



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-0102

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

Ingesa AG		
An	fmbat	
Vis	b5fm	
<b>E</b> 01. April 2022		
Kopie an:	dele.	sell
SCM		

Nr. 0102 / 22

vom 30. März 2022

1/2

→ oereb  
→ bat

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Dorf**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. Januar 2022  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 26. Januar 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die aktuell rechtsgültige BZO der Gemeinde Dorf vom 26. Februar 2013 verlangt, dass Energiegewinnungsanlagen auf Dächern in der Kernzone 1 und 2 eine Indach-Montage erfordern und in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein müssen. Der Vollzug dieser Vorgabe erweist sich in der Praxis als schwierig. Die Bestimmungen betreffend Energieanlagen in den Kernzonen 1 und 2 (Art. 14 BZO) sollen deshalb angepasst werden. Die Gemeinde Dorf verfügt über ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung (KOBI).

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Dorf setzte mit Beschluss vom 26. November 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 10. Januar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Januar 2022 ersucht die Gemeinde Dorf um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Art. 14 BZO wird dahingehend angepasst, dass Energiegewinnungsanlagen in der Kernzone 1 und 2 entsprechend dem übergeordneten Recht erlaubt sind.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Art. 14 BZO lautet neu: «Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt.»

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 29. September 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **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 kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dorf mit Beschluss vom 26. November 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dorf 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;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Dorf (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 (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 30. MRZ. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Dorf



# Bau- und Zonenordnung

vom 4.12.2009  
(Stand 2021)

**Teilrevision BZO Art. 14**  
Für die öffentliche Auflage vom 30. Juli bis 28. September 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	3
<b>1. Zonenordnung</b>	
Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung, Pläne	4
<b>2.1 Bauzonen, Kernzonen</b>	
Zweck / Um- und Ersatzbau	5
Grundmasse und Nutzung	6
Stellung und Form der Bauten	7
Dachform und –neigung, Dachvorsprünge	7
Bedachungsmaterial, und Dachaufbauten	8
Dachflächenfenster, Energieanlagen, Dacheinschnitte,	9
Fassaden und Fassadenteile	9
Fenster, Empfangsanlagen, Umgebungsgestaltung	10
Reklame, Zusätzliche Bewilligungspflicht	11
<b>2.2 Bauzonen, Wohnzone</b>	
Grundmasse, Nutzung, Dachgestaltung, Bedachungsmaterial	12
Energiegewinnungsanlagen, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte	13
<b>2.3 Zone für öffentliche Bauten</b>	
Grundmasse, Dachform und Energiegewinnungsanlagen	14
<b>3.1 Abstandsvorschriften</b>	
Grundabstand, Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge	15
Geschlossene Bauweise	15
Unterirdische- und Besondere Gebäude	16
<b>3.2 Abstellplätze</b>	16+17
<b>3.3 Diverses</b>	
Besondere Gebäude, Terraingestaltung, Freilegen von	18
Untergeschossen, Spiel- und Ruheflächen	18
Kehrichtbeseitigung	19
<b>4. Schlussbestimmungen</b>	
Inkrafttreten	20
<b>Anhang</b>	21ff

Die Gemeinde Dorf erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Gemäss § 309 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist für folgende Vorhaben ein Baugesuch einzureichen:

- Erstellung neuer oder bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke
- Nutzungsänderungen von Räumen und Flächen
- Abbruch von Gebäuden in der Kernzone
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Unterteilung von Grundstücken
- wesentliche Geländeänderungen
- Änderung der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone
- Mauern oder Einfriedungen
- Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- Empfangsanlagen
- Reklameanlagen

Legende der in den Hinweisen verwendeten Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
LSV	Lärmschutzverordnung
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV II	Besondere Bauverordnung II
§	Paragraph
§ 238/2 PBG	Paragraph 238 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz
§§	Paragraphen
ff	fortfolgende
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz

#### Besondere Gebäude

Im Sinne des PBG sind das Gebäude, welche nicht zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, z.B. Garage, Stall etc.

