



Referenz-Nr.: ARE 18-1454

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

1/3

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung- Genehmigung

Gemeinde **Volken**

- Massgebende Unterlagen
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung vom 1. Oktober 2018
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Oktober 2018

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Bau- und Zonenordnung soll im Rahmen einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufgrund der baulichen Entwicklung, der Erfahrungen im Vollzug und den geänderten Bedürfnissen angepasst werden. Die Hauptziele der Teilrevision sind insbesondere die Aktualisierung und Vereinfachung der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und die Förderung der Nutzung der bestehenden Bausubstanz durch qualitätsvolle innere Verdichtung.

Für die Kernzone besteht ein rechtskräftiger Kernzonenplan (BDV Nr. 350/1998). Da dieser Plan inhaltlich unverändert bestehen bleiben soll, wird er nicht angepasst.

Auf die Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) wird verzichtet, da sie nach Auffassung der Gemeinde verfrüht und mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Volken setzte mit Beschluss vom 22. Juni 2018 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 17. Januar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2018 reicht das Planungsbüro Ingesa AG im Auftrag der Gemeinde Volken die Vorlage zur Genehmigung ein.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Die im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgten Änderungen der Bau- und Zonenordnung im Sinne von Vereinfachungen und Aktualisierungen sind auf die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne abgestimmt.



Am 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kraft getreten. Da auf die im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung ursprünglich vorgesehenen Einzonungen verzichtet wurde, ist die Darstellung des Zonenplans nicht entsprechend den Vorgaben der VDNP anzupassen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Beim Um- und Ersatzbau von Ökonomiegebäuden sind Nebenräume gemäss Art. 4 Abs. 2 BZO im bestehenden Volumen zu integrieren. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat objektbezogene Ausnahmen gewähren.

Für Neubauten gemäss Art. 7 BZO werden die Gebäudehöhe von 7.0 m auf 7.5 m und die Überbauungsziffer von 20% auf 22% erhöht. Das zulässige anrechenbare zweite Dachgeschoss ist über die Giebelseite zu belichten. In Hanglagen ist neu ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO sind auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen, Flachdächer, insbesondere auch in Form von Terrassen, zulässig.

Das zulässige Maximalmass für Dachflächenfenster wird gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO von 0.45 m<sup>2</sup> auf 0.50 m<sup>2</sup> (Glaslichtfläche) erhöht.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 BZO dürfen Lauben, Balkone und Aussentreppen unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung über den Dachvorsprung hinausragen. Dabei müssen sie aber mindestens zur Hälfte überdacht sein.

Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten von Ökonomiegebäuden sind gemäss Art. 14 Abs. 4 BZO grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen oder Schiebeläden zulässig, wenn sie architektonisch sorgfältig gestaltet sind und sich gut ins Gesamtbild des Baus eingliedern.

In der Zone für öffentliche Bauten ist gemäss Art. 19 BZO neu ein zweites anrechenbares Dachgeschoss zulässig.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 29. August 2017 und 11. April 2018 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

Die aufgrund der ersten Vorprüfung erfolgten Änderungen und Anpassungen der Bau- und Zonenordnung führte dazu, dass auf die nicht genehmigungsfähigen Einzonungen in den Gebieten Pluttenpünten, Ankacker und Pünten am Kernzonenrand und die vorgeschlagenen Verdichtungsmassnahmen in Form der pauschalen Erhöhung der Überbauungsziffer verzichtet wurde.

Auf die für die gewünschte Verdichtung vorgesehene Bestimmung betreffend Wohnanteil bei Ökonomiegebäuden wurde verzichtet. Damit wird sowohl der für die erforderlichen Nebenräume, wie Garagen, Abstellräume und Estrich, benötigte Platz als auch der für das Ortsbild wichtige Aussenraum freigehalten.



Die Bestimmungen zu Um- und Ersatzbauten wurden dahingehend ergänzt, dass Abweichungen vom Gebäudeprofil auch aus gewässerschutzrechtlichen Gründen bzw. im Interesse des Gewässerraums möglich sind.

Die Bestimmung hinsichtlich grossen Verglasungen wurde dahingehend ergänzt, als sie nur zugelassen werden, wenn sie sich gut ins Gesamtbild des Baus eingliedern.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Volken mit Beschluss vom 22. Juni 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Volken wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Volken (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM - 1. FEB. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

# Kommunale Nutzungsplanung

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung

---

### Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 9. Dezember 2005

Von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung Nr. 88/2006 am 27. Juni 2006

### Teilrevision

Öffentliche Auflage vom:

19. Januar 2018 bis 19. März 2018

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

22. Juni 2018


Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

BDV-Nr.

Für die Baudirektion:

Projektverfassung	
 <b>INGESA AG</b> GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch	Dokument Nr.: <b>1</b> Projekt Nr.: 421.149.0010 Datum: 01.10.2018

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der bisherigen BZO sind **rot, fett und kursiv**, bzw. **durchgestrichen** dargestellt.

Die Änderungen gegenüber der 1. Vorprüfung sind gelb markiert.

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	Daniel Steinlin	20.03.2017
0.2	Ergänzungen gemäss Sitzung vom 07.03.2017	Daniel Steinlin	05.05.2017
0.3	Beschluss GR zur Vorprüfung vom 15.05.2017	Daniel Steinlin	31.05.2017
0.4	Überarbeitung nach Vorprüfung	Daniel Steinlin	08.12.2017
0.5	Anpassungen nach Zwischenprüfung durch ARE	Daniel Steinlin	14.12.2017
0.6	Öffentliche Auflage / 2. Vorprüfung / GV	Daniel Steinlin	12.01.2017
1.0	Eingabe zur Genehmigung	Daniel Steinlin	01.10.2018

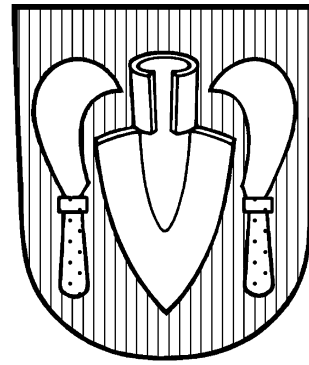
### Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Politische Gemeinde Volken +41 52 318 19 04 gemeinde@volken.ch

Dateiablage:

I:\4\_pla...\421\_149\_VOLK\421\_149\_0010\_teilrevision\_bzo\dokumente\_gültig\421\_149\_0010di\_bzo\_v1\_genehmigung.docx

# GEMEINDE VOLKEN



# BAU- UND ZONENORDNUNG *2018*

## **Inhaltsverzeichnis**

### **01. EINLEITUNG**

### **02. ABKÜRZUNGEN**

#### **1. ZONENORDNUNG**

Art. 1 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen

Art. 2 Zonenplan, Kernzonenplan

#### **2. BAUZONEN**

##### **2.1 Kernzone**

Art. 3 Grundsätzliche Anforderungen

Art. 4 Nutzweise

Art. 5 Mantellinien

Art. 6 Um- und Ersatzbauten

Art. 7 Neubauten

Art. 8 Dachgestaltung

Art. 9 Bedachungsmaterial

Art. 10 Dachaufbauten

Art. 11 Dachflächenfenster

Art. 12 Dacheinschnitte

Art. 13 Fassaden

Art. 14 Fenster

Art. 15 Kamine

Art. 16 Umgebungsgestaltung

Art. 17 Renovationen und Abbrüche

Art. 18 Fachberatung

##### **2.2 Zone für öffentliche Bauten**

Art. 19 Zonenvorschriften

##### **2.3 Erholungszone**

Art. 20 Zonenvorschriften

#### **3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

##### **3.1 Abstandsvorschriften**

Art. 21 Abstände bei fehlender Baulinie

Art. 22 Geschlossene Bauweise

Art. 23 Besondere Gebäude

Art. 24 Gewässerabstandslinie

**3.2 Abstellplätze**

Art. 25 Motorfahrzeuge

Art. 26 Fahrräder und Kinderwagen

**3.3 Kinderspielplätze**

Art. 27 Erstellungspflicht, Grösse

**3.4 Ausrüstungen**

Art. 28 Gestaltungsanforderungen

**3.5 Abfallbeseitigung und Kompostierung**

Art. 29 Trennung und Lagerung des Abfalls bei  
Mehrfamilienhäusern

**3.6 Lärmschutz**

Art. 30 ...

**4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 31 Inkrafttreten

**5. ANHANG**

Anhang 1: Bauverfahren

Anhang 2: Abstände für Pflanzen von  
Verkehrsanlagen

Anhang 3: Abstände für Pflanzen und Einfriedungen  
von nachbarlichen Grenzen

Anhang 4: Stichwortverzeichnis

## 01. EINLEITUNG

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volken ist in zwei Teile gegliedert:

**linke Seite:**            **Bau- und Zonenordnung**  
**rechte Seite:**        **Hinweise**

Die Bau- und Zonenordnung trifft nur dort Regelungen, wo dies die übergeordnete Gesetzgebung zulässt.

Die Gliederung der Bau- und Zonenordnung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie besitzen keine Rechtsverbindlichkeit und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Hinweise beziehen sich auf die übergeordneten Gesetze und Verordnungen und zeigen den Zusammenhang mit der Bau- und Zonenordnung auf. Sie tragen zum Verständnis der Vorschriften bei und erleichtern die Handhabung der neuen Bau- und Zonenordnung.

## 02. ABKÜRZUNGEN

RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. Sept. 1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002
<del>BRV</del>	<del>Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommission vom 20. Juli 1977</del>
<b>OV BRG</b>	<b>Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010</b>
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
<del>RSK</del>	<del>Reglement für die Sachverständigenkommission vom 31. August 1977 (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)</del>
<b>VSVK</b>	<b>Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005</b>
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
<del>VBB</del>	<del>Verordnung über den baulichen Brandschutz vom 18. August 1993</del>
VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden



Die Gemeinde Volken erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1

#### Zoneneinteilung, Empfindlich- keitsstufen

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

1.	Bauzonen		ES
	- Kernzone	K	III
	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
	- Erholungszone	E	III
2.	Freihaltezone	F	-

### Art. 2

#### Zonenplan, Kernzonenplan

~~Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000. Für die Kernzone und die Gewässerabstandslinie gilt der Kernzonenplan Mst. 1:1'000, welcher dem Zonenplan vorgeht.~~

***Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende und mit Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan und Kernzonenplan massgebend.***

*Den Hinweisen kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dienen der Erläuterung und wollen Zusammenhänge aufzeigen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.*

**zu Art. 1****Zonen**

*Bauzonen: Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt.*

*Erholungszone: Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Richtplanung und aus §§ 61/62 PBG. Die Erholungszone dienen für die Erholung zugunsten der Bevölkerung.*

**Empfindlichkeitsstufen**

*Den Bauzonen müssen gemäss Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.*

*Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm gemäss Anhang 3 LSV:*

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
<i>I</i>	50	40	55	45	65	60
<i>II</i>	55	45	60	50	70	65
<i>III</i>	60	50	65	55	70	65
<i>IV</i>	65	55	70	60	75	70

***Planungswerte (PW)** gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht erschlossenen Bauzonen*

***Immissionsgrenzwerte (IGW)** gelten innerhalb bestehenden und erschlossenen Bauzonen*

***Alarmwerte (AW)** dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, ansonsten muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW erreicht werden (Alarmwert; Dringlichkeitskriterium für Sanierung)*

*Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude mit lärmempfindlicher oder lärmverursachender Nutzung sind in der SIA-Norm 181 erläutert.*

**zu Art. 2**

*Der Zonenplan kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Wiedergabe im Anhang zur Bau- und Zonenordnung ist ohne Rechtsverbindlichkeit.*

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzone

#### Grundsätzliche Anforderungen

Zweck

#### Art. 3

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und schonende Erneuerung des Baubestandes samt ihres charakteristischen Umschwunges sowie die Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur.

Einordnung von Neubauten

<sup>2</sup> Neubauten sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemässe Architektur anzustreben ist. Durch die Beachtung folgender typologischer Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen:

- a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen, Geschossigkeit)
- b) Fassaden (Struktur, Gliederung) sowie Fenster und Türen (Anordnung, Proportionen, Materialien)
- c) Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)
- d) Materialien und Farben (Holz, Verputz, Hell-/Dunkelkontrast)
- e) Umgebung (Höhenlage der Gebäude, Hofraum, Einfriedungen, Bepflanzung)
- f) Strassenraum (Aussenraumbegrenzung, Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Beläge, Brunnen)

#### Nutzweise

#### Art. 4

Zulässige Nutzungen

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

~~Wohnanteil bei Ökonomiegebäuden~~

~~<sup>2</sup> Beim Umbau oder Ersatz von Gebäuden, die vor dem 1.1.1997 nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt wurden (Scheunen, Ställe udgl.), dürfen höchstens 2/3 des Bauvolumens für Wohnzwecke genutzt werden; mindestens jedoch 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche.~~

Nebenräume bei Ökonomiegebäuden

<sup>2</sup> Beim Um- und Ersatzbau von Ökonomiegebäuden (Scheunen, Ställe udgl.) müssen Nebenräume gemäss § 297 PBG und Fahrzeugeinstellräume im bestehenden Volumen integriert werden. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat objektbezogene Ausnahmen gewähren.

**zu Art. 3**

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Der neue Zweckartikel zu den beiden Kernzonen hält fest, auf welche ortsbaulichen Grundsätze die Gemeinde besonderen Wert legt. Das Hauptziel liegt bei der Erhaltung der bestehenden Substanz und der sorgfältigen Erneuerung. Neubauten haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen, Abweichungen von den verschiedenen Gestaltungsvorschriften müssen gut begründet sein.

