

BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2023

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Juli 2024
mit BDV Nr. KS-0134 / 24

Am 1.1.2025 in Kraft gesetzt

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ZONENEINTEILUNG	3
3	ZONENORDNUNG	4
3.1	Bauzonen	4
3.1.1	Kernzonen	4
3.1.2	Wohnzonen	8
3.1.3	Gewerbezone	10
3.1.4	Zone für öffentliche Bauten	10
3.1.5	Erholungszone	11
4.1	Arealüberbauungen	12
4.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	12
4.3	Waldabstand und Aussichtsschutz	13
5	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	14
5.1	Abstandsvorschriften	14
5.2	Lichtemissionen und Reklameanlagen	15
5.3	Autoabstellplätze	15
5.4	Weitere Abstellplätze	17
5.5	Kinderspielplätze und Ruheflächen	17
5.6	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
5.7	Weitere Vorschriften	18
6	MEHRWERTAUSGLEICH	19
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
	ANHANG	20
	Anhang 1 Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	21
	Anhang 2 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren	23
	Anhang 3 Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	29

1 EINLEITUNG

¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes.

² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet.

³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

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

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1/36	III
Kernzone Dorf (4)	K2/36	III
Kernzone Zentrum (6)	K3/36	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1/26	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E/21	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2/23	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3/26	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2/21	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3/26	III
Gewerbezone		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE/3.0	III
- Gewerbezone	G/5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszonen		*
- Erholungszone Freibad	Ea	
- Erholungszone Hundesport	Eb	
- Erholungszone Reitsport	Ec	
2. Kommunale Freihaltezone	F	*
3. Reservezone	RZ	---
* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan		

Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung

Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2)

- a) Waldabstandslinien
- b) Aussichtsschutz

Art. 3 Pläne
Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Rangordnung von Plänen

² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor.

Einsichtnahme

³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)

3 ZONENORDNUNG**3.1 Bauzonen****3.1.1 Kernzonen****Art. 4 Grundsätze**

¹ Die Kernzone K1/36 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind.

² Die Kernzone K2/36 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld, Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind.

³ (6) Die Kernzone K3/36 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

Art. 5 ⁽⁴⁾ Um- und Ersatzbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

² In den Kernzonen K2/36 und K3/36 (6) sind Erweiterungsbauten Anbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des Gebäudes (Hauptgebäudes) nicht nachteilig beeinflusst wird. (3)

³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. (3)

Art. 6 ⁽⁴⁾ Grundmasse für Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse

		K1/36 und K2/36	K3/36 (6)
a) Vollgeschosse	max.	2	3
b) anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2	1
c) anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
d) Fassadenhöhe	max.	7.5 m	10.5 m
e) Grundabstände			
- grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	8.0 m
- kleiner Grundabstand	mind.	4.0 m	4.0 m
f) Überbauungsziffer (2)			
- Gebäude (Hauptgebäude)	max.	36 % (6)	36 %
- Klein- und Anbauten	max.	10 %	10 %
- pro Grundstück 1 Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II		+	+
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)		+7 %	+7 %

² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.

³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 dauernd gewerblich genutzt wird. (6)

Art. 7 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 gesichert ist.

Art. 8 ⁽⁴⁾ Stellung und Form der Bauten

¹ In der Kernzone K1/36 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung (2) so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.

² In den Kernzonen K2/36 und K3/36 (6) müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortbildes berücksichtigen.

³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn eine gute Eingliederung in das Ortsbild erreicht, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

Art. 9 Dachform und Neigung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

² Auf Gebäuden (Hauptgebäuden) sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° (4) oder Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3/36 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. (6)

³ Für Klein- und Anbauten (2) und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1/36 (6) verboten. (2)

Dachvorsprünge

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1/36 haben (6) Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.

Dacheindeckung

⁵ In der Kernzone K1/36 sind die Dächer vorbehaltlich von Art. 10 Abs. 5 mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2/36 und K3/36, (6) sowie für Klein- und Anbauten und Ökonomiegebäude aller (6) Kernzonen sind für Steildächer (6) Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. (4)

Art. 10 ⁽⁴⁾ Dachaufbauten und Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage (2), Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.

² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2/36 und K3/36 (6) und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.

³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.

Dachflächenfenster und Solaranlagen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.70 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.

⁵ Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich genügend in die Baute und deren Umgebung einfügen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 11 ⁽⁴⁾ Fassaden

¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten.

² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das Gebäude (Hauptgebäude) nicht beeinträchtigt wird.

³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden.

⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen.

⁵ Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig.

Art. 12 ⁽⁴⁾ Fenster

¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.

² In der Kernzone K1/36 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig. Fensterladen-Attrappen wie Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen sind unzulässig.

³ In den Kernzonen K2/36 und K3/36 (6) können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden. Wenn Fensterläden verlangt werden, dürfen diese nicht als Attrappen ausgeführt werden und es sind an diesen Fenstern keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen zulässig.

Schaufenster

⁴ In der Kernzone K1/36 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.

**Art. 13 ⁽⁶⁾ Zeitgenössische
Architektur**

In der Kernzone K3/36 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.

**Art. 14 (6) Anlagen zur Nutzung
von Sonnenenergie**

aufgehoben

Art. 15 ⁽⁶⁾ Höhenlage

In der Kernzone K3/36 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

Art. 16 ⁽⁴⁾ Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden.

² In der Kernzone K1/36 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten.

³ In der Kernzone K1/36 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflästert oder mit einer Oberflächenbehandlung versehen werden, wenn der Charakter einer Überbauung dies erfordert.

⁴ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

⁵ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden. (2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)

Art. 17 ⁽⁴⁾ Reklameanlagen

In den Kernzonen K1/36 und K2/36 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.

Art. 18 ⁽⁴⁾ Nutzweise

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 ⁽⁴⁾ Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1/ 26	W2E/ 21	W2/ 23	WG2/ 26	W3/ 26	WG3/ 26
a) Überbauungsziffer max. %						
- Gebäude (Hauptgebäude)	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- Klein- und Anbauten	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+
b) Grünflächenziffer min.**	40 %	40 %	40 %	30 %*	40 %	30 %*
c) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	3

	W1/ 26	W2E/ 21	W2/ 23	WG2/ 26	W3/ 26	WG3/ 26
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	2
e) Untergeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	1	1
f) Fassadenhöhe max. m	4.8	7.5	8.1	8.1	10.5	10.5
Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss	Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.					
g) Gesamtlänge Hauptgebäude max. m	24	24				
- Gesamtlänge inkl. Klein- und Anbauten max. m	36	36				
h) Grundabstände						
- Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5	6	6
- Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10	12	12

* Die Grünflächenziffer kann um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. In jedem Fall hat sie jedoch mindestens 10% zu betragen.

** Spiel- und Ruheflächen können Teil der Grünfläche sein.

Art. 20 ⁽²⁾ Gewerbenutzung

¹ In den Zonen W1/26, W2E/21, W2/23 und W3/26 ist nicht störendes Gewerbe gestattet.

² In den Zonen WG2/21 und WG3/26 ist auch mässig störendes Gewerbe gestattet.

³ Die Gewerbenutzung ist in den Zonen W1/26 und W2E/21 auf die Hälfte und in den Zonen W2/23 und W3/26 auf zwei Drittel der erstellten massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 beschränkt. (2)

Art. 21 ⁽²⁾ Gewerbe-Erleichterung WG2/21 und WG3/26

¹ In den Zonen WG2/21 und WG3/26 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 dauernd gewerblich genutzt wird.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

**Art. 22 ⁽⁴⁾ Dachform und
gestaltung**

¹ Auf Gebäuden (Hauptgebäuden) sind Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens der Hälfte der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

3.1.3 Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 24 ⁽⁴⁾ Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		GE/3.0	G/5.0
a) Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	5 m ³ / m ²
b) Fassadenhöhe	max.	9.5 m	13.5 m
Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss	max.	Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.	
c) Grundabstand innerhalb der Gewerbezone	min.	3.5 m	3.5 m
d) Grundabstand gegenüber Wohnzonen	min.	10.0 m	10.0 m

Art. 24.1 Bepflanzungen

Pro 5 oberirdische Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.