## 1. Zonenordnung

### Einteilung Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:

	Zone	ES
- Kernzone	K I	III
- Kernzone	K II	III
- 1-geschossige Wohnzone	W1	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
- Freihaltezone	F	II

### Zonenplan Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan (RRB Nrn. 137/1995 und 2789/1996) und für die Kernzonen der Kernzonenplan (RRB Nrn. 1115/1984 und 137/1995).

## 2. Bauzonen

### 2.1 Kernzonen K1 und K2

Zweck

#### Art. 3

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns.

#### Art. 4

Es werden zwei Zonen ausgedehnt:

- a) Kernzone I (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes)
- b) Kernzone II (Anpassung an das bestehende Dorfbild)

Um- und  
Ersatzbauten

#### Art. 5

Der Dorfkern soll als solcher erkennbar bleiben. Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.

Die im Kernzonenplan 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.

Die im Kernzonenplan 1:1000 entsprechend bezeichneten Bauten können entweder gemäss Abs. 2 oder nach Art. 6 umgebaut oder ersetzt werden.

Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohngyienischen Verhältnisse oder Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.

Abweichungen bezüglich der Erscheinung sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie durch eine geänderte Nutzweise bedingt sind.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen von Objekten zur Erhaltung des Dorfbildes.

Grundmasse

**Art. 6**

Bestehende Gebäude dürfen, ungeachtet von kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften, in den alten Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten.

Für die übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse für beide Kernzonen:

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| a. | Vollgeschosse  | max. 2   |
| b. | Anrechenbare Dachgeschosse                             | max. 1   |
| c. | Anrechenbare Untergeschosse<br>für gewerbliche Nutzung | max. 1   |
| d. | Gebäudelänge   | max. 25m |
| e. | grosser Grundabstand                                   | mind. 6m |
| f. | kleiner Grundabstand                                   | mind. 4m |

Der erhöhte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Nutzung

**Art. 7**

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

Stellung und  
Form der Bauten

**Art. 8**

Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben die Ausmasse, Form und Massstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale zu übernehmen. Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Dachform  
und -neigung

**Art. 9**

Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von  $40^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschiebungen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG und für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Dachvorsprünge **Art. 10**

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Bedachungs-  
material

**Art. 11**

Die Dächer sind mit der Umgebung angepassten Tonziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken.

Im Bereich der Dachvorsprünge traufseits können oberhalb von Fenstern Glasziegel bewilligt werden, wenn sie zu einer erheblichen Verbesserung der natürlichen Raumbelichtung beitragen. Die maximale Breite des Glasziegelfeldes darf nicht breiter als  $\frac{1}{2}$  des dazugehörigen Fensters sein. Die maximale Glasziegelfläche darf höchstens  $0.3 \text{ m}^2$  pro Glasfeld betragen. Werden mehrere Glasfelder vorgesehen, darf die maximale Glasziegelfläche gesamthaft  $1 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.

Dachaufbauten

**Art. 12**

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft  $\frac{1}{5}$  der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von  $2.5 \text{ m}^2$ , Schleppgauben eine Konstruktionshöhe von  $1.4 \text{ m}$  und eine Frontfläche von  $2.0 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mindestens  $1 \text{ m}$  senkrecht unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

Dachflächen-  
fenster

**Art. 13**

Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m<sup>2</sup> sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Energieanlagen

**Art. 14**

~~Energiegewinnungsanlagen auf Dächern erfordern eine Indach-Montage, müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein.<sup>4</sup>~~

Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt.<sup>2</sup>

Dacheinschnitte

**Art. 15**

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fassaden,  
Fassadenteile

**Art. 16**

Die Materialwahl und Farbgebung haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. Die Brüstungen sind in der Regel in Holz zu gestalten oder zu verkleiden.

