

Kanton Zürich
Gemeinde Truttikon

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. April 2013

Von der Baudirektion genehmigt unter Vorbehalt von
Dispositiv II und III am: 16. Oktober 2013

ARE Nr. 130 / 2013

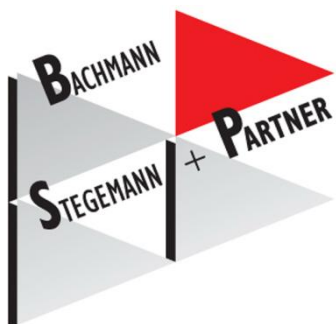
Beschluss des Gemeinderates: 19. Juni 2017

Der Präsident:
S. Rämi

Die Schreiberin:
V. Siegwart

Von der Baudirektion
genehmigt am 30. August 2017

ARE Nr. 947 / 2017



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

8450 Andelfingen, 08. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	ZONENORDNUNG	2
Art. 1	Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen	2
Art. 2	Zonenplan	2
2.	BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUZONEN	3
2.1	Kernzonen	3
Art. 3	Neubauten, Um- und Ersatzbauten.....	3
Art. 4	Grundmasse für Neubauten.....	3
Art. 5	Fassadenflächen.....	4
Art. 6	Fenster, Fensterläden	4
Art. 7	Schaufenster.....	4
Art. 8	Türen und Tore	4
Art. 9	Lauben, Balkone, Geländer und Wintergärten.....	4
Art. 10	Reklamen.....	5
Art. 11	Dachform und Dachneigung	5
Art. 12	Dachvorsprünge	5
Art. 13	Dachaufbauten.....	5
Art. 14	Dachflächenfenster	6
Art. 15	Dacheinschnitte.....	6
Art. 16	Bedachungsmaterial.....	6
Art. 17	Kamine.....	6
Art. 18	Umgebungsgestaltung.....	6
Art. 19	Nutzung	7
Art. 20	Renovationen	7
Art. 21	Abbrüche.....	7
Art. 22	Fachberatung	7
Art. 23	Gestaltungsplan	7
2.2	Wohnzonen.....	8
Art. 24	Grundmasse.....	8
Art. 25	Dachform und -gestaltung	8
Art. 26	Dachflächenfenster, Dacheinschnitte	8
Art. 27	Nutzung	8
2.3	Zone für öffentliche Bauten	8
Art. 28	Grundmasse.....	8
3.	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN.....	9
3.1	Abstandsvorschriften	9
Art. 29	Grosser und kleiner Grundabstand	9
Art. 30	Grenzabstand.....	9
Art. 31	Mehrlängenzuschlag	9
Art. 32	Geschlossene Bauweise	9
Art. 33	Gebäudelänge.....	9
Art. 34	Unterirdische Gebäude.....	9
3.2	Abstellplätze.....	10
Art. 35	Personenwagen-Abstellplätze	10
Art. 36	Besucherparkplätze.....	10
3.3	Diverses.....	10
Art. 37	Besondere Gebäude	10
Art. 38	Aussenantennen	10
Art. 39	Energiegewinnungsanlagen.....	10
Art. 40	Freilegung von Untergeschossen, Umgebungsgestaltung.....	11
4.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
Art. 41	Inkraftsetzung °	11

1. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

1. Bauzonen

- Kernzone I	KI	ES III
- Kernzone II	KII	ES III
- Wohnzone 1, 1-geschossig	W1	ES II
- Wohnzone 2, 2-geschossig	W2	ES II
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II

2. Freihaltezone	F
------------------	---

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

2. Bestimmungen für die Bauzonen

2.1 Kernzonen

Art. 3 Neubauten, Um- und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe umgebaut oder ersetzt werden oder nach Art. 4 neu erstellt werden.