3.1.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 25 ⁽²⁾ Bauweise

¹ Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

² Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken den Grenzabstand (Grundabstand inkl. allfälliger Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.

3.1.5 Erholungszone**Art. 25.1 Nutzweise**

¹ In der Erholungszone Ea Freibad sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Freibades sowie den Restaurationsbetrieb zulässig. Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

² In der Erholungszone Eb Hundesport sind Bauten und Anlagen für den Hundeschulbetrieb sowie die Nutzung des Hundesports zulässig. Es dürfen keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) angeordnet werden. Die Beleuchtung ist auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Es sind nur diejenigen Flächen zu beleuchten, die Licht benötigen. Lampen sind dicht über dem Boden anzubringen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite erfolgt. Diese sind zeitlich zu beschränken. Es sind die Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. die Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen ist zu gewährleisten.

³ In der Erholungszone Ec Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung, der pferdegestützten Therapie sowie dem Pferdesport dienen.

Art. 25.2 Grundmasse

¹ Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

² In der Erholungszone Ea Freibad gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer max. 5%

Fassadenhöhe max. 7.50 m

Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung.
- b) Sicherstellung der erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.
- c) Sicherstellung des Schutzes der Bauten und Anlagen vor Hochwasser.

³ In der Erholungszone Eb Hundesport sind nur ein Ersatzbau des bestehenden Gebäudes sowie Klein- und Anbauten zulässig. Die Klein- und Anbauten dürfen in der Summe eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

⁴ In der Erholungszone Ec Reitsport gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer max. 10%

Fassadenhöhe max. 7.50 m

Zudem sind die Anforderungen gemäss Art. 26.2 BZO zu erfüllen.

4 WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 Arealüberbauungen

- Art. 25.3 Zulässigkeit** Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E/21, W2/23, WG2/21, W3/26 und WG3/26 zulässig.
- Art. 25.4 Arealfläche** Die erforderliche Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².
- Art. 25.5 Arealüberbauungsbonus**
- ¹ Für Projekte, die die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten sowie eine fortschrittliche Energielösung und eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen, kann die Überbauungsziffer um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden.
- ² Die zulässige maximale Überbauungsziffer erhöht sich um 15% des Grundmasses der jeweiligen Zone.
- ³ Zur Schaffung von ortsbaulichen Akzenten kann die maximale Fassadenhöhe unter Einhaltung der maximal zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossflächen um 3.3 m erhöht werden.
- Art. 25.6 Besondere Bauvorschriften**
- ¹ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.
- ² Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
- Art. 25.7 Ausnützungsverschiebung** Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.
- Art. 25.8 Bestehende Arealüberbauungen** Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn
- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder
 - b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

4.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

- Art. 26.1 ⁽⁶⁾ Gestaltungsplanpflicht Postareal** Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:
- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfzentrums und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.

- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfzentrum in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

**Art. 26.2 Gestaltungsplanpflicht
Lötschenmatt**

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Lötschenmatt“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Der Gestaltungsplan hat die direkt mit dem Reitsportzentrum Lötschenmatt in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher zu ordnen und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen.

4.3 Waldabstand und Aussichtsschutz**Art. 27 Waldabstand**

Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

Art. 28 ⁽²⁾ Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Abstandsvorschriften

Art. 29 ⁽²⁾	Bauweise	In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt.
Art. 30	Grosser und kleiner Grundabstand	¹ 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. ² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
Art. 31	Mehrlängenzuschlag	¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung. ² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind Klein- und Anbauten zu berücksichtigen. ³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). (4) ⁴ Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. (2)
Art. 32 ⁽⁴⁾	Maximale Gebäudelänge	In den Wohnzone W1/26 und W2E/21 sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.
Art. 33	Grundabstand von Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV	Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)
Art. 34 ⁽⁴⁾	Abstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber (6) Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.
Art. 35 ⁽⁴⁾	Bauten mit brennbaren Aussenwänden	Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.