Fenster

**Art. 17**

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen. In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden. Innenliegende Sprossen können nur bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Es sind Fensterläden in ortsüblicher Form anzubringen.

Empfangsanlagen

**Art. 18**

Am Haus angebrachte Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen Empfangsanlagen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten. Freistehende Empfangsanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

Umgebungsgestaltung

**Art. 19**

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig. Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Die Gestaltung hat gemäss Art. 38 zu erfolgen. Die Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Es sind vorzugsweise standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.

Reklamen

**Art. 20**

Reklameanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur im Zusammenhang mit einem auf der betreffenden Liegenschaft betriebenen Gewerbe zulässig.

Sie sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.

Zusätzliche  
Bewilligungs-  
pflicht

**Art. 21**

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, Änderung der Nutzung von Gebäude oder einzelnen Räumen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

## 2.2 Wohnzonen W1 + W2

### Grundmasse **Art. 22**

Es gelten die folgenden Grundmasse:

		<b>W1</b>	<b>W2</b>
a. Überbauungsziffer %	max.	20	20
b. Vollgeschosse	max.	1	2
c. Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
d. Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
e. Gebäudelänge	max.	20m	25m
f. grosser Grundabstand	mind.	6m	6m
g. kleiner Grundabstand	mind.	4m	4m
f. Firsthöhe	max.	6m	6m

### Nutzung **Art. 23**

In den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens  $\frac{1}{2}$  der gesamten Geschossflächen betragen darf.

### Dachform und Gestaltung **Art. 24**

Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von  $30^\circ$  -  $45^\circ$  zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

### Bedachungs-material **Art. 25**

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Besondere Gebäude mit max.  $6 \text{ m}^2$  Gebäudefläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,5 m sind auch alternative Bedachungsmaterialien zulässig, wenn sie in Aussehen, Struktur und Farbe einem Tonziegeldach nachempfunden sind.

Energieanlagen **Art. 26**

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. <sup>1</sup>

Dachflächen-  
fenster **Art. 27**

Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m<sup>2</sup> sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind. 0.6 m betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Dacheinschnitte **Art. 28**

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

### 2.3 Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse      **Art. 29**

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

Dachform      **Art. 30**

Auf Hauptbauten und besonderen Gebäuden sind Flachdächer nicht gestattet.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken

Energieanlagen      **Art. 31**

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt. <sup>1</sup>

### 3. Ergänzende Vorschriften

#### 3.1 Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand	<b>Art. 32</b> Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.
Mehrlängenzuschlag	<b>Art. 33</b> In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.  Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.
Gebäudelänge	<b>Art. 34</b> Bei der Berechnung der Gebäudelänge werden besondere Gebäude bis 6 m Länge nicht mitgerechnet.
Geschlossene Bauweise	<b>Art. 35</b> In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und besondere Gebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Unterirdische  
Gebäude

**Art. 36**

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

Besondere  
Gebäude

**Art. 37**

Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG setzt voraus, dass keine kantonale oder kommunale Mindestabstände verletzt werden. Der Grenzbau bedarf immer der nachbarlichen Zustimmung.

- a) maximale Länge entlang der Grenze nicht mehr als einen Drittel der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude
- b) Gebäudefläche maximal 10% der massgeblichen Grundfläche, höchstens aber 50 m<sup>2</sup>
- c) Gebäudehöhe entlang der Grenze max. 4 m.

### 3.2 Abstellplätze

Fahrzeug-  
abstellplätze

**Art. 38**

Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

- pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze
- pro Wohnung bis 3 Zimmer 1 Abstellplatz,
- Pro Wohnung mit über 3 Zimmer 2 Abstellplätze  
zusätzlich pro 4 Wohnungen 1 Abstellplatz für  
Besucher
- pro 10 Sitzplätze in Restaurants 1 Abstellplatz
- pro 40 m<sup>2</sup> Ladenfläche 1 Abstellplatz
- pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen  
Betrieben 1 Abstellplatz
- Spezialnutzungen gemäss VSS-Normen.