Dabei sind je nach Bautyp oder Nutzweise die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Art Bau- vorhaben Aspekt	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökono- miegebäude zu Wohnzwecken	Ersatzneubau	Neubau in Bau- lücke oder An- bau (vgl. Art. 4)
Stellung, Ab- messung	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfü- gen
Gestaltungs- elemente (Dach, Fassade, Um- gebung) (vgl. Art. 5 bis 22)	an Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeit- gemässer Ge- staltung möglich	zeitgemässe Gestaltung mög- lich

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie im Interesse der Verkehrssicherheit liegen.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 4 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

	K I	K II
a. Überbauungsziffer % max.	-	25
b. Vollgeschosse max.	2	2
c. Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
d. Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1
e. Gebäudehöhe max.	7.5 m	7.5 m
f. Gebäudelänge max.	30 m	25 m
g. Gebäudebreite max.	16 m	14 m
h. grosser Grundabstand mind.	6 m	6 m
i. kleiner Grundabstand mind.	3.5 m	3.5 m

Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Für landwirtschaftliche Ökonomiebauten findet die max. Gebäudelänge keine Anwendung, und es gilt ein allseitiger Grenzabstand von mind. 4 m.

Die Stellung der Neubauten in der Kernzone I ist derart zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird. Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist erlaubt, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

In der Kernzone II gilt der Strassen- bzw. Wegabstand gemäss § 265 PBG.

Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone I keine Anwendung.

Art. 5 Fassadenflächen

Die Aussenmauern sind in der herkömmlichen Art und Weise in Mauerwerk zu verputzen, in Holz zu verschalen oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen. Bollensteinmauerwerk und Ziegelschirme aus Ton oder Faserzementplatten sind gestattet.

Art. 6 Fenster, Fensterläden

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

In den Kernzonen sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden; hievon ausgenommen sind Kleinfenster von Nebenräumen. Die Fenster sind mit Läden zu versehen.

Bei Neubauten und Umbauten ehemaliger Ökonomiegebäude sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Einfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. Rollläden oder Storen sind zulässig.

Für Dachaufbauten sind innenliegende Rollläden gestattet.

Art. 7 Schaufenster

Die Schaufenster haben sich im Massstab und in der Gliederung dem herkömmlichen Bild anzupassen

Art. 8 Türen und Tore

Türen und Tore sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten. Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

Beim Um- und Ersatzbau sowie bei Neubauten sind als Garagentore, Flügel- oder Kiptore zu verwenden. An wenig einsichtigen Lagen sind auch Rollltore erlaubt.

Art. 9 Lauben, Balkone, Geländer und Wintergärten

Bei bestehenden Bauten sind nur traufseitige Lauben gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen.

Bei Neubauten sind Lauben und traufseitige Balkone zulässig; sie dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Bei innenliegender fassadenbündiger Anordnung ist das Geländer in der Regel im selben Material auszuführen wie die Fassade.

Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.

Art. 10

Reklamen

Die Werbeformen haben sich auf die Eigenreklame zu beschränken. Die Reklamen haben dem Ortsbild Rechnung zu tragen und dürfen nur gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.

Die Reklametafeln dürfen nicht mehr als 1.5 m² gross und die einzelnen Buchstaben nicht mehr als 40 cm hoch sein.

Art. 11

Dachform und Dachneigung

Die Dächer haben die herkömmliche Form aufzuweisen.

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° zulässig.

Im unteren Bereich des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschiebungen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringer Neigung gestattet. In Hanglagen sind auch Flachdächer gestattet, wenn das Dach als Terrasse genutzt wird und ein Zusammenhang zum Hauptgebäude besteht.

Art. 12

Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben mindestens zu betragen:

	K I	K II
- traufseits	80 cm	50 cm
- giebelseits	35 cm	25 cm

Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank auszubilden.

Art. 13

Dachaufbauten

Bei Bauten über 12 m Fassadenlänge sind Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

Die Breite der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/4 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Schleppgauben dürfen höchstens 2.0 m² Frontfläche aufweisen. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von 3.0 m² nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1 m senkrecht unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.

Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach. Über die Dachaufbauten ist ein Detailplan einzureichen.

Art. 14 Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster oder Ochsenaugen von maximal 0.45 m² Glasfläche sind zugelassen.

Art. 15 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 16 Bedachungsmaterial

Die Dächer sind in der Kernzone I mit unglasierten Tonziegeln zu decken.

Für Wirtschafts- und besondere Gebäude gemäss PBG sind auch andere braun oder rot eingefärbte und ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

In der Kernzone II sind daneben auch Betonziegel zulässig.

Art. 17 Kamine

Die Kamine sind nach Möglichkeit firstnah zu erstellen.

Art. 18 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche dörfliche Situation Rücksicht zu nehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen um mehr als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet. In steilen Hanglagen können einzelne, begründete Abweichungen erlaubt werden.