~~zu Art. 4~~

~~Die zahlreichen mächtigen Ökonomiegebäude enthalten ein grosses Umnutzungspotential. Bei einer vollständigen Umnutzung dieser heute noch vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohnzwecken könnte eine mit den Zielen und Art. 15 RPG in Widerspruch stehende Einwohnerzunahme resultieren. Das für Wohnzwecke unnutzbare Gebäudevolumen wird deshalb bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1997 nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt wurden, auf maximal 2/3 des bestehenden Volumens beschränkt. Damit aber auch bei kleineren Gebäuden eine angemessene Umnutzung realisiert werden kann, dürfen auf jeden Fall min. 100 m<sup>2</sup> umgenutzt bzw. realisiert werden. Diese Fläche entspricht etwa der Grösse einer 3-Zimmer-Wohnung. Das Bauvolumen, welches nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden darf, kann beispielsweise für Arbeitsräume oder für Garagen verwendet werden.~~

**zu Art. 4**

Die erforderlichen Nebenräume wie, Abstellräume, Estriche und Garagen (vgl. Art. 25 Abs. 6) etc. sollen aus ortsbaulicher Sicht in die bestehenden Gebäude, bzw. Ersatzbauten integriert werden. Anbauten, freistehende Nebenbauten, offene und überdachte Fahrzeugabstellplätze können zur Beeinträchtigung des für das Ortsbild wichtigen Aussenräume führen.

### **Mantellinien**

#### **Art. 5**

##### *Grundsatz*

1 Sind im Kernzonenplan Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden.

##### *Feste Mantellinie*

2 Um- und Ersatzbauten müssen an die feste Mantellinie oder bis maximal 1.0 m hinter diese gestellt werden.

##### *Variable Mantellinie*

3 Bauten dürfen nicht über die variablen Mantellinien gestellt werden. Neubauten dürfen an die variable Mantellinie gestellt werden, wenn der Grundabstand allseitig eingehalten wird.

### **Um- und Ersatzbauten**

#### **Art. 6**

##### *Grundsatz*

1 Bestehende Altbauten können, vorbehaltlich Art. 5 Abs. 2 BZO, wasserbaupolizeilichen **und gewässerschutzrechtlichen** Bestimmungen, unter Beibehaltung von Stellung, Hauptgebäudeprofil und Fassadenaufbau umgebaut oder ersetzt werden.

##### *Untergeordnete Anbauten*

2 Untergeordnete Anbauten sind gestattet, sofern sie sorgfältig auf das Hauptgebäude abgestimmt sind und dem Ortsbild entsprechen. Dabei ist Art. 7 einzuhalten.

##### *Abweichungen*

3 Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung;
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes;
- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen;
- **im Interesse des Gewässerraumes.**

##### *Unterschutzstellungen*

4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**zu Art. 5**

*Die "festen" und "variablen" Mantellinien sollen die typische Strassendorfstruktur sicherstellen und auf der strassenabgewandten Gebäudeseite mehr Spielraum für den Grundeigentümer bringen.*

*Um- und Ersatzbauten müssen an die "feste" Mantellinie gestellt werden. Damit wird die räumliche Wirkung des öffentlichen Strassenraumes sichergestellt und weitergeführt. Ein Anordnungsspielraum von einem Meter gewährleistet die notwendige Flexibilität, um die Gebäudestellung fallweise auf die örtliche Situation abstimmen zu können.*

*Mit den "variablen" Mantellinien können Neubauten näher an die Grenze von kommunalen Strassen gestellt werden. Bei Strassen ohne Baulinien gilt nämlich gemäss § 265 PBG ein Abstand von 6 m. Im Interesse des Dorfbildes wird dieser Abstand mit den Festlegungen im Kernzonenplan auf 5 m reduziert. Dadurch entsteht für die Grundeigentümer ein grösserer Anordnungsspielraum für Neubauten. Es besteht aber kein Zwang an die variable Mantellinie zu bauen. Gegenüber Staatsstrassen beträgt der Abstand 6 m und wird somit nicht verkleinert. Auf der anderen Seite stellen die variablen Mantellinien sicher, dass bei Ersatzbauten nicht zusammengebaut wird. Damit bleiben die ebenfalls für die Dorfstruktur typischen Durchblicke vom Strassenraum in die Hinterhöfe erhalten.*

**zu Art. 6**

*Zusätzliche untergeordnete Anbauten sind gestattet, sofern sie auf das Hauptgebäude und das Ortsbild abgestimmt sind. Spielraum für solche Anbauten ist insbesondere an der strassenabgewandten Hofseite vorhanden. Der Kubus abgebrochener Hauptbauten muss nicht stur wiederaufgebaut werden, sondern kann in einem begrenzten Rahmen den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.*

## Neubauten

### Art. 7

#### Grundmasse

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- |    |   |                        |
|----|---|------------------------|
| a) | Vollgeschosse (max.)                                  | 2                      |
| b) | Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl (max.) | 4 <sup>2*</sup>        |
| c) | Gebäudehöhe (max.)                                    | <del>7.0 m</del> 7.5 m |
| d) | Firsthöhe gem. § 281 PBG (max.)                       | 7.0 m                  |
| e) | Gebäuelänge (max.)                                    | 30.0 m                 |
| f) | Gebäudebreite (max.)                                  | 20.0 m                 |
| g) | Grundabstand allseitig (min.)                         | 4.0 m                  |
| h) | Ueberbauungsziffer (max.)                             |                        |
|    | - für Hauptgebäude                                    | <del>20%</del> 22%     |
|    | - zusätzlich für besondere Gebäude                    | 5%                     |
|    | mindestens jedoch 30 m <sup>2</sup> pro Parzelle      |                        |

**\* Das zweite Dachgeschoss ist über die Giebelseite zu belichten. Ausnahmen regelt Art. 11 Abs. 1.**

#### Ausnützung bei teilweise überbauten Parzellen

2 Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige Parzellierung ohne Näherbaurechte abtrennen liesse, als bereits ausgenutzt.

#### Gebäuelänge bei besonderen Gebäuden

3 Bei der Berechnung der Gebäuelänge fallen angebaute besondere Gebäude gemäss PBG bis 6.0 m Länge ausser Ansatz.

#### Abstand bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

~~4 Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.~~  
**Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden baulichen Ersatzmassnahmen zur Anwendung.**

#### Anrechenbares Untergeschoss in Hanglage

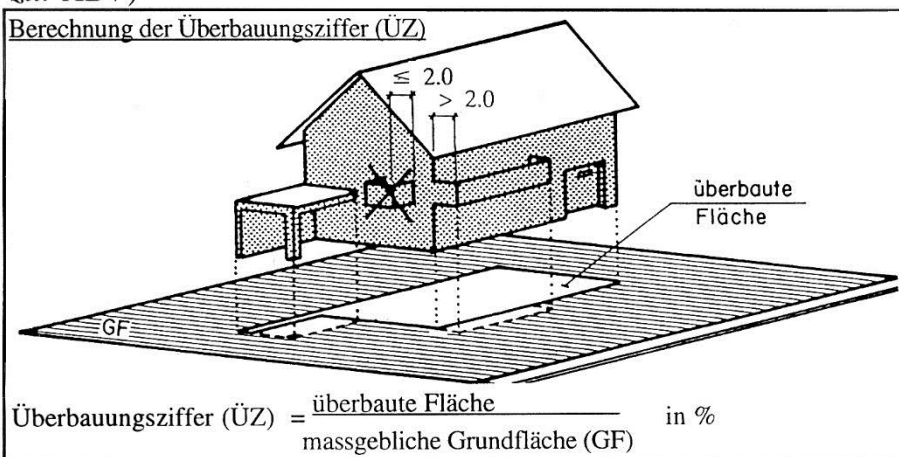
**5 In Hanglagen ab 10% Neigung ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.**

**6 Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.**

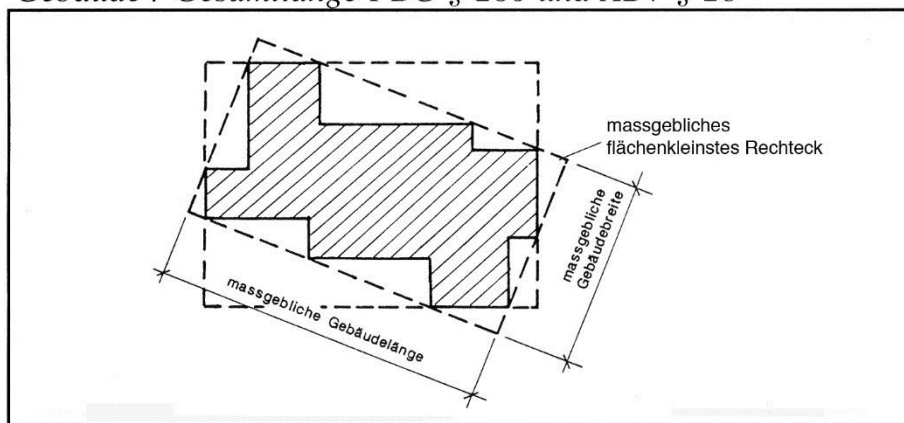
zu Art. 7

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen abweichen. Diese Planungsinstrumente sind bei einer Abweichung von der Regelbauweise der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten und bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Messweise wird im PBG und den dazugehörigen Verordnungen geregelt.

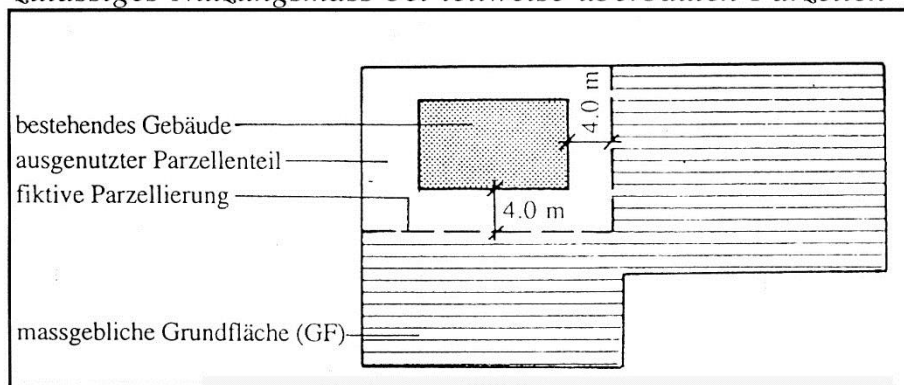
Überbauungsziffer, PBG § 258, ABV § 12 (Skizze aus Anhang zur ABV)



Gebäude-/ Gesamtlänge PBG § 286 und ABV § 28



zulässiges Nutzungsmass bei teilweise überbauten Parzellen



### Dachgestaltung

#### Art. 8

##### Grundsatz

1 Dachformen und Dachneigungen sind auf diejenigen der benachbarten Altbauten abzustimmen.

##### Dachform und Dachneigung

2 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.

##### Abweichungen

3 Abweichungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen in der unteren Dachhälfte des Hauptgebäudes;
- bei besonderen Gebäuden sowie landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden mit einer grössten Höhe von max. 6 m, wobei auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet sind
- bei offenen Unterständen mit einer grössten Höhe von max. 4.0 m, wobei auch Flachdächer gestattet sind.
- **bei eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen sind Flachdächer, insbesondere auch in Form von Terrassen, zulässig.**

##### Dachvorsprünge

4 Das Dach muss traufseits min. 80 cm und giebelseitig min. 40 cm vorspringen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszugestalten.

### Bedachungs- material

#### Art. 9

##### Hauptgebäude

1 Die Dächer sind mit Ziegeln in brauner bis ziegelroter, der Umgebung angepasster Farbe einzudecken.

##### Besondere Gebäude

2 Für besondere Gebäude gemäss PBG kann der Gemeinderat auch andere Eindeckungen gestatten, sofern sie äusserlich ähnlich dem Ziegeldach in Erscheinung treten.

3 Der Gemeinderat kann den Einsatz von Glasziegeln bei besonders guter Einordnung in die Dachfläche gestatten.

**zu Art. 8 bis 12**

*Dächer*

*Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachformen alter und neuer Gebäude müssen miteinander harmonieren. Verkürzte und fehlende Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Dacheinschnitte und grosse Dachflächenfenster zerlöchern die gut erhaltenen Dachflächen und sind deshalb nicht erwünscht. Dachaufbauten sind zur Belichtung der grossvolumigen Dachräume in Form von Giebel-lukarnen und Schleppgauben erlaubt. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Biberschwanz-, Falz- oder Muldenziegel zu verwenden. Andere Bedachungsmaterialien haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.*

*- Dachaufbauten PBG § 292*

### **Dachaufbauten**

#### **Art. 10**

##### *Art und Lage*

1 Dachaufbauten sind nach folgenden Grundsätzen zu gestalten:

- sie sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden, wobei pro Gebäude nur eine Art zulässig ist;
- ihre Fensterflächen müssen sich vollständig in der unteren Dachhälfte des Hauptgebäudes befinden;
- sie müssen sich gut in die Dachfläche einfügen.

##### *Grösse*

2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden, von der Baueingabe erfassten Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen und müssen sich gut in die Dachlandschaft einpassen.

##### *Scheitelpunkt, Trauflinie*

3 Der Scheitelpunkt von Schleppegauben muss mindestens 1.0 m (gemessen in der senkrechten Projektion) unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

##### *Gestaltung*

4 Dachaufbauten sind in Lage, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Seitlich verglaste Wände sind nicht zulässig.

### **Dachflächenfenster**

#### **Art. 11**

##### *Einzelgrösse*

1 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von ~~0.45 m<sup>2</sup>~~ **0.50 m<sup>2</sup>** zulässig. Sie haben sich in Lage, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. In der oberen Dachhälfte von Hauptgebäuden sind Dachflächenfenster nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zulässig.

##### *Gesamtfläche*

2 Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2% der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil betragen.

##### *Arten*

3 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachflächenfenstern zulässig.