5.2 Lichtemissionen und Reklameanlagen

Art. 36.1 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

Art. 36.2 ⁽⁴⁾ Reklameanlagen

Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.

5.3 Autoabstellplätze

Art. 37.1 Grenzbedarf

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
----------------------------	----------------------------	---------------------

¹ Wohnen		
Wohnen (Mehrfamilienhäuser)	1.5 PP/Wohnung	+10 % der PP für Wohnungen
Wohnen (Einfamilien- und Reihenhäuser)	2 PP/Wohnung	-

² Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1PP/30 m ² mGF (b)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1PP/70 m ² mGF (b)

³ Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (a)		
publikumsorientierte Dienstleistungs- betriebe (c)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Dienstleistungs- betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	- (b)

⁵ Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufs- fläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebens- mittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(d)	(d)

PP = Parkplatz

- (a) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (b) Güterumschlag separat
- (c) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (d) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 400)

⁶ Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

⁷ Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden

Art. 37.2 Massgeblicher Bedarf

¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
ÖV-Güteklasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	100	45	50
Klasse D	100	60	70
Keine Güteklasse	100	90	90

² Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 37.3 Gestaltung der Parkplätze

Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasser-durchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

5.4 Weitere Abstellplätze

Art. 37.4 Veloabstellplätze

¹ Für Velos und Elektro-Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Es sind mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro 40 m² massgebliche Geschossfläche (mGF)
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

² In der Regel sind die Hälfte der Abstellflächen für Velos und Elektrovelos (Motorfahrräder) oberirdisch und in der Nähe des Eingangsbereichs bereitzustellen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen

In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge oder im Untergeschoss in Liftnähe genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.

5.5 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Art. 39 Grösse

¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2)

² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.

³ Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 40 ⁽²⁾ Abgrabungen

Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab massgebendem Terrain betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassadenabwicklung freigelegt werden.

Art. 41 ⁽⁴⁾ Aufschüttungen

Ungestaffelte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab massgebendem Terrain gestattet.

5.7 Weitere Vorschriften

Art. 41.1 Begrünung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt werden. Oblichter sind zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Die Fläche der begrün-ten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflä-chenziffer angerechnet werden. Die Begrünungspflicht gilt auch dann, wenn auf dem Dach eine Solaranlage installiert wird. Ausnahmen werden vom Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin geprüft.

² Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von in-vasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die schwarze Liste der Stiftung Info Flora.

Art. 41.2 Siedlungsrand

Die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fliessender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stütz-mauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern sollen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 41.3 Massgebliche Geschossfläche

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Die Aussenwände eines Gebäudes zählen nicht dazu.

Art. 41.4 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Ge-fahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Na-turgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hang-muren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

6 MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 ⁽⁴⁾ Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2023
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinderin:

Die vorliegende Fassung wurde mit Gemeinderatsbeschluss auf den 1.1.2025 in Kraft gesetzt.

- (1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989
- (2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997
- (3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999
- (4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004
- (5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009
- (6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012
- (7) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 01.01.2013

ANHANG

Gemeinde Obfelden
Anhang zur Bau- und Zonenordnung

ANHANG

**Anhang 1: Zusätzliche direkt anwendbare
Bauvorschriften**

**Anhang 2: Hinweise zum
Baubewilligungsverfahren**

**Anhang 3: Abstände für Pflanzen von
Verkehrsanlagen**

Anhang 1

Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

- Natur- und Heimatschutz §§ 203–217 PBG
- Ausnahmegewilligungen § 220 PBG
- Gemeinschaftswerke §§ 222–225 PBG
- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung §§ 226, 227 PBG
- Unterhalt und Parzellierung § 228 PBG
- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen §§ 233–249 PBG
- Baureife §§ 233–235 PBG
- Erschliessung §§ 236, 237 PBG
- Gestaltung § 238 PBG
- Beschaffenheit § 239 PBG
- Verkehrssicherheit §§ 240, 241 PBG
- Kehrlichtbeseitigung § 249 PBG
- Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern sowie von durch Baulinien gesicherten Anlagen §§ 261–268 PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume §§ 295–306 PBG
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude § 307 PBG
- Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz §§ 309–339 PBG
- Strafen und Zwangsanwendung §§ 340, 341 PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen §§ 342–361 PBG
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen §§ 357, 358 PBG

Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

- Allgemeine Begriffe §§ 1–7 ABV
- Besondere Begriffe §§ 30–32 ABV

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)

- Hygiene §§ 8–12 BBV I
- Lärm §§ 13, 13a, 14 BBV I
- Wärmedämmung §§ 15–18 BBV I
- Luftreinhaltung § 19 BBV I
- Abschränkungen § 20 BBV I
- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung § 28 BBV I
- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung §§ 29, 30, 45 BBV I
- Beförderungsanlagen §§ 31–33 BBV I
- Behinderte und Gebrechliche §§ 34, 35 BBV I
- Besondere Bestimmungen §§ 36–41 BBV I
- Energierechtliche Bestimmungen §§ 42–49 BBV I

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)

- Begriffe §§ 2-8 BBV II
- Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften §§ 9-20 BBV II

ANHANG

Gemeinde Obfelden Anhang zur Bau- und Zonenordnung

<i>Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)</i>	- <i>Gewässerabstand</i>	<i>§ 21 WWG</i>
<i>Regelungen in der Gewässerschutzverordnung (GSchV)</i>	- <i>Gewässerraum für Fliessgewässer</i>	<i>§ 41a GSchV</i>
	- <i>Gestaltung und Bewirtschaftung Gewässerraum</i>	<i>§ 41c GSchV</i>
<i>Regelungen im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)</i>	- <i>Behindertengerechte Bauten</i>	<i>§ 3 BehiG</i>
	- <i>Baurechtliches Verfahren</i>	<i>§ 7, 9, 10 BehiG</i>
	- <i>Verhältnismässigkeit</i>	<i>§ 11-12 BehiG</i>
<i>Regelungen in der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV)</i>	- <i>Behindertengerechte Bauten</i>	<i>§ 2 BehiV</i>
	- <i>Verhältnismässigkeit</i>	<i>§ 6-7 BehiV</i>

Anhang 2

Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG sowie in Verbindung mit § 1 und 2a BVV eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau, Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 2.5 m Höhe und 6 m² Fläche aufweisen; bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. in Kernzonen (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern durch Metallrahmenfenster, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe);*
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.;*
- c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;*
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.5 m² je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren usw.;*
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;*
- f) wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten;*
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;*
- h) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.*

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

*Keiner baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende
Tatbestände:*

- a) Bauten und Anlagen, die nach der ABV wegen ihrer geringen Aus-
masse nicht als Gebäude gelten (weniger als 2.5 m Höhe und 6 m²
Fläche);*
- b) beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder
Verändern von Öffnungen in solchen Wänden;*
- c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine
bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;*
- d) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen
bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder
eine Höhe von 1.0 m noch eine Fläche von 500 m² überschreiten;*
- e) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von
0.8 m sowie offene Einfriedigungen;*
- f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer
Fläche von 0.5 m² je Betrieb;*
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen
baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-
, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse
sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete
Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;*
- h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als
1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen;*
- i) Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung
(äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6
Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0.8 m
überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m
beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kern-
zonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung
oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.*

*Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der
Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.*

Meldepflichtige Tatbestände

*Solaranlagen unterliegen gemäss § 2a BVV der Meldepflicht (vgl.
Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen):*

- a) auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach
Art. 32 a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch
bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer
anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder
überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum
und im Uferstreifen;*
- b) auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbe-
zonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind.*

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV grundsätzlich folgende Unterlagen:

- *Kopie des Grundbuchplanes mit eingezeichneter Lage des Projektes*
- *Grundrisse aller Geschosse und Schnitte im Massstab 1:100 mit Höhenangaben (m ü. M.)*
- *Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100*
- *Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)*
- *Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über Terrainhöhen, Gestaltung und Nutzweise*

Zudem sind gemäss § 5 BVV je nach Art des Bauvorhabens weitere Angaben erforderlich:

- *Grundbuchauszüge*
- *Ausnützungsberechnung*
- *Parkplatzberechnung*
- *Liegenschaftenentwässerung*
- *Lärmgutachten*
- *Angaben über Materialien und Farben*
- *Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Näherbau)*
- *Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist*
- *Fotomontagen, Visualisierungen, Modelle*

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d. h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben.

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff. BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 14 BVV:

- a) Vordächer;*
- b) Balkone, Nischen, rückspringende und vorspringende Gebäudeteile,*
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen,*
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus,*
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern,*
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände,*
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise,*
- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude,*
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i),*
- k) Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b–f PBG, soweit nicht meldepflichtig (§ 2 a),*
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,*
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. a),*
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f), ausser in Kernzonen,*
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain,*
- p) die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.*

Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig
Voraussetzungen: keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Rekurs- und beschwerdeberechtigt (§ 338 a und b PBG) ist/sind:

- *wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)*
- *gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen*
 - *Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 stützen*
 - *Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen,*
 - *Festsetzungen von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen.*

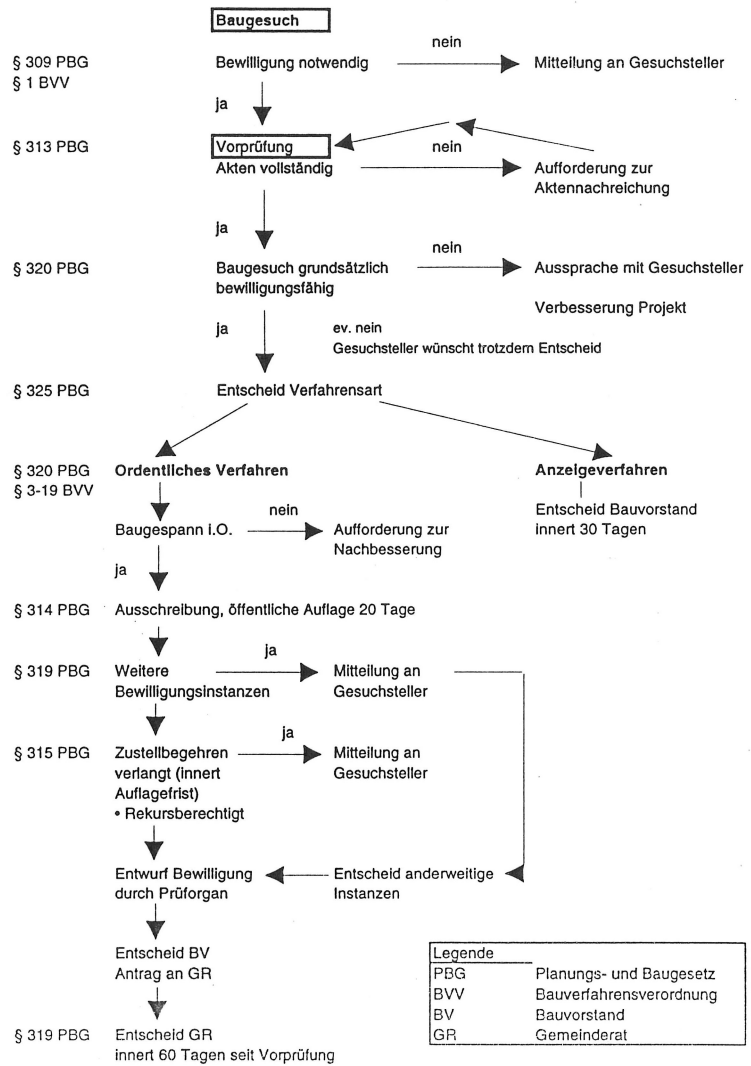
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich beim Baurekursgericht III des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt «Rechtsmittel» erwähnt.