Art. 19

Nutzung

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

Art. 20

Renovationen

Die bauliche Veränderung sowie Veränderungen der äusseren Erscheinung bestehender Gebäude bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Art. 21

Abbrüche

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

Art. 22

Fachberatung

Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

Art. 23

Gestaltungsplan

Für den im Zonenplan bezeichneten Bereich „Spitzler“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen, die Übergänge zu angrenzenden Quartieren bzw. zum Landwirtschaftsgebiet sind sorgfältig zu gestalten und es ist eine hohe Wohn- und Freiraumqualität anzustreben. Zudem ist grundsätzlich eine verdichtete Bauweise anzustreben. Die Etappierung der Überbauung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

2.2 Wohnzonen

Art. 24 Grundmasse

Es gelten die folgenden Grundmasse:	W1	W2
a. Ueberbauungsziffer % max.	22	22
b. Vollgeschosse max.	1	2
c. Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
d. Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1
e. Gebäudelänge max.	20 m	20 m
h. grosser Grundabstand mind.	6 m	6 m
i. kleiner Grundabstand mind.	3.5 m	3.5 m

Art. 25 Dachform und -gestaltung

Auf Hauptbauten sind nur Sattel- und Walmdächer - mit einer Neigung von 30° - 45° mit Dachvorsprüngen von mindestens 30 cm zulässig.

Für besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet. In Hanglagen sind auch Flachdächer gestattet, wenn das Dach als Terrasse genutzt wird und ein Zusammenhang zum Hauptgebäude besteht.

Art. 26 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Glasfläche von 0.9 m² zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 27 Nutzung

In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens ½ der gesamten Geschossflächen betragen darf.

2.3 Zone für öffentliche Bauten

Art. 28 Grundmasse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse und je 1 anrechenbares Dach- und Untergeschoss. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Die maximale Firsthöhe darf die Gebäudehöhe der Turnhalle nicht überschreiten.

3. Ergänzende Vorschriften

3.1 Abstandsvorschriften

Art. 29 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 30 Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

In der Kernzone K II und in den Wohnzonen W1 und W2 sind bei Fassadenlängen von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.

Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in der Kernzone K II und in den Wohnzonen W1 und W2 werden zusammengerechnet, sofern der Gebäudeabstand 7.0m unterschreitet.

Art. 32 Geschlossene Bauweise

Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die geschlossene Bauweise in allen Zonen gestattet.

Die zulässige Gesamtlänge beträgt in der

- Kernzone	K I	max. 40 m
- Kernzone	K II	max. 30 m
- Wohnzonen	W 1 + W 2	max. 25 m

Art. 33 Gebäudelänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge fallen besondere Gebäude bis 6 m Länge ausser Ansatz.

Art. 34 Unterirdische Gebäude

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.

3.2 Abstellplätze

Art. 35 Personenwagen-Abstellplätze

Die Anzahl erforderlicher Personenwagen-Abstellplätze beträgt:

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| - Einfamilienhäuser | 2 Plätze pro Haus |
| - Wohnungen mit bis zu 2 ½ Zimmern | 1 Platz pro Wohnung |
| - Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern | 1.5 Plätze pro Wohnung |

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Garageeinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagen-Abstellplätze.

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstell- und Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

Art. 36 Besucherparkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Art. 35 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.

Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden .

3.3 Diverses

Art. 37 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, die nicht mehr als 5 % der massgebenden Grundstücksfläche bedecken, sind für die Überbauungs-Ziffer nicht anrechenbar.

Es gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestabstände.

Art. 38 Aussenantennen

Aussenantennen sollen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu erreichen.

Art. 39 Energiegewinnungsanlagen

Nach aussen in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen sind statthaft, wenn sie sich ins Ortsbild einfügen. Reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht gestattet.

Art. 40 Freilegung von Untergeschossen, Umgebungsgestaltung

Anrechenbare Untergeschosse dürfen hangseitig nicht und an den dazu senkrecht stehenden Fassaden maximal zu 50 % in Erscheinung treten.

Freigelegte Untergeschosse sind als Sockelgeschosse zu gestalten.

4. Schlussbestimmungen

Art. 41 Inkraftsetzung °

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 22. Mai 1996 aufgehoben.

Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung am 08. Dezember 2017