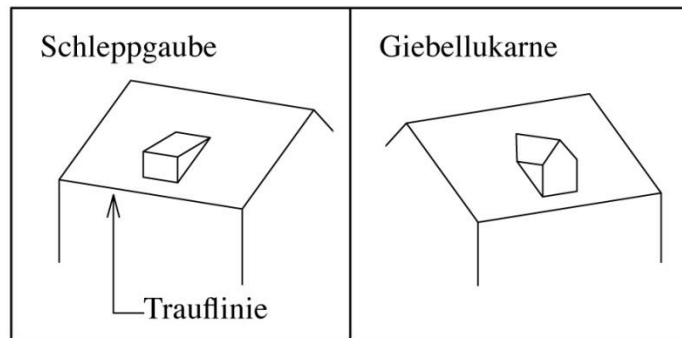
### **Dacheinschnitte**

#### **Art. 12**

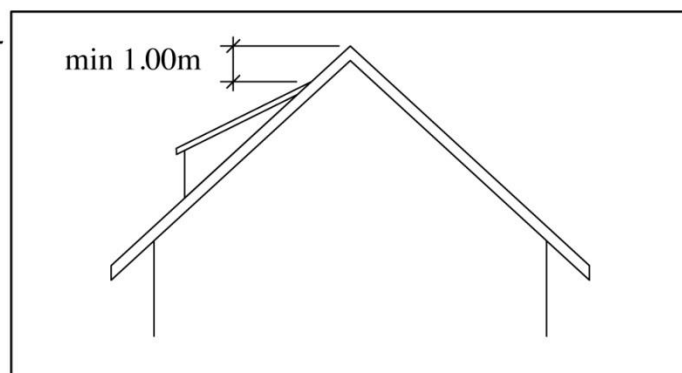
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

zu Art. 10

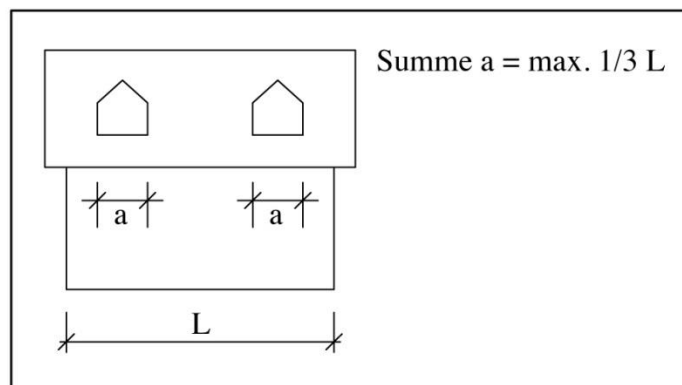
Formen



Scheitel-  
punkt



Breite



### Fassaden

#### Art. 13

*Materialwahl, Farbgebung*

1 Materialien und Farben von Fassaden (Türen, Tore, Fensterläden, Aussentreppen, Lauben und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.

*Balkone, Lauben, Aussentreppen*

~~2 Über die Fassade vorspringende Balkone, Lauben und Aussentreppen sind nur erlaubt, wenn sie nicht über die Dachvorsprünge herausragen.~~

**2 Lauben, Balkone und Aussentreppen dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung auskragen. Unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung kann eine Auskragung über den Dachvorsprung bewilligt werden. Dabei müssen Lauben, Balkone und Aussentreppen mindestens zur Hälfte überdacht sein.**

*Wintergärten*

3 Verglaste Bauteile wie Wintergärten sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

### Fenster

#### Art. 14

*Form, Anordnung*

1 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen.

*Giebelfenster*

2 Bei einer direkt unter dem Dach liegenden Dachwohnung sind Giebelfenster erlaubt.

*Gestaltung*

3 In der Regel sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und Sprossenteilung zu verwenden.

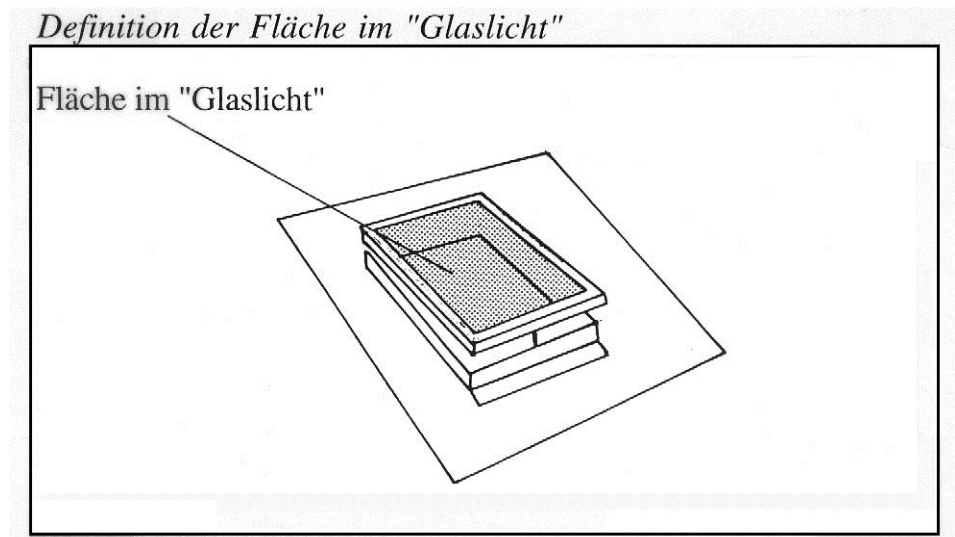
**4 Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten von Ökonomiegebäuden sind grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen oder Schiebeläden zulässig, wenn sie architektonisch sorgfältig gestaltet sind und sich gut ins Gesamtbild des Baus eingliedern.**

### Kamine

#### Art. 15

1 Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

zu Art. 11



zu Art. 13 bis 15

*Die Gestaltungsdetails - als materielle Bauvorschriften - gelten auch für Veränderungen an Bauten und Anlagen, die keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen.*

*Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Gestaltung der Fassaden für den Gesamteindruck von grosser Bedeutung. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z.B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Es sind aber auch die Farbe, die Form und Ausgestaltung der Fenster und Türen massgebend für das Erscheinungsbild einer Fassade.*

***In der Kernzone ist insbesondere im Zusammenhang mit der Fenstergestaltung zwischen Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Ersatz- und Neubauten sowie Umbauten von traditionellen Wohngebäuden oder Wohnteilen zu unterscheiden. Grosse Verglasungen sind in Abhängigkeit des Gebäudetyps möglich.***

---

*Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen, da dies für das Weinland untypisch wäre.*

### Umgebungs- gestaltung

#### Art. 16

##### *Allgemein*

1 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Mauern, Höfe, Plätze, chaussierte und gepflästerte Beläge, markante Bäume etc.) ist zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Die Umwandlung bestehender Gärten in Autoabstellplätze kann im Interesse des Ortsbildes verboten werden.

##### *Bepflanzung*

2 Es sind einheimische oder standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Hochstämmige Nutz- und Laubbäume sind zu bevorzugen. Markante Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

##### *Garagen, Abstellplätze*

3 ~~... Abstellplätze und Garagen sind sorgfältig einzugliedern. Nach Möglichkeit sind bei Altbauten und Ersatzbauten die Fahrzeugabstellplätze in das Gebäude zu integrieren. Rampen zu Tiefgaragen mit mehr als 6 Abstellplätzen sind zu überdachen.~~  
**→ neu unter Art. 25, Parkplätze für Motorfahrzeuge geregelt**

##### *Terrain- veränderungen*

4 Auffüllungen um mehr als 1.0 m und Abgrabungen um mehr als 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht zulässig.

##### *Reklamen*

5 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlich wirkender Form, Grösse, Gestaltung und Beleuchtung zulässig.

### Renovationen und Abbrüche

#### Art. 17

##### *Renovationen*

1 Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

##### *Abbrüche*

2 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 gesichert ist.

### Fachberatung

#### Art. 18

Der Gemeinderat kann Bauvorhaben auf Kosten des Bau-gesuchstellers fachlich begutachten lassen.

**zu Art. 16**

*Ein wichtiges Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc.*

*Veränderungen am gewachsenen Terrain sind sorgfältig vorzunehmen. Abgrabungen zur Freilegung von Unterschossen oder Garagenabfahrten sind unerwünscht.*  
*- Gewachsener Boden ABV § 5*

~~*Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach Art. 25 BZO*~~

**zu Art. 17**

*Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst bald wieder zu schliessen.*

*Die Bewilligungspflicht bei Renovationen soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes, z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. verhindern*  
*- Bewilligungspflicht BBV §§ 1+2*

**zu Art. 18**

*Der Gemeinderat kann Bauvorhaben fachlich begutachten lassen, wenn ihm dies angezeigt erscheint. Begutachtungsgründe können sein:*

- Konzeptionelle Aspekte wie Einordnung ins Ortsbild, Bau-massenverteilung, Stellung der Bauten, Erschliessungsprinzip etc.*
- Gestalterische Aspekte wie Fassaden-, Dach-, Detail- und Umgebungsgestaltung etc.*
- Erschliessungstechnische Aspekte wie Zufahrtssituation, Organisation der Parkierung, Zahl der Abstellplätze etc.*
- Baupolizeiliche Aspekte wie Gebäudehöhen, Dachaufbauten, Abstände, Geschosszahl etc.*

*Es entspricht dem Verursacherprinzip, dass die Kosten solcher Begutachtungen dem Baugesuchsteller belastet werden.*

## 2.2 Zone für öffentliche Bauten

### Zonenvorschriften Art. 19

*Grundmasse* 1 Es gelten folgende Grundmasse:

- |    |   |      |       |
|----|---|------|-------|
| a) | Vollgeschosse                                 | max. | 2     |
| b) | Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. | 4 2   |
| c) | Gebäudehöhe                                   | max. | 7.5 m |
| d) | Firsthöhe                                     | max. | 7.0 m |
| e) | Grundabstand allseitig                        | min. | 4.0 m |

*Abstände gegenüber Nachbargrundstücken* 2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

## 2.3 Erholungszone

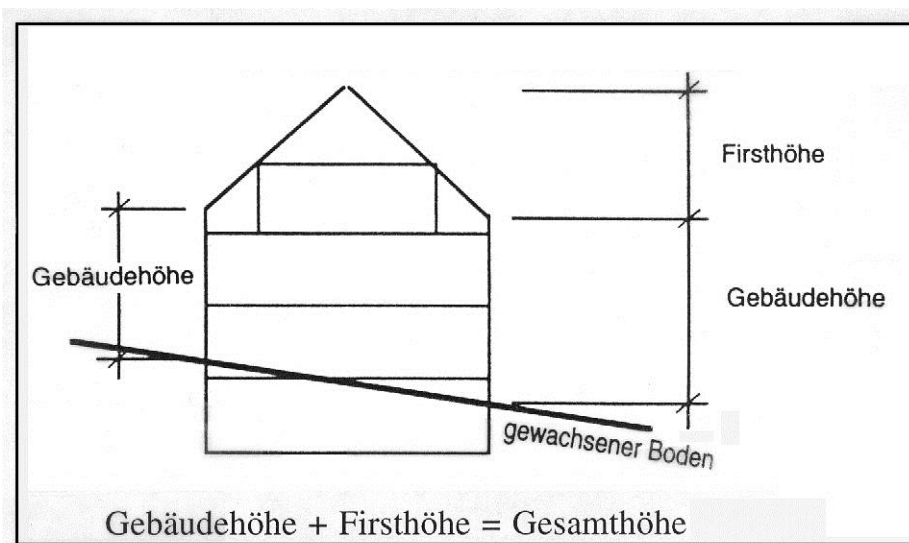
### Zonenvorschriften Art. 20

*Grundmasse* 1 Es gelten folgende Grundmasse:

- |    |                        |      |       |
|----|------------------------|------|-------|
| a) | Vollgeschosse          | max. | 1     |
| b) | Gebäudehöhe            | max. | 4.0 m |
| c) | Firsthöhe              | max. | 3.0 m |
| d) | Grundabstand allseitig | min. | 4.0 m |

*Nutzweise* 2 In der Erholungszone sind nur Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt des Sportplatzes notwendig sind, zulässig.

zu Art. 19 und 20 Gebäude- und Firsthöhe §278ff PBG und §29 ABV



zu Art. 19

Ausser den in der Bauordnung festgelegten Grundwerten gelten die kantonalrechtliche Vorschriften:

- Zone für öffentliche Bauten PBG § 60
- Mehrhöhenzuschlag PBG § 260 und ABV § 26
- Abstand von Verkehrsanlagen PBG §§ 264-267
- Grenzabstände von Nachbargrundstücken PBG §§ 269+270
- Geschosse PBG §§ 275+276
- Gebäudehöhe PBG §§ 278-280 und ABV § 29
- Firsthöhe PBG § 281 und ABV Anhang
- Erscheinung von Untergeschossen PBG § 293

zu Art. 20

Für die Erholungszone werden Grundmasse festgelegt, die auf die ebenfalls vorgegebene Zweckbestimmung als Sportplatz abgestimmt sind. Dabei wurde in erster Linie an kleinere Garderobe- und Materialgebäude gedacht. Bewilligungen von Bauvorhaben in der Erholungszone erfolgen durch die Gemeinde.

- Nutzweise PBG §§ 61+62

### **3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Abstandsvorschriften**

**Abstände bei fehlender Baulinie**

**Art. 21**

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen, Strassen und Plätzen ohne Verkehrsbaulinien ein Strassenabstand von min. 3.5 m.

**Geschlossene Bauweise**

**Art. 22**

Die geschlossene Bauweise ist beim Anbau an bestehende Gebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

**Besondere Gebäude**

**Art. 23**

Für besondere Gebäude gemäss PBG gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Vorschriften.

**Gewässerabstandslinie**

**Art. 24**

Oberirdische Gebäude dürfen die im Kernzonenplan festgelegten Gewässerabstandslinien nicht überschreiten.