Baukontrolle

Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert folgende Zwischenstände:

- *Schnurgerüst*
- *Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern*
- *Rohbau*
- *Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)*
- *Schlussabnahme*

Ablaufschema Baubewilligungsverfahren



Anhang 3 Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

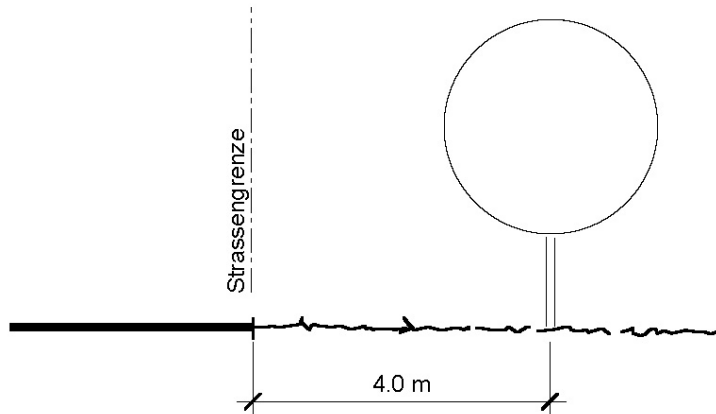
Messweisen

§ 27 VErV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind nach § 27 Abs. 1 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze einzuhalten.

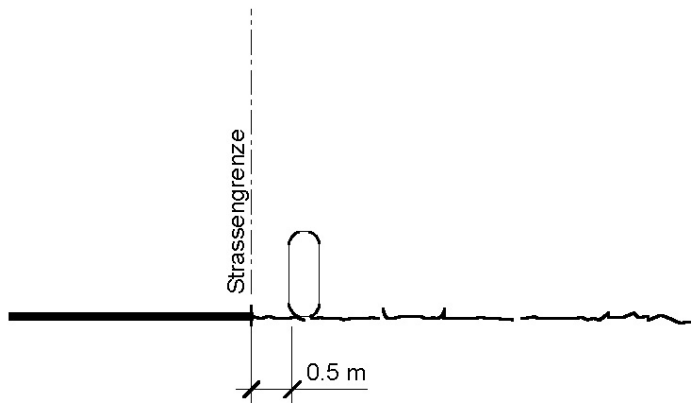
Grundsatz für Bäume

Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm.



Grundsatz für andere Pflanzen

Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.



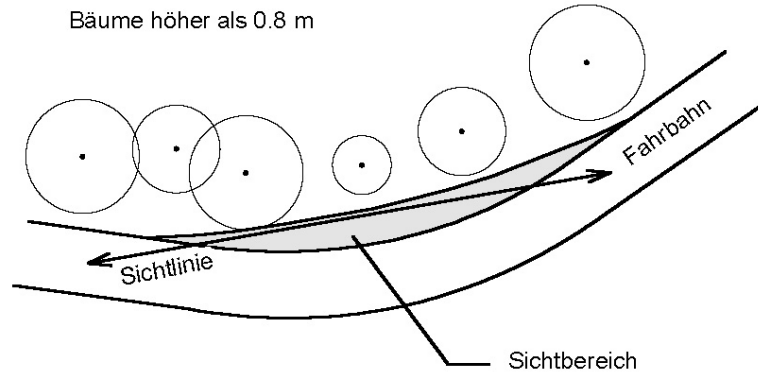
Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Innenseite von Kurven

§ 28 VErV:

Bei Mauern, geschlossenen Einfriedigungen und dichter Bepflanzung von über 0,8 m Höhe an der Innenseite von Kurven kann aus Gründen der Verkehrssicherheit ein angemessener Abstand verlangt werden.



Lichtraumprofil

§ 20 VErV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4,5 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Ausnahmetransportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4,8 m (Typ I) bzw. 5,2 m (Typ II) zu vergrössern.

Bei Trottoirs, Fuss- und Velowegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2,65 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.

