-Datei/en einzureichen.

#### **D. Was ist als Gebäude zu bezeichnen?**

Unter den baurechtlichen Begriff des Gebäudes fallen zum Beispiel auch:

- Schuppen und Schöpfe
- Plastic-Treibhäuser
- Hühnerhaus
- Überdachte Futtersilos
- Hofüberdachung
- Dach mit Pfosten
- Demontable Autoboxen
- Fahrnisbauten
- Wintergärten
- Pergola mit Dach und Wänden
- Pergola mit Lamellendach
- Demontable Kioske
- Wohnwagen