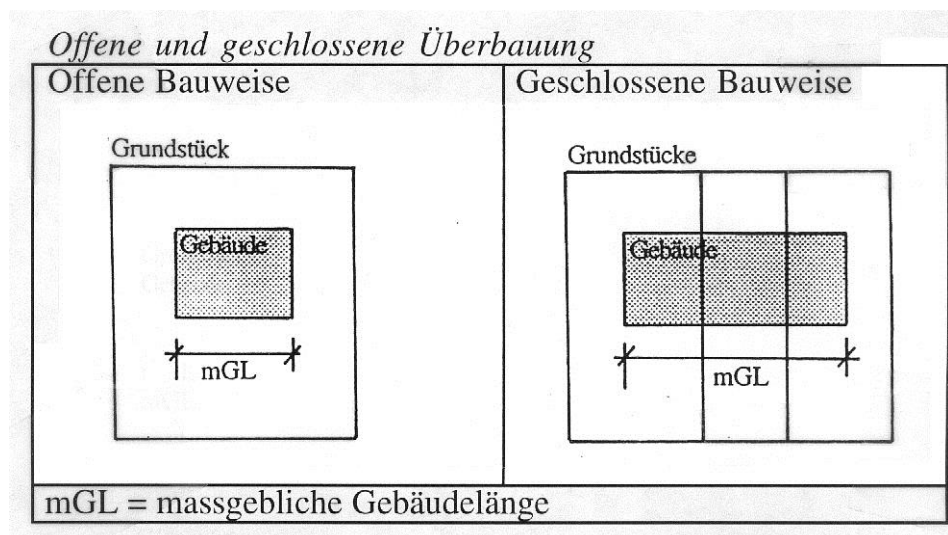
**zu Art. 21**

Zur Sicherstellung eines Werkleitungskorridors ist entlang von kommunalen Strassen und Wegen auf jeden Fall ein Strassenabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.

**zu Art. 22**

Gemäss § 286 PBG muss die geschlossene Überbauung in der BZO ausdrücklich erlaubt werden. Ansonsten ist die offene Überbauung vorgeschrieben.

- Die offene und geschlossene Überbauung PBG § 286 und ABV § 31

**zu Art. 23**

Mit dieser Abstandsprivilegierung soll die Erstellung dieser für Volken typischen Gebäudeart erleichtert werden.

- Besondere Gebäude

- a) Grenzabstand: PBG § 270
- b) Gebäudeabstand: PBG § 273
- c) Grenzbau: PBG §§ 286+287

**zu Art. 24**

Zur Sicherung eines angemessenen Freihaltebereiches wurden Gewässerabstandslinien gemäss § 67 PBG festgelegt. Damit wird dieser Bereich langfristig von Bauten freigehalten.

### 3.2 Abstellplätze

#### Motorfahrzeuge

#### Art. 25

Anzahl bei Wohnungen

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) sind wie folgt zu erstellen **und dauernd zu erhalten**:

~~— 1 PP pro Wohnung mit weniger als 5 Zimmern~~

~~— 2 PP pro Wohnung mit 5 und mehr Zimmern~~

- **Einfamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser: 2.0 Plätze pro Wohneinheit**

- **Mehrfamilienhäuser: 1.0 Platz pro Wohneinheit bis 3 ½ Zimmer**

**2.0 Plätze pro Wohneinheit ab 4 Zimmer**

Andere Nutzungen und besondere Verhältnisse

2 Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze

**nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion. nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641-400)**

Besucherparkplätze

3 Bei Mehrfamilienhäusern sind 10% der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen ~~und zu bezeichnen~~.

**4 Bei Gesamtüberbauungen ist pro 2 Einfamilienhäuser (inkl. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser) je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen.**

**5 Parkplätze für Besucher sind dauernd zu erhalten und entsprechend zu kennzeichnen.**

**Garagen, Abstellplätze**

**6 In der Kernzone sind Abstellplätze und Garagen sorgfältig einzugliedern. Nach Möglichkeit sind bei Altbauten und Ersatzbauten die Fahrzeugabstellplätze in das Gebäude zu integrieren. Rampen zu Tiefgaragen mit mehr als 6 Abstellplätzen sind zu überdachen.**

**→ bisher unter Art. 16, Umgebungsgestaltung Kernzone geregelt**

Bruchteile

**4 7** Bruchteile von Abstellplätzen sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

zu Art. 25

Gemäss **SNV 641 400** **Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen** berechnen sich bei anderen Nutzungen die Anzahl Parkplätze wie folgt:

Tabelle 1: **Grenzbedarf**

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Verkaufsgeschäfte</b>			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 70 m <sup>2</sup> mGF (2)
<b>Gastbetriebe</b>			
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
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)</b>			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF	- (2)
<b>Spezialnutzungen</b>			
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m <sup>2</sup> mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.		1 PP/ 250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/ 60 m <sup>2</sup> mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)

(1) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern

(2) Güterumschlag separat

(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitär-räumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Personenwagen-Parkplatz

**Fahrräder und  
Kinderwagen**

**Art. 26**

1 Bei Mehrfamilienhäusern **und Gesamtüberbauungen** sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

**2 Die Standorte der Abstellflächen und die Anzahl der Abstellplätze sind in der Baueingabe auszuweisen.**

**3.3 Kinderspielplätze/Ruheflächen**

**Erstellungspflicht,  
Grösse**

**Art. 27**

Die gestalteten Kinderspielplätze und Ruheflächen gemäss § 248 PBG bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten müssen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche umfassen.

**zu Art. 26**

*Gut zugängliche Einstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder erhöhen die Wohnqualität.*

**Zur Beurteilung, ob die vorgesehenen Abstellflächen den Anforderungen genügen, sind diese bereits in der Baueingabe zu bezeichnen.**

- Nebenräume PBG § 227

### 3.4 Ausrüstungen

#### Gestaltungs- anforderungen

#### Art. 28

In der Kernzone sind sämtliche nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen, namentlich Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solarzellen) und Empfangseinrichtungen (z.B. Parabolspiegel, Aussenantennen) besonders gut einzuordnen.

### 3.5 Abfallbeseitigung und Kompostierung

#### Trennung und Lagerung bei Mehrfamilienhäusern

#### Art. 29

#### *Abfallbeseitigung*

1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

#### *Kompostierplätze*

~~2 An geeigneter Stelle sind Flächen für Kompostierplätze auszuscheiden.~~

### 3.6 Lärmschutz

#### Art. 30 . . .

#### ~~Entlang Flaachtalstrasse~~

~~Auf der Parzelle Kat.Nr. 584 müssen die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen, die direkt zur Flaachtalstrasse hin orientiert sind, einen minimalen Abstand von 12.50 m ab der Strassenachse einhalten.  
(Neu: Kat.-Nr. 687)~~

**zu Art. 28**

*Antennenanlagen, deren grösste Ausdehnung 0.8 m nicht übersteigt, sind gemäss kantonaler Bauverfahrensverordnung nicht bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsanforderungen in Kernzonen sind jedoch zu erfüllen. Technische Ausrüstungen wie z.B. die sich in jüngerer Zeit stark vermehrenden Parabolantennen oder Sonnenenergieanlagen sind nur unter der Voraussetzung einer besonders ortsbildschonenden Einordnung zulässig. Dies bedeutet in erster Linie, dass solche Ausrüstungen nicht störend in Erscheinung treten dürfen und sich bezüglich Anordnung, Grösse und Farbe dem Hauptgebäude unterordnen müssen. Diese Bestimmung gibt den Behörden eine Rechtsgrundlage in die Hand, um im Bedarfsfall bessere Lösungen durchsetzen zu können. Da jeder Fall wieder etwas anders gelagert ist, bleibt in der Anwendung ein Ermessensspielraum offen.*

**zu Art. 29**

*Die Trennung des Abfalls ~~in organische und anorganische Abfälle einerseits und recyclingfähige und nicht recyclingfähige Abfälle andererseits~~ hilft mit, den "Abfallberg" zu verkleinern und unsere Ressourcen sowie unsere Umwelt zu schonen.*

*- Kehrrichtbeseitigung PBG § 249*

## 4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Inkrafttreten

#### Art. 31

Diese Bau- und Zonenordnung ~~trifft~~ **sowie Teilrevisionen treten** am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung, **bzw. rechtskräftigen kantonalen Genehmigung** in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 14. November 1997 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
9. Dezember 2005

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Martin Keller

Lara Brandenberger

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 88/2006  
am 27. Juni 2006 genehmigt.

**Nachträge:**

- **Art. 2 (Anpassung)**
- **Art. 4 Abs. 2 (Anpassung)**
- **Art. 6 Abs. 1 und 3 (Ergänzungen)**
- **Art. 7 (Anpassungen und Ergänzungen)**
- **Art. 8 Abs. 3 (Ergänzung)**
- **Art. 11 (Anpassung)**
- **Art. 13 Abs. 2 (Anpassung)**
- **Art. 14 Abs. 4 (neu)**
- **Art. 16 Abs. 3 (Verschiebung zu Art. 25)**
- **Art. 19 (Anpassung)**
- **Art. 25 Abs. 1 (Anpassung)**
- **Art. 25 Abs. 2 (Anpassung)**
- **Art. 25 Abs. 3 (Anpassung)**
- **Art. 25 Abs. 4 (neu)**
- **Art. 25 Abs. 5 (neu)**
- **Art. 25 Abs. 6 (bisher Art. 16 Abs. 3 und Anpassung)**
- **Art. 26 (Ergänzung)**
- **Art. 29 Abs. 2 (Aufhebung)**
- **Art. 30 (Aufhebung)**

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 22. Juni 2018**

**Namens der Gemeindeversammlung:**

**Der Präsident:            Die Schreiberin:**

**Walter Schürch        Lara Brandenberger**

**Von der Baudirektion genehmigt**

**BDV Nr. ARV / XXX vom XX.XX.XXXX**

## **5. ANHANG**

Anhang 1: Bauverfahren

Anhang 2: Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

Anhang 3: Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen

Anhang 4: Stichwortverzeichnis

Dem Anhang kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Er dient, wie auch die Hinweise, der Erläuterung von Zusammenhängen und Abläufen. Zudem will der Anhang informieren und mit dem Stichwortverzeichnis auf Informationen und Bezüge zu übergeordneten Gesetzen und Verordnungen hinweisen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit des Anhanges erhoben.

## Anhang 1

### Bauverfahren

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- Die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 1.5 m hoch und eine Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. (z.B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern durch Metallrahmenfenster, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe).
- Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z.B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z.B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.25 m<sup>2</sup> je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren usw.
- Die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung.
- Geländeänderung, 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 m<sup>2</sup> überschreiten.
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze.
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

#### Form und Inhalt eines Baugesuchs

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

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit eingezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und Schnitte 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 mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise.

- Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:
  - Ausnützungsberechnung
  - Angaben über Material und Farbe
  - nachbarliche Zustimmungserklärungen (z.B. bei einem Näherbau)
  - Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist

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

### Gültigkeit einer Baubewilligung

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

### Baukontrolle

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

1. Schnurgerüst
2. Kanalisationsanschluss; der Anschluss muss sichtbar sein, der Gemeinderat kann die Wiederöffnung eines Grabens anordnen
3. Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)
4. Schlussabnahme

### Die Verfahrensarten für die baurechtliche Bewilligung

- Ordentliches Verfahren gem. § 3ff BVV (Bewilligung durch Beschluss)  
Alle bewilligungspflichtigen Vorhaben die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen:  
Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben  
Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend
- Anzeigeverfahren gem. §§ 13ff BVV (Bewilligung durch Anzeige)  
Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung und unbedeutende Änderungen von bereits bewilligten Projekten  
Voraussetzung:
  - keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt
  - keine Nebenbestimmungen notwendig
  - keine Ausnahmbewilligungen
  - keine staatliche GenehmigungUnbedeutende Änderungen im Gebäudeinneren und an der äusseren Erscheinungsform bestehender Gebäude (Türen, Fenster). Kleine Änderungen vor oder in der Bauausführung stehender Projekte. Unterteilung von Grundstücken ohne Nebenbestimmungen. Mauern und Einfriedigungen bis 1.5 m Höhe ab Boden.  
Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig



### Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

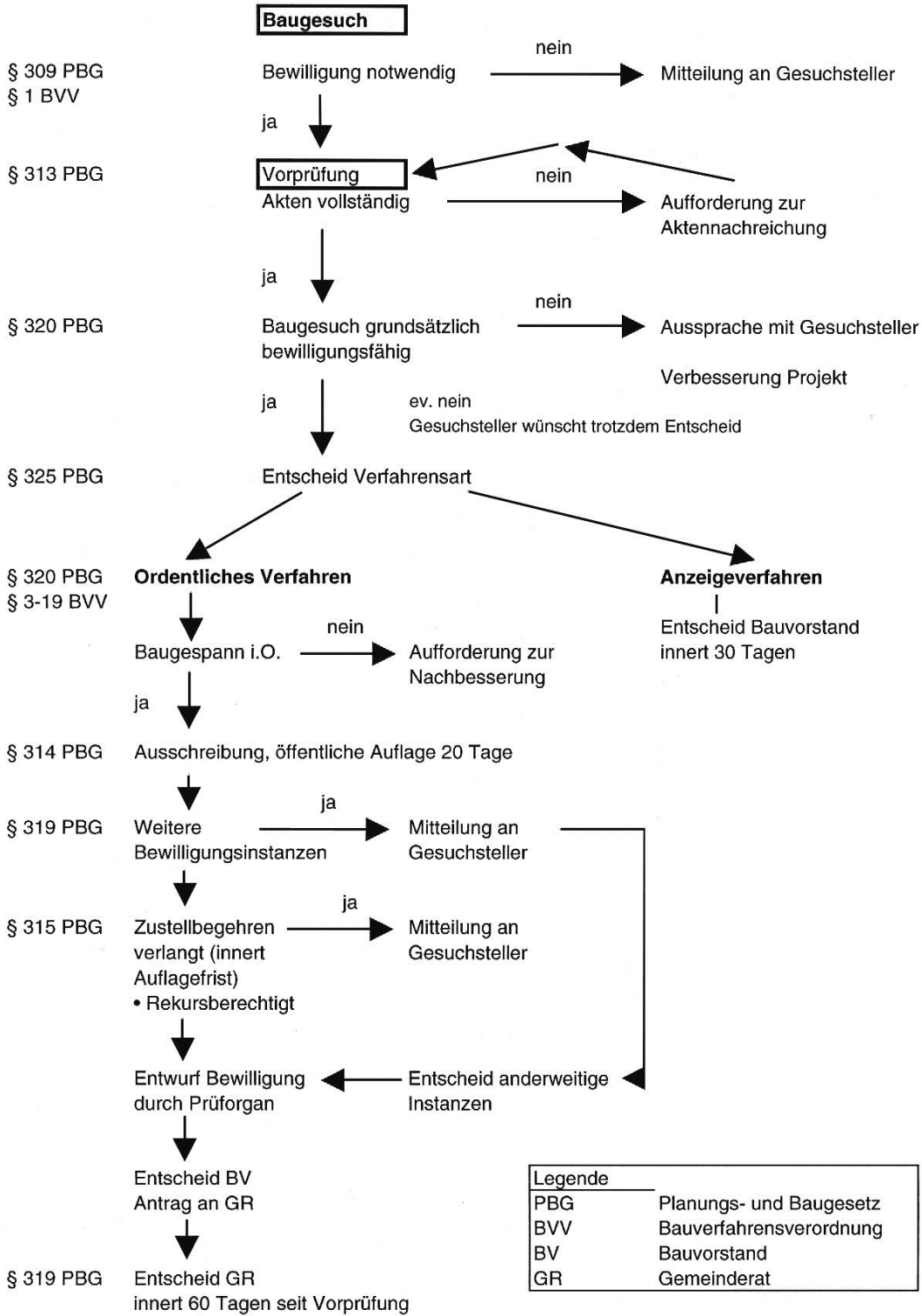
Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich um Zustellung der baurechtlichen Entscheide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

Rekursberechtigt (§238 PBG) 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 Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen

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

Ablaufschema



## Anhang 2:

Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss Strassenabstandsverordnung § 14ff

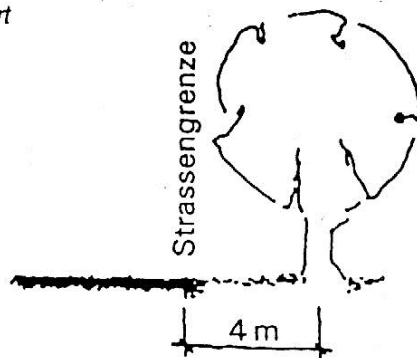
### Messweisen §§ 5 und 6 SAV

#### § 14 SAV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 SAV einzuhalten:

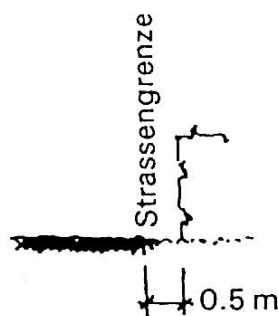
#### Grundsatz

##### a) Bäume aller Art



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

##### b) Andere Pflanzen



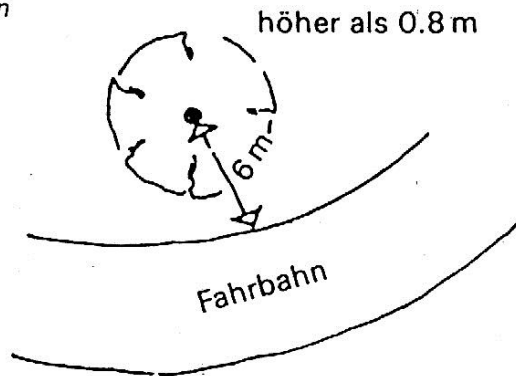
Andere Pflanzen:  
Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m.

#### Erleichterungen

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

## Besondere Fälle

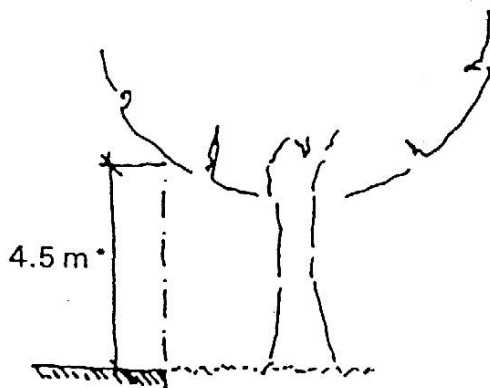
Innenseite von  
Kurven, Ein- und  
Ausfahrten



### § 15 SAV:

Pflanzen von mehr als 0.8 m Höhe haben auf der Innenseite von Kurven und bei Ein- und Ausfahrten 6 m sowie im Bereich sich verzweigender Strassen als minimalen Pflanzabstand von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten.

## Lichtraumprofil



### § 17 SAV:

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 Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 bzw. 5.2 m zu vergrössern.

Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden.

Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.

\* höhere bzw. tiefere Masse siehe § 17

## Anhang 3:

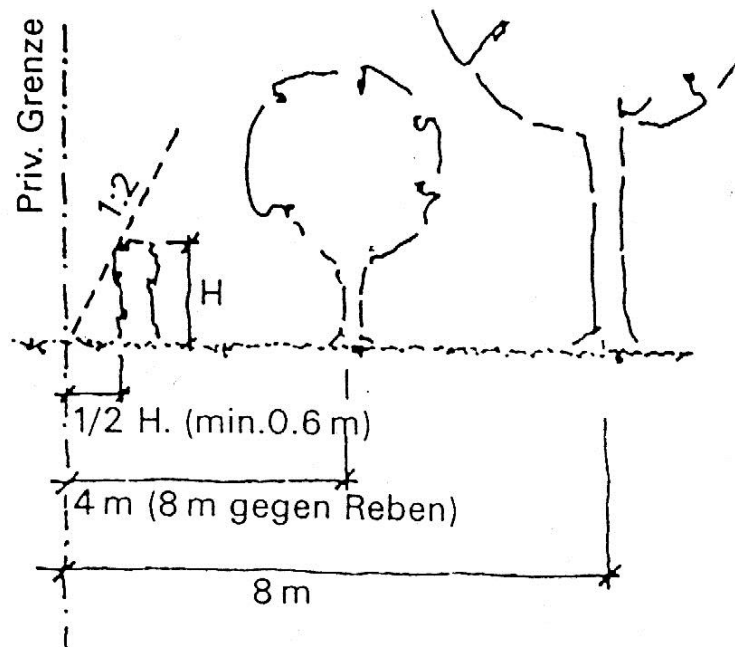
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss EG ZGB § 169ff

**Bäume**

Kleine Zierbäume  
Sträucher  
Grünhecken

Feld-  
obstbäume

Waldbäume  
grosse Zierbäume  
Nussbäume



Weitere spezielle Abstände:

- |  |            |
|--|------------|
| - Baumschulpflanzen                    | min. 1.0 m |
| - Bäume und Sträucher gegenüber Wald   | min. 0.5 m |
| - Wald an Wald                         | min. 0.5 m |
| - Waldneupflanzung resp. Nachzucht     | min. 1.0 m |
| - Wald gegen Flurweg                   | min. 1.0 m |
| - Wald (Nachzucht) gegen Kulturland    | min. 2.0 m |
| - Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland | min. 8.0 m |

## Anhang 4:

### Stichwortverzeichnis

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Abbrüche	17	309	-
Abstände:			
· Abstände für Pflanzen			
· Abstand von Verkehrsanlagen	Anhang 2	265, 267, 269	14f SAV
· Grenzabstand	Anhang 3	273	169 f EG ZGB
· Gewässerabstand		67, 72	21 WWG
· Grundabstand	7, 19, 20	49 f, 260, 269 f	21 f ABV
· übrige Abstandsvorschriften	21, 22, 23, 24	271 f	-
· Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
· Mehrlängenzuschlag	-	49	23 ABV
Abstandsfreie Gebäude		269	
Abstellplätze:			
· für Fahrzeuge	<del>16</del> , 25	66, 72, 262	3 ABV
· für Fahrräder, Kinderwagen	26		
Arealüberbauung	-	69 f, 71 f, 73, 270, 271	8 f ABV
Ausfahrten	-	240 f, 266	5 – 9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausrüstungen	-		4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen	28	78, 309	1 ABV
Ausstattungen	-	80, 83, 222	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Balkone	13	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 1	309 f	-
Baulinien	-	50 f, 96 f, 106	-
· und Quartierpläne	-	125	2 QPV
· und Bauweise	-	97, 252, 286 f	-
Baureife	-	233 f	-
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	22	49 f, 97, 252, 286 f	31 ABV
Bauzonen	1, 3, 19, 20	48 f, 62 ff	-
Besondere Gebäude	7, 23	273	25 ABV, 18 BBV II
Bestehende Gebäude	4, 6	357 f	33a ABV
Bewilligungspflicht	-	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz			
· Anforderungen	-	239. 300	-
· beim Grenzbau	-	290	-
· Abstandsverschärfung	-	-	14 BBV II
· Fluchtwege	-	-	VBB
Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/	10, 12	292	Anhang ABV
Dachflächenfenster	11	292	
Dachgestal- tung/Dachneigung/Bedachung smaterial	8, 9	49, 252, 281, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss siehe Geschosse			

## Anhang

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
<b>Empfindlichkeitsstufen</b>	1	226, 227, 56, 57	43 + 44 LSV Anhang LSV
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	-
Erschliessung	-	234, 236f, 240	-
· von Grundstücken	-	90f, 128, 166f	-
· Groberschliessung	-		-
<b>Fahrzeugabstellplätze</b> siehe Abstellplätze			
Fassaden	13	-	23 – 27 ABV
Fenster	14	3021	-
Firsthöhe	7, 19, 20	49, 50, 58, 281	-
<b>Gebäudeabstand</b> siehe Abstände			
Gebäudebreite	7	49	28 ABV
Gebäudehöhe	7, 19, 20	49, 50, 58, 278 f	29 ABV
Gebäuelänge	7	49	28 ABV
Gemeinschaftsanlage	-	222f	-
· allgemein	-	166f	-
· im Quartierplan	-		
Geschlossene Bauweise	22	287f	
Geschosse	7, 19, 20	49, 275f, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung allgemein	3	238, 71, 73	5 RSK 10f SAV
· Bauten und Anlagen	6 - 15	-	-
· Umgebung	16	-	-
<b>Grenzabstände</b> siehe Abstände			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Hygiene	-	239, 300f	8f BBV I
Immissionsschutz	1	49, 57	LSV, SIA 180
Kernzone	3ff	48 f, 50, 238, 279, 286, 301, 304	-
Kinderspielplätze	27	-	3 ABV
Massgebliche Grundfläche	7	259	-
Materialien	3, 9	238	-
Nutzweise	4, 20	49 f, 56, 194 f	18, 20 ABV
Öffentliche Bauten, Zone für Öffentliches Interesse	19 -	60 22 f, 40, 186, 204	- -
Parkierung siehe Abstellplätze			
Räume · Anrechnung zur Ausnützung · Anforderungen	- -	255 f 295 f, 299 f	10 ABV -
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	309 - 339	BRV
Reklamen BBV	16	309 329 f	1 ABV, 1 BVV -
Rekurse	-		
Renovationen	17	-	-

## Anhang

---

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Sanitäre Einrichtungen · Anforderungen	-	300	4 ABV
Schattenwurf	-	-	30 ABV
Schlafräume	-	299 f	-
Schrägdach/Satteldach siehe Dachformen			
Schutzgebiet/Schutzobjekte	-	23, 203	-
Solarzellen	28	49	1 ABV <b>2a BVV</b>
Strassenabstand siehe Abstände			
Terrainveränderungen	16	293, 309	5 ABV
Türen und Tore siehe Fassaden	13	305	-
Überbauung siehe Bauweise			
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Untergeschosse siehe Geschosse			
Verkehrsbaulinie	21	50, 51, 96 ff	-
Vollgeschosse siehe Geschosse			
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	

---

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
<b>Waldabstand</b> siehe Abstände			
Werkplan	-	114 f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wintergarten	13	-	13 ABV
<b>Zoneneinteilung</b> siehe Bauzonen			
Zonenplan	2	-	-
Zugänge	-	-	ZGN

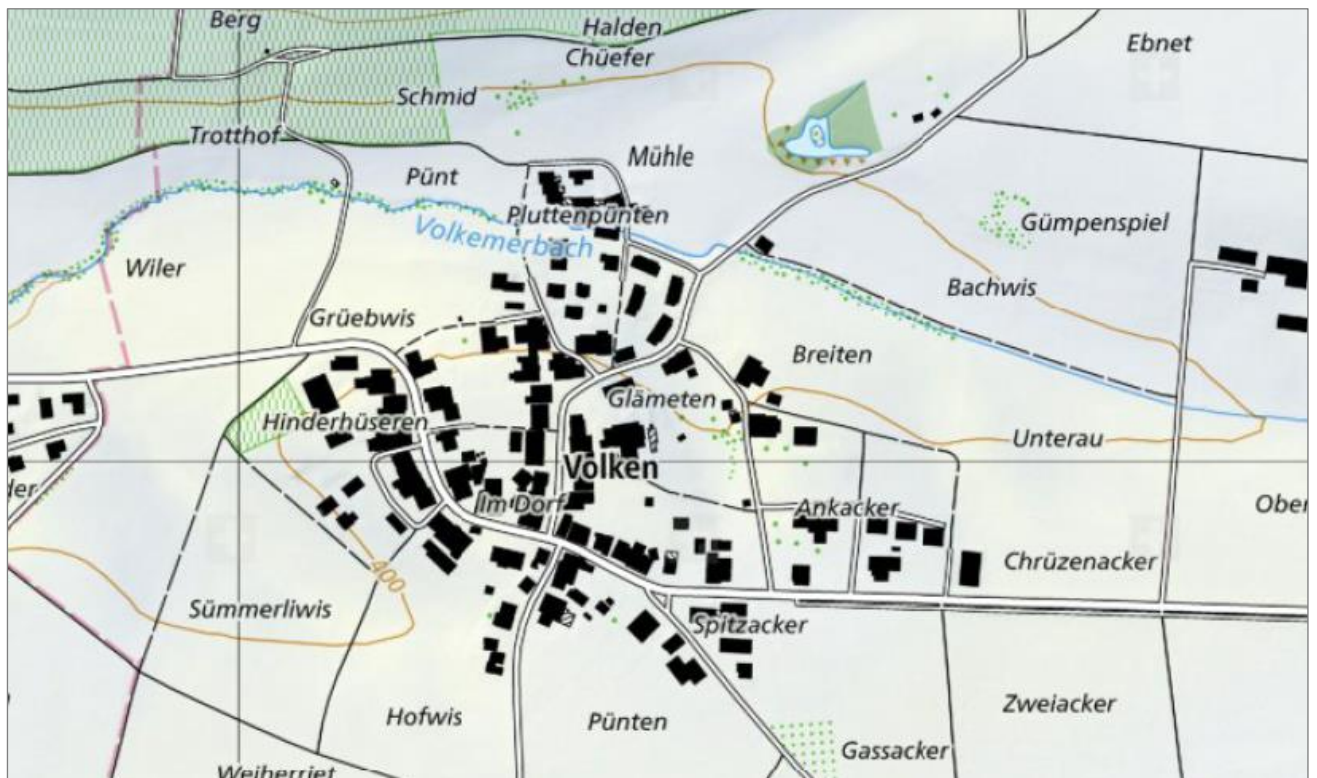


GEMEINDE **VOLKEN**

## Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

### Planungsbericht nach Art. 47 RPV



#### Projektverfasser



**INGESA AG**  
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN  
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG  
Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen  
T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch

Dokument Nr.: 2

Projekt Nr.: 421.149.0010

Datum: 01.10.2018

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	Daniel Steinlin	05.05.2017
0.2	Beschluss GR zur Vorprüfung vom 15.05.2017	Daniel Steinlin	31.05.2017
0.3	Überarbeitung nach Vorprüfung	Daniel Steinlin	08.12.2017
0.4	Anpassungen nach Zwischenprüfung durch ARE	Daniel Steinlin	14.12.2017
0.5	Öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung	Daniel Steinlin	12.01.2018
0.6	Gemeindeversammlung	Daniel Steinlin	24.04.2018
1.0	Eingabe zur Genehmigung	Daniel Steinlin	01.10.2018

### Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Politische Gemeinde Volken +41 52 318 19 04 gemeinde@volken.ch

Dateiablage:

I:\4\_pla\42\_rpl\421\_ande\421\_149\_VOLK\421\_149\_0010\_teilrevision\_bzo\421\_149\_0010tb\_rpv-47\_v1\_genehmigung.docx

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Berichterstattung nach RPV	4
1.2	Auftrag und Inhalte der Teilrevision	4
<b>2</b>	<b>Anlass, Gegenstand und Ziele der Revision</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass zur Teilrevision der Nutzungsplanung	5
2.2	Abgrenzung zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. März 2017	5
2.3	Ziele der Teilrevision	5
2.3.1	Mehranforderung amtliche Vermessung	5
2.4	Ablauf der Teilrevision	5
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
3.1	Raumplanungsgesetz und Verordnung	6
3.2	Sachpläne des Bundes	6
3.3	Kantonaler Richtplan	6
3.3.1	Raumordnungskonzept Kanton Zürich	6
3.3.2	Siedlungsgebiet, Karteneinträge	7
3.4	Regionaler Richtplan Weinland	7
<b>4</b>	<b>Siedlungsanalyse</b>	<b>8</b>
4.1	Einwohnerentwicklung	8
4.1.1	Fazit	8
4.2	Flächenentwicklung	9
4.2.1	Fazit	10
4.3	Quartieranalyse	10
4.3.1	Fazit	10
4.4	Gewässerraum	11
4.4.1	Fazit	11
4.5	Siedlungsentwässerung	11
4.5.1	Fazit	11
<b>5</b>	<b>Revisionsbestandteile Bau- und Zonenordnung</b>	<b>12</b>
5.1	Ziele	12
5.2	Revisionspunkte	12
5.2.1	Änderungen Kernzone	12
5.2.2	Änderungen Zone für öffentliche Bauten	14
5.2.3	Änderungen ergänzende Bauvorschriften	14
<b>6</b>	<b>Auswirkungen Bauzonenkapazität</b>	<b>16</b>
6.1	Unüberbaute Bauzone	16
6.2	Innere Reserven	16
6.3	Einwohnerkapazität	16
6.4	Beurteilung	16
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>
7.1	Vorprüfung	17
7.1.1	Änderungen aufgrund der Vorprüfung	17
7.1.2	Nicht berücksichtigte Empfehlungen der Vorprüfung	17
7.1.3	Zweite Vorprüfung vom 11. April 2018	18
7.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkung	18
7.3	Gemeindeversammlung	18

## 1 Einleitung

### 1.1 Berichterstattung nach RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Bei der erforderlichen Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist zu berücksichtigen, dass bei einer Teilrevision nur die entsprechenden Themen zu behandeln sind.

### 1.2 Auftrag und Inhalte der Teilrevision

Das Ingenieur- und Planungsbüro Ingesa AG Andelfingen, erhielt von der Gemeinde Volken den Auftrag, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu bearbeiten. Diese beinhaltet folgendes Planungsinstrument, das von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Baudirektion genehmigt werden muss:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung

## 2 Anlass, Gegenstand und Ziele der Revision

### 2.1 Anlass zur Teilrevision der Nutzungsplanung

Infolge der baulichen Entwicklung sieht sich der Gemeinderat veranlasst, die Bau- und Zonenordnung einer Teilrevision zu unterziehen und den geänderten Bedürfnissen anzupassen.

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurden diverse Vereinfachungen und Aktualisierungen vorgenommen. Um in der Kernzone die Nutzung der bestehenden Bausubstanz zu fördern, wurden insbesondere die Kernzonenvorschriften überarbeitet.

### 2.2 Abgrenzung zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. März 2017

Der Kanton Zürich ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe nicht beigetreten. Trotzdem wird die Harmonisierung gemäss IVHB mit leichten Anpassungen umgesetzt. Die Änderungen an Gesetz und Verordnungen sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten anzupassen. In Gemeinden, die ihre BZO noch nicht harmonisiert haben, gilt die bis 28.2.2017 in Kraft stehende Fassung des PBG.

Die Anpassung der BZO an die harmonisierten Baubegriffe wäre mit der vorliegenden Teilrevision verfrüht und mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden. Die vorliegende Teilrevision beruht daher, unter Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE), auf dem bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden PBG.

### 2.3 Ziele der Teilrevision

Mit der Teilrevision werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Aktualisierung und Anpassung der Bau- und Zonenordnung an geänderte Bedürfnisse
- Moderates Wachstum durch qualitätsvolle innere Verdichtung
- Nutzung der bestehenden Bausubstanz fördern

#### 2.3.1 Mehranforderung amtliche Vermessung

Der Zonenplan der Gemeinde Volken liegt in digitaler Form vor und basiert auf den digitalen Daten der amtlichen Vermessung. Gemäss den kantonalen Mehranforderungen sind flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet Nutzungszonen sowie Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, Grundwasserschutzzonen, Baulinien, Gewässerabstandslinien, Waldabstandslinien und Waldgrenzen digital zu erfassen und abzubilden. Die entsprechende Bestimmung ist in Art. 2 „Zonenplan, Kernzonenplan“ der Bau- und Zonenordnung ergänzt.

### 2.4 Ablauf der Teilrevision

Zeitraum	Arbeitsschritt
März bis Mai 2017	Ausarbeitung Zonenplanrevision, inkl. BZO und Bericht
15. Mai 2017	Verabschieden Vorlage durch Gemeinderat zur Vorprüfung
Juni – August 2017	Vorprüfung der Baudirektion
September – Dezember 2017	Bearbeitung nach der Vorprüfung, Bereinigung Entwurf, Ortsplanungsgespräch mit der Baudirektion
Januar – März 2018	Öffentliche Auflage (60 Tage), 2. Vorprüfung der Baudirektion
22. Juni 2018	Festsetzung an der Gemeindeversammlung
Oktober 2018	Eingabe zur Genehmigung

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Raumplanungsgesetz und Verordnung

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für die Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Teilrevision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

#### 3.2 Sachpläne des Bundes

In Volken sind betreffend den Sachplänen des Bundes keine Kriterien erkennbar, nach welchen direkt auf diese zurückzugreifen wäre. Die kommunale Planung stützt sich deshalb direkt auf die kantonalen und regionalen Richtpläne ab.

#### 3.3 Kantonaler Richtplan

##### 3.3.1 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Gemäss den Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden. Das Gemeindegebiet von Volken ist im Raumordnungskonzept als „Kulturlandschaft“ bezeichnet. Als „Kulturlandschaften“ werden Handlungsräume definiert, welche sich durch kompakte Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet auszeichnen. In den Dorfkernen liegen aufgrund des Wandels in der Landwirtschaft zum Teil beträchtliche Gebäudevolumen brach. Neben örtlichem Gewerbe und Einrichtungen für den täglichen Bedarf dominieren Wohnnutzungen.

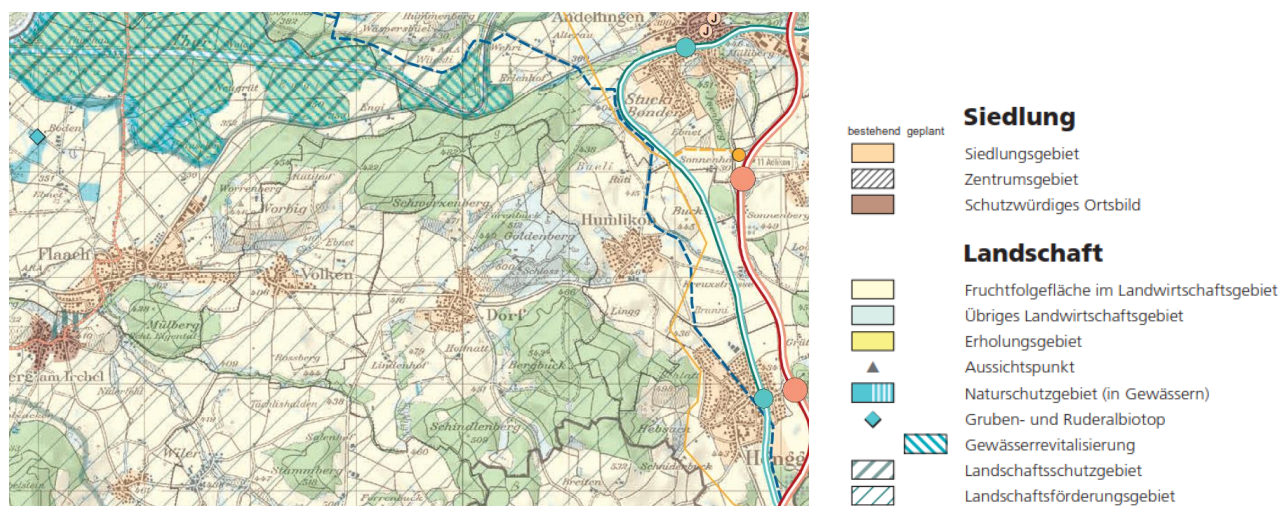
Die räumliche Entwicklung soll zu 80% in den Handlungsräumen „Stadtlandschaft“ und „Urbane Wohnlandschaft“ und zu 20% in der „Landschaft unter Druck“, „Kulturlandschaft“ und „Naturlandschaft“ stattfinden. Der Kanton wird nur ganz selten Einzonungen in den drei letztgenannten Handlungsräumen und nur unter hohen Anforderungen genehmigen.



Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Volken

### 3.3.2 Siedlungsgebiet, Karteneinträge

Das im Kantonalen Richtplan vom 29. April 2015 bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan Text, Kap. 2.2.2 definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.



Kantonaler Richtplan, rechtskräftige Fassung vom 29. April 2015

### 3.4 Regionaler Richtplan Weinland

Gemäss regionalem Richtplan Weinland wird ein massvolles Bevölkerungswachstum im heutigen Rahmen angestrebt, an dem möglichst alle Gemeinden teilhaben sollen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an Lagen mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen.

Der regionale Siedlungsplan trifft folgende Festlegungen:

- anzustrebende bauliche Dichte
- schutzwürdige Ortsbilder
- Arbeitsplatzgebiete

Es sind Dichtevorgaben für das Wohn- und Mischgebiet (ohne Industrie- und Gewerbegebiete) festgesetzt, um überkommunale Entwicklungsmuster optimal auf die Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten.

Das Baugebiet von Volken wird als Gebiet mit normaler, bzw. mittlerer baulicher Dichte festgesetzt. Diese Dichtestufe stellt im Weinland den Normalfall dar und trifft insbesondere auf Kernzonen zu. Diese Dichtestufe hält die Gemeinden an, mit der örtlichen Baustruktur verträgliche Nutzungsmasse sicherzustellen.

#### Richtwerte

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ (neu)	BMZ m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	ÜZ	entspricht AZ altrechtlich
niedrig	1	10 - 20 %	0.8 - 1.2	12 - 20 %	20 - 35 %
	2	20 - 30 %	1.0 - 1.5	< 14 %	30 - 40 %
normal	2	30 - 40 %	1.5 - 2.4	15 - 22 %	35 - 60 %
	3	50 %		≤ 19 %	≤ ca. 70 %
hoch	2	30 - 50 %	1.8 - 3.0	17 - 25 %	45 - 65 %
	3	50 - 65 %		≤ 22 %	≤ ca. 85 %

Regionaler Richtplan rechtsgültig (Anhang), Tabelle anzustrebende bauliche Dichte, rot = Werte für die Bau-/Kernzone Volken

**Tabelle 8 Richtwerte bauliche Dichte und Zielwerte Nutzungsdichte (gilt nur für Wohn- und Mischzonen)**

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	ÜZ	Nutzungsdichte
niedrig	1	15 % - 20 %	0,8 - 1,2	12 % - 20 %	< 50 E+B/ha
	2	20 % - 25 %	1,2 - 1,4	< 15 %	
mittel	2	25 % - 35 %	1,4 - 2,0	15 % - 22 %	50 - 100 E+B/ha
	2	35 % - 50 %	2,0 - 2,5	22 % - 25 %	
hoch	3	50 % - 65 %	2,5 - 3,0	< 22 %	100 - 200 E+B/ha
	4	65 % - 80 %	3,0 - 3,7	< 20 %	

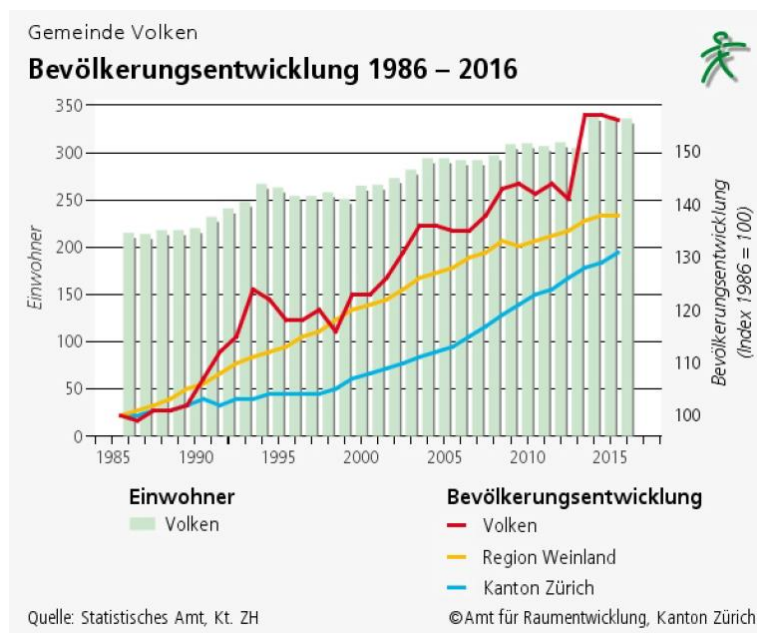
*Abkürzungen*

AZ: Ausnutzungsziffer; BMZ: Baumassenziffer; ÜZ: Überbauungsziffer

Regionaler Richtplan Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung ZPW 07.06.2017, Tabelle 8 Richtwerte bauliche Dichte und Zielwerte Nutzungsdichte

## 4 Siedlungsanalyse

### 4.1 Einwohnerentwicklung



Bevölkerungsentwicklung, Statistisches Amt, Kt. ZH

Die Einwohnerzahl von Volken beträgt 339 Personen (2015 / 2016 > 336 Pers.). In den letzten 15 Jahren verzeichnete die Gemeinde Volken einen Zuwachs von 74 Personen.

Verläuft die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren analog den letzten 15 Jahren, so ist im Jahr 2030 mit einer Gesamtbevölkerung von rund 410 Personen zu rechnen.

#### 4.1.1 Fazit

- Die Entwicklungsperspektiven entsprechen der „Kulturlandschaft“ gemäss dem Raumordnungskonzept des Kantons Zürich.
- Eine hohe Entwicklungsdynamik ist nicht zu erwarten, obwohl sich der Wohndruck auch in der „Kulturlandschaft“ erhöhen dürfte.

### 4.2 Flächenentwicklung

Die Raumbesichtigung des Kantons Zürich erhebt jährlich Bauzonengrösse, Überbauungsstand, Flächenverbrauch, 15-Jahresverbrauch und die aktuellen Geschossflächenreserven in den überbauten bzw. nicht überbauten Bauzonen.

Volken	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
<b>Bauzonen [in Hektaren]</b>					
Bauzonen 2015	–	11.1	–	0.6	11.7
- davon überbaut	0.0	9.1	0.0	0.6	9.7
- nicht überbaut	0.0	1.9	0.0	0.0	1.9
<b>Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]</b>					
15-Jahres-Verbrauch 2000-2015	0.0	0.8	0.0	0.0	0.8
<b>Geschossflächenreserven [in 1000 m<sup>2</sup>]</b>					
Geschossflächenreserven 2015	–	15.9	–	–	15.9
- davon in überbauten Bauzonen	0.0	6.3	0.0	–	6.3
- in nicht überbauten Bauzonen	0.0	9.6	0.0	–	9.6

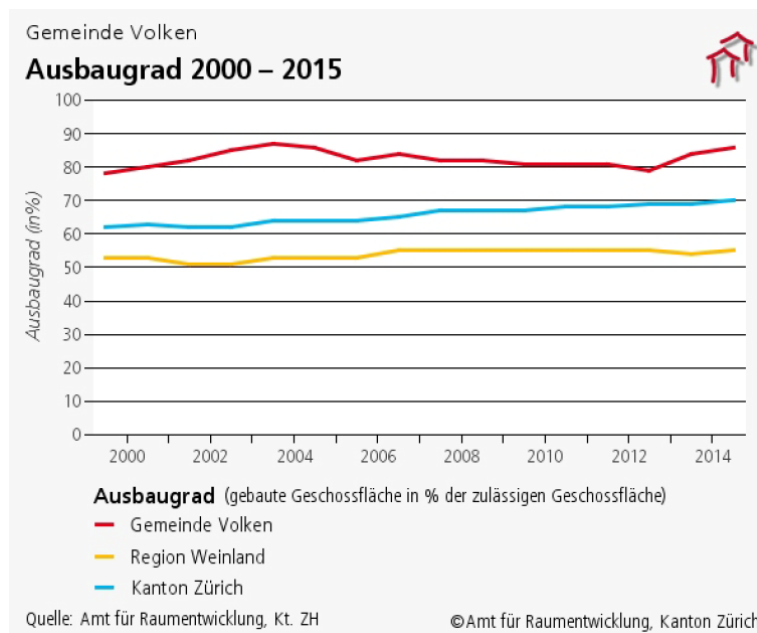
Raumbesichtigung Kanton Zürich  
© ARE Amt für Raumentwicklung

Bauzonen und Geschossflächenreserven, ARE Amt für Raumentwicklung

Die Erhebung zeigt eine Bauzonengrösse im Jahre 2015 von total 11.7 ha, wovon 9.7 ha überbaut sind (83%). Eine grössere zusammenhängende unüberbaute Fläche (rund 0.35 ha), welche für das Wohnen bestimmt ist (Kernzone) ist nur noch im Bereich Pünten (Kat-Nr. 613) vorhanden. Die restlichen nicht überbauten Flächen liegen über die ganze Kernzone verstreut.

Gemäss der kantonalen Statistik betrug der Bauzonenverbrauch in den letzten 15 Jahren von 2000 bis 2015 insgesamt 0.8 ha.

Die Gemeinde Volken verfügte Ende 2015 über insgesamt 15'900 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven, wovon rund 40 Prozent (6'300 m<sup>2</sup>) in der überbauten Kernzone liegen. Die berechnete Geschossflächenreserve ist abhängig von verschiedenen Parametern und ein statistischer Wert. Eine Ausnutzung der Geschossflächenreserven ist stark von der Bauwilligkeit der Grundeigentümer abhängig. Insbesondere sind die inneren Geschossflächenreserven nur langfristig verfügbar. Eine Vollausschöpfung der Reserven ist nicht möglich.



Ausbaugrad\* / Dichte, ARE Amt für Raumentwicklung

\*Ausbaugrad = Verhältnis gebaute Geschossfläche zu zulässiger Geschossfläche in der Bauzone



#### 4.4 Gewässerraum

Auf dem Gemeindegebiet Volken wurde der Gewässerraum entlang der Fliessgewässer noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle (Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Gemäss § 15 m HWSchV geniessen sie eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG).



— offen; — eingedolt; - - bestehende Abstandslinie

GIS Gemeinde Volken, Ingesa AG, Stand 10.12.2017

##### 4.4.1 Fazit

- Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.
- Ausserdem sind in dicht überbauten Gebieten zonenkonforme Anlagen bewilligungsfähig, sofern keine überwiegenden Interessen (beispielsweise Hochwasserschutz) entgegenstehen.

#### 4.5 Siedlungsentwässerung

Die kantonale Verordnung über den Gewässerschutz (KGSchV) vom 22. Januar 1975 verlangt in § 8, dass bei Änderungen des Bauzonenplanes der Generelle Entwässerungsplan (GEP) gleichzeitig anzupassen und der Baudirektion (bzw. dem AWEL) zur Genehmigung vorzulegen ist.

##### 4.5.1 Fazit

- Die erforderliche Infrastruktur ist grundsätzlich vorhanden. Der aktuell gültige GEP von 1993 muss aufgrund der Änderungen in der Bauordnung nicht angepasst werden.

## 5 Revisionsbestandteile Bau- und Zonenordnung

### 5.1 Ziele

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug der Bau- und Zonenordnung wurden diverse Vereinfachungen und Aktualisierungen vorgenommen. Zudem wurden die Kernzonenvorschriften hinsichtlich einer besseren Nutzung der bestehenden Bausubstanz und im Sinne einer generellen Verdichtung nach Innen überarbeitet.

### 5.2 Revisionspunkte

#### 5.2.1 Änderungen Kernzone

Bestandteile	Begründung / Bemerkungen
<p><b>Art. 2</b></p> <p><b>Zonenplan, Kernzonenplan</b></p> <p>Aktualisierung der bisherigen Bestimmung aufgrund der kantonalen Mehranforderungen der amtlichen Vermessung.</p>	<p>Gemäss den kantonalen Mehranforderungen sind flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet Nutzungszonen sowie Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, Grundwasserschutzzonen, Baulinien, Gewässerabstandslinien, Waldabstandslinien und Waldgrenzen digital zu erfassen und abzubilden.</p>
<p><b>Art. 4, Abs. 2</b></p> <p><b>Wohnanteil bei Ökonomiegebäuden</b></p> <p>Die Bestimmung zum Wohnanteil wird geändert.</p> <p>Neu sind beim Um- und Ersatzbau von Ökonomiegebäuden (Scheunen, Ställe udgl.) Nebenräume in die bestehenden Volumen zu integrieren. Auf ein fixes Mass wird verzichtet. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat objektbezogene Ausnahmen gewähren. Beispielsweise, wenn unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge oder Kellerräume realisiert werden.</p>	<p>Bisher durften beim Umbau oder Ersatz von Gebäuden, die vor dem 1.1.1997 nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt wurden (Scheunen, Ställe und dgl.) höchstens 2/3 des Bauvolumens für Wohnzwecke genutzt werden.</p> <p>Nicht mehr für die Landwirtschaft benötigte Ökonomiegebäude sollen möglichst der Wohnnutzung zugeführt werden können, damit eine gewünschte Verdichtung nach Innen stattfinden kann.</p> <p>Die erforderlichen Nebenräume wie, Abstellräume, Estriche und Fahrzeugeinstellräume etc. sollen aus ortsbaulicher Sicht in die bestehenden Gebäude, bzw. Ersatzbauten integriert werden. Anbauten, freistehende Nebenbauten, offene und überdachte Fahrzeugabstellplätze können zur Beeinträchtigung des für das Ortsbild wichtigen Ausseraumes führen.</p>
<p><b>Art. 6</b></p> <p><b>Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand</b></p> <p>Ergänzter Abweiche-Tatbestand:</p> <p>- im Interesse des Gewässerraumes</p>	<p>Mehrere Gebäude in der Kernzone befinden sich innerhalb des Uferstreifens des Volkembachs, öffentliches Gewässer Nr. 1.0. Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, wurde Art. 6 Abs. 3 dahingehend ergänzt, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im «Interesse des Gewässerraums» (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) möglich sind.</p>
<p><b>Art. 7</b></p> <p><b>Neubauten</b></p> <p>Erhöhung der Gebäudehöhe von 7.0 m auf 7.5 m</p> <p>Neu anrechenbares Untergeschoss in Hanglagen zulässig</p>	<p>Mit der jetzigen Regelung ist der Ausbau von Kellerräumen zu Arbeits- und Bastelräumen bei erreichter Vollgeschosszahl nicht möglich. Dies soll neu ermöglicht werden.</p> <p>Um optisch eine Dreigeschossigkeit zu vermeiden, wird das anrechenbare Untergeschoss auf Hanglagen beschränkt. D.h., es darf maximal 50% der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung ist nur auf der Talseite gestattet.</p> <p>Im Zusammenhang mit der neuen UG-Regelung wird die Gebäudehöhe minimal von 7.0 m auf 7.5 m erhöht. Mit</p>

Bestandteile	Begründung / Bemerkungen
	<p>der bisherigen Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7 m und dem Verbot von Abgrabungen in Art. 16 Abs. 4 von mehr als 1.5 m wäre es kaum möglich, zwei Vollgeschosse und ein sichtbares / anrechenbares UG zu erstellen, ohne die Gebäudehöhe zu überschreiten.</p>
<p>Erhöhung der Überbauungsziffer von 20% auf 22%</p>	<p>Hauptsächliches Ziel in der Kernzone ist die effizientere Nutzung der Bauzone, damit insbesondere der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung Rechnung getragen werden kann. (Innere Verdichtung, Erhöhung der Nutzungsdichte).</p> <p>Die Überbauungsziffer wird deshalb im Rahmen des regionalen Richtplans moderat von heute 20% auf neu 22% erhöht.</p>
<p>Zweites anrechenbares Dachgeschoss zulässig</p> <p>Das zweite Dachgeschoss ist über die Giebelseite zu belichten. Ausnahmen regelt Art. 11 Abs. 1.</p>	<p>Die zahlreichen ruhigen Dachflächen sind typisch für Volken. Zu diesem Zweck war bisher der Ausbau des zweiten Dachgeschosses nicht zugelassen (Dachaufbauten, Dachflächenfenster). Bei den typischen Kernzonenbauten mit grossen Volumen entsteht bei einem 45°-Satteldach ein sog. Kehlgeschoss, das genutzt werden sollte.</p> <p>Daher wird die Nutzung des zweiten Dachgeschosses neu ermöglicht.</p> <p>Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Art. 8 bis 12) gewährleisten dabei die sorgfältige Einordnung in die Dachlandschaft, insbesondere sind Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte anzuordnen (Art. 10 Abs. 1). In der oberen Dachhälfte von Hauptgebäuden sind Dachflächenfenster nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zulässig (Art. 11 Abs. 1).</p>
<p>Neuformulierung Abstand bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden</p>	<p>Die Bestimmung wird gemäss den aktuellen Brandschutzvorschriften angepasst.</p>
<p><b>Art. 8, Abs. 3</b></p> <p><b>Dachgestaltung</b></p> <p>Auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen, sind Flachdächer, insbesondere auch in Form von Terrassen, zulässig.</p>	<p>Nebenbauten sollen ohne künstlich aufgesetzte Schrägdächer erstellt werden können, insbesondere, wenn die Dächer als Terrassen genutzt werden.</p> <p>Bezüglich Einordnung und Gestaltung gilt weiterhin Art. 3 BZO.</p>
<p><b>Art. 11 Abs. 1</b></p> <p><b>Grösse der Dachflächenfenster</b></p>	<p>Das zulässige Maximalmass für Dachflächenfenster wird von 0.45 m<sup>2</sup> auf 0.50 m<sup>2</sup> (Glaslichtfläche) erhöht. Damit wird der bisherigen Bewilligungspraxis Rechnung getragen, wonach ab 2014 jeweils 0.47 m<sup>2</sup> bewilligt wurden (Änderung der Fenstertypen Firma Velux FK06 und MK04).</p>
<p><b>Art. 13 Abs. 2</b></p> <p><b>Lauben, Balkone und Aussentreppen</b></p> <p>Lauben, Balkone und Aussentreppen dürfen unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung über den Dachvorsprung hinausragen. Dabei müssen sie aber mindestens zur Hälfte überdacht sein.</p>	<p>Die bisherige Vorschrift ist auf die ursprünglichen Kernzonenbauten ausgerichtet. Bei zeitgemässen Bauten sind Balkone oft grösser als die Vordächer.</p> <p>Neu können über den Dachvorsprung auskragende Lauben, Balkone und Aussentreppen bewilligt werden. Voraussetzung ist eine gute Gestaltung und Einordnung.</p>

Bestandteile	Begründung / Bemerkungen
<p><b>Art. 14 Abs. 4</b></p> <p><b>Fenster</b></p> <p>Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten von Ökonomiegebäuden sind grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen oder Schiebeläden zulässig, wenn sie architektonisch sorgfältig gestaltet sind und sich gut ins Gesamtbild des Baus eingliedern.</p>	<p>In der Kernzone ist insbesondere im Zusammenhang mit der Fenstergestaltung zwischen Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Ersatz- und Neubauten sowie Umbauten von traditionellen Wohngebäuden oder Wohnteilen zu unterscheiden.</p> <p>Die Bestimmungen über die Fassadengestaltung werden ergänzt. Grosse Verglasungen sind in Abhängigkeit des Gebäudetyps zum Beispiel mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen und Schiebeläden neu möglich. Sie müssen architektonisch sorgfältig gestaltet sein.</p> <p>Das heutige Bedürfnis nach grossen Fensterflächen soll so kernzonenträglich ermöglicht werden.</p>
<p><b>Art. 16 Abs. 3</b></p> <p><b>Garagen, Abstellplätze</b></p>	<p>Der Artikel wird nach hinten, unter Art. 25, Parkplätze für Motorfahrzeuge verschoben.</p>

### 5.2.2 Änderungen Zone für öffentliche Bauten

Bestandteile	Begründung / Bemerkungen
<p><b>Art. 19</b></p> <p><b>Zonenvorschriften, Grundmasse</b></p> <p>Zweites anrechenbares Dachgeschoss zulässig</p>	<p>Analog der Kernzone wird die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ermöglicht.</p>

### 5.2.3 Änderungen ergänzende Bauvorschriften

Bestandteile	Begründung / Bemerkungen
<p><b>Art. 25</b></p> <p><b>Abstellplätze</b></p> <p>Erhöhung der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze für kleine Wohnungen.</p> <p>Bei Gesamtüberbauungen sind neu Besucherabstellplätze zu erstellen.</p>	<p>Nach bisheriger Regelung waren für Wohnungen mit weniger als fünf Zimmern ein und ab fünf Zimmern zwei Personenwagenabstellplätze erforderlich.</p> <p>Neu sind bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern und bei Wohnungen ab vier Zimmern in MFH zwei Abstellplätze erforderlich. Pro Wohnung bis 3 ½ Zimmer in MFH ist ein Abstellplatz zu erstellen.</p> <p>Neu werden bei Gesamtüberbauungen (Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser) Besucherparkplätze verlangt. Bisher war das nur bei MFH's vorgeschrieben.</p> <p>Damit soll den Bedürfnissen der heutigen Einwohner einer Landgemeinde entsprochen werden.</p> <p>Rampen zu Tiefgaragen mit mehr als 6 Abstellplätzen sind nicht mehr zwingend zu überdachen. Damit wird der Bewilligungspraxis gefolgt, wonach künstlich und aufgesetzt wirkende Dächer zu vermeiden sind.</p> <p>Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze neu nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion.</p>

Bestandteile	Begründung / Bemerkungen
<p><b>Art. 26</b></p> <p><b>Fahrräder und Kinderwagen</b></p> <p>Neben Mehrfamilienhäusern sind neu auch bei Gesamtüberbauungen Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Und die Standorte der Abstellflächen und die Anzahl der Abstellplätze sind in der Baueingabe auszuweisen.</p>	<p>Neu werden bei Gesamtüberbauungen (Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser) Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen verlangt. Wie bei den Fahrzeugabstellplätzen werden Gesamtüberbauungen den Mehrfamilienhäusern gleichgestellt.</p> <p>Zur Beurteilung, ob die vorgesehenen Abstellflächen den Anforderungen genügen, sind diese bereits in der Baueingabe zu bezeichnen.</p>
<p><b>Art. 29 Abs. 2</b></p> <p><b>Kompostierplätze</b></p> <p>Der Artikel wird ersatzlos aufgehoben.</p>	<p>Die Bestimmung ist nicht mehr zeitgemäss.</p>
<p><b>Art. 30</b></p> <p><b>Lärmschutz</b></p> <p>Der Artikel wird ersatzlos aufgehoben.</p>	<p>Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (Art. 37 Abs. 2, lit. e LSV) werden im Zonenplan bzw. der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde rechtskräftig festgelegt. Erforderliche Massnahmen werden mit einer Baubewilligung verfügt. Der Artikel in der Bauordnung erübrigt sich.</p> <p>Werden entlang von Staatsstrassen die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenlärm überschritten, ist der Kanton gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) verpflichtet Sanierungsmassnahmen für Gebäude mit Baubewilligung vor 1985 zu ergreifen.</p>

## 6 Auswirkungen Bauzonenkapazität

### 6.1 Unüberbaute Bauzone

In der Kernzone ist nur noch eine grössere zusammenhängende unüberbaute Fläche von rund 0.35 ha Grösse vorhanden. Die restlichen nicht überbauten Flächen von 1.9 ha liegen über die Kernzone verstreut. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgt keine Änderungen an der Bauzonenfläche.

### 6.2 Innere Reserven

Der hohe Ausbaugrad und die beschränkten Geschossflächenreserven innerhalb der überbauten Bauzone lassen einerseits auf einen Bedarf zur inneren Verdichtung schliessen. Die Mobilisierung der Geschossflächenreserven zur Ansiedlung neuer Einwohner dürfte sich andererseits aufgrund der ortsbaulichen Siedlungsstruktur als schwierig gestalten. Wird die maximale Ausnützung nachträglich z.B. durch Ausbauten konsumiert, wirkt sich dies häufig nicht auf die Einwohnerzahl aus, da die zusätzlichen Flächen oft durch die bisherigen Bewohner als vergrösserter Wohnraum selbst genutzt werden.

### 6.3 Einwohnerkapazität

Abschätzung der Einwohnerkapazität aufgrund der Geschossflächenreserven mit der Planungsrevision:

Aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit der baulichen Reserven und der Schwierigkeit, die Geschossflächenreserven in nützlicher Frist wirksam auszuschöpfen, wird angenommen, dass die in den überbauten Bauzonen ausgewiesenen Geschossflächenreserven zu rund 30% und jene in den nicht überbauten Bauzonen zu rund 75% ausgeschöpft werden könnten. Pro Person lässt sich für die Gemeinde Volken eine durchschnittliche Wohnflächenbeanspruchung von ca. 70 m<sup>2</sup> abschätzen.

Geschossflächenreserven	2015	2018 (Revision)	Einwohner-Reserve
überbaute Bauzone	6.3 ha	7.6 ha <sup>1)</sup>	33
unüberbaute Bauzone	9.6 ha	10.6 ha <sup>2)</sup>	114

<sup>1)</sup> Ausbau 2. DG und zusätzlich nutzbares Volumen in Ökonomiebauten (+20%); <sup>2)</sup> Erhöhung der ÜZ um 10%

- Bei einer Ausschöpfung der Geschossflächenreserve unter den getroffenen Annahmen hätte die Gemeinde Volken in der überbauten Kernzone eine Kapazität von ca. 33 Einwohnern. In der unüberbauten Kernzone wäre eine Kapazität von ca. 114 Einwohnern vorhanden.
- In der Kernzone besitzt die Gemeinde damit eine theoretische Einwohnerreserve von ca. 150 Einwohnern.

### 6.4 Beurteilung

Die Kernzone ist grösstenteils überbaut. Hauptsächliches Ziel in der Kernzone ist die effizientere Nutzung der Bauzone, damit einerseits der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung Rechnung getragen werden kann und andererseits Wohnflächen für neue Einwohner entstehen können.

In ländlichen Gemeinden wie Volken werden erfahrungsgemäss wenig Nachverdichtungen vorgenommen. Wenn doch, geschieht dies meist zur Verbesserung des Wohnkomforts der bisherigen Bewohner und nicht zur Ansiedlung von neuen Einwohnern. Durch die Anpassung der nutzbaren, bestehenden Volumen und die Erhöhung der Überbauungsziffer im Rahmen des regionalen Richtplans von 20% auf 22% wird die Möglichkeit für eine qualitätsvolle verdichtete Bauweise geschaffen. Dadurch soll in Volken auch künftig eine zweckmässige Nutzflächengewinnung, nicht nur zur Verbesserung des Wohnkomforts, sondern insbesondere auch für neue Einwohner möglich sein.

Damit die Gemeinde kurz bis mittelfristig ihre Entwicklungsmöglichkeiten wahren kann, sind die geplanten Anpassungen am Zonenplan und in der Bauordnung vertretbar und stehen im Kontext der angestrebten Gemeindeentwicklung.

Gemeinderat und Projektverfasser sind davon überzeugt, dass die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die Revisionsvorlage schafft insbesondere eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Bau- und Zonenordnung.

## 7 Verfahren

### 7.1 Vorprüfung

Am 13. Juni 2017 wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 29. August 2017 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung. Das Amt für Raumentwicklung und die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen kantonalen Fachstellen kommen zu folgendem Schluss:

- Die im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgten Änderungen der Bau- und Zonenordnung im Sinne von Vereinfachungen und Aktualisierungen werden grundsätzlich begrüsst.
- Die beabsichtigten Einzonungen am Kernzonenrand und die vorgeschlagenen Verdichtungsmassnahmen in Form der pauschalen Erhöhung der Überbauungsziffer stehen hingegen einer nachhaltigen Raumentwicklung im Handlungsraum «Kulturlandschaft» sowie qualitätsvollen und strukturierten Weiterentwicklung der Kernzone entgegen.
- Eine Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung kann nur unter Berücksichtigung der kantonalen Auflagen der Vorprüfung in Aussicht gestellt werden.

#### 7.1.1 Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Am 26. September 2017 wurden die fraglichen Punkte in einem Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung geklärt. Die Änderungen aufgrund der Vorprüfung und der Sitzung sind in die vorliegende Fassung der Teilrevision eingeflossen. Hauptsächlichste Änderungen waren:

- Verzicht auf die beabsichtigten Zonenplanänderungen am Bauzonenrand.
- Verzicht auf die massgebliche Erhöhung der Überbauungsziffer; stattdessen moderate Erhöhung.
- Die gemäss ARE grundsätzlich zweckmässige Bestimmung zum Wohnanteil bei Ökonomiegebäuden, die in der Bewilligungspraxis oft zu Auslegungs-Problemen führte, wurde neu formuliert.

#### 7.1.2 Nicht berücksichtigte Empfehlungen der Vorprüfung

*Es wird empfohlen, Art. 25 Abs. 6 hinsichtlich des Lärmschutzes dahingehend zu ändern, dass Rampen zu Tiefgaragen mit mehr als 40 Abstellplätzen zu überdachen sind.*

- Die Lärmwerte sind auch unabhängig einer solchen Vorschrift in der Bauordnung einzuhalten.
- Fixe Vorgaben können zu gestalterisch unerwünschten Lösungen führen.
- Tiefgaragen mit mehr als 40 Abstellplätzen sind in Volken unrealistisch.

*Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, in den Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf die vorgesehene Erhöhung der Mindestparkplatzzahl zu verzichten und stattdessen die „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) zu Grunde zu legen.*

- Die revidierten Parkplatzzahlen entsprechen dem Bedarf, in letzter Zeit häuften sich Probleme mit «Laternenparkieren»
- Für die übrigen Nutzungen (ausser Wohnen) wird neu auf die Parkplatz-Wegleitung verwiesen (aufgrund des Gemeindetyps/Lageklasse bestehen keine massgebenden Unterschiede zur bisherigen Regelung).

*Art. 26 sei hinsichtlich der Veloabstellplätze auf das kantonale Merkblatt und die VSS-Normen abzustimmen.*

- Für die Gemeindestruktur von Volken nicht zielführend.
- Neu sind die Standorte der Abstellflächen und die Anzahl der Abstellplätze bereits in der Baueingabe auszuweisen, damit diese frühzeitig beurteilt werden können.

Für die Kernzone wird empfohlen, in der BZO eine Bestimmung zur Aussenraumbelichtung zu erlassen.

- Störende Anlagen können aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung eingeschränkt werden.
- In Volken besteht kaum Anwendungsbedarf.

### 7.1.3 Zweite Vorprüfung vom 11. April 2018

Die in Folge der ersten Vorprüfung und dem Ortsplanungsgespräch mit der Baudirektion angepassten Unterlagen wurden am 15 Januar 2018 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die Gesamtbeurteilung des Amts für Raumentwicklung ergab, dass für die vorliegende, öffentlich aufgelegene Version die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

## 7.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung lag vom 19. Januar 2018 bis 19. März 2018 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt sich somit.

## 7.3 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Volken an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2018 angenommen.

Andelfingen, 01.10.2018

**Ingesa AG**



Daniel Steinlin