Die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.

Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.

Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind - wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.

Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Auto-Abstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Die Parkplätze dürfen nicht auf die Strasse entwässert werden.

Fahrräder und  
Kinderwagen

**Art. 39**

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und überdeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen: pro Wohneinheit mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz.

### 3.3 Diverses

Besondere  
Gebäude

**Art. 40**

Besondere Gebäude bis 30 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

Terrain-  
gestaltung

**Art. 41**

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, vorbehaltlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden.  
Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Bauten in Hanglage, Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.

Freilegung von  
Untergeschossen

**Art. 42**

Anrechenbare Untergeschosse dürfen talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/4 ihrer jeweiligen Länge, sofern die Fassaden in der Falllinie des Geländes liegen, ansonst bis zu 1/3 freigelegt werden.  
Freigelegte Untergeschosse sind als Sockelgeschosse zu gestalten.

Spiel-, Ruhe-  
flächen und  
Pflanzplätze

**Art. 43**

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH-Siedlungen sind Kinderspielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze vorzusehen. Sie sind an besonderer Lage anzulegen.

Die Grundfläche hat mindestens 5.0 m<sup>2</sup> pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.

Kehricht-  
beseitigung /  
Kompostierung

**Art. 44**

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und von Kompostierplätzen.

## 4. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten **Art. 45**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 30. September 1994 aufgehoben

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 04. Dezember 2009.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident  
Werner Winkler

Die Schreiberin  
Ursula Müller

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/133/2010 am 20. Dezember 2010 genehmigt.

1. Teilrevision

<sup>1</sup>Die vorstehenden Bestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. November 2012 geändert. Sie treten am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident  
Werner Winkler

Die Schreiberin  
Ursula Müller

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE/35/2013 am 26. Februar 2013 genehmigt.

2. Teilrevision

<sup>2</sup>Die vorstehende Bestimmung wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 geändert. Sie tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident  
Patric Eisele

Die Schreiberin  
Ursula Müller

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE..... am 2021 genehmigt.

## Anhang

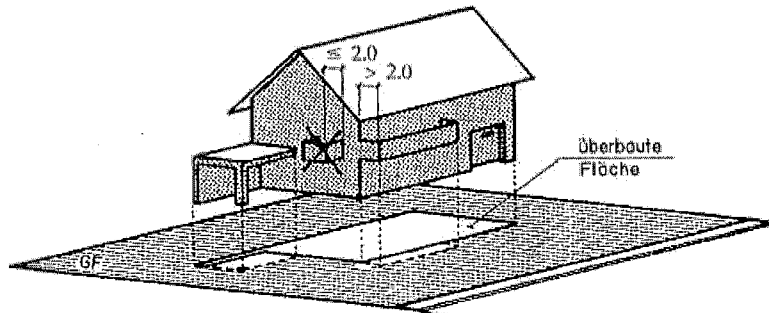
### Die Überbauungsziffer § 256 PBG

Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

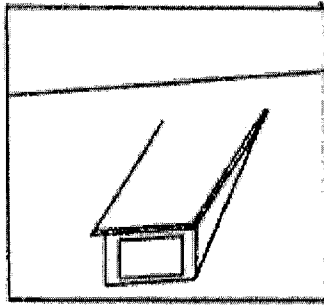
### Berechnung der Überbauungsziffer §256 PBG

Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie

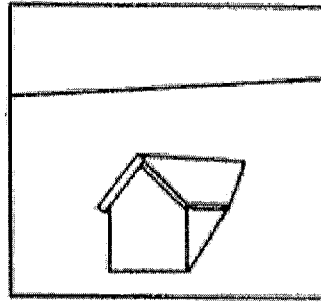


$$\text{Überbauungsziffer } \ddot{U}Z = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{massgebliche Grundfläche}} \text{ in } \%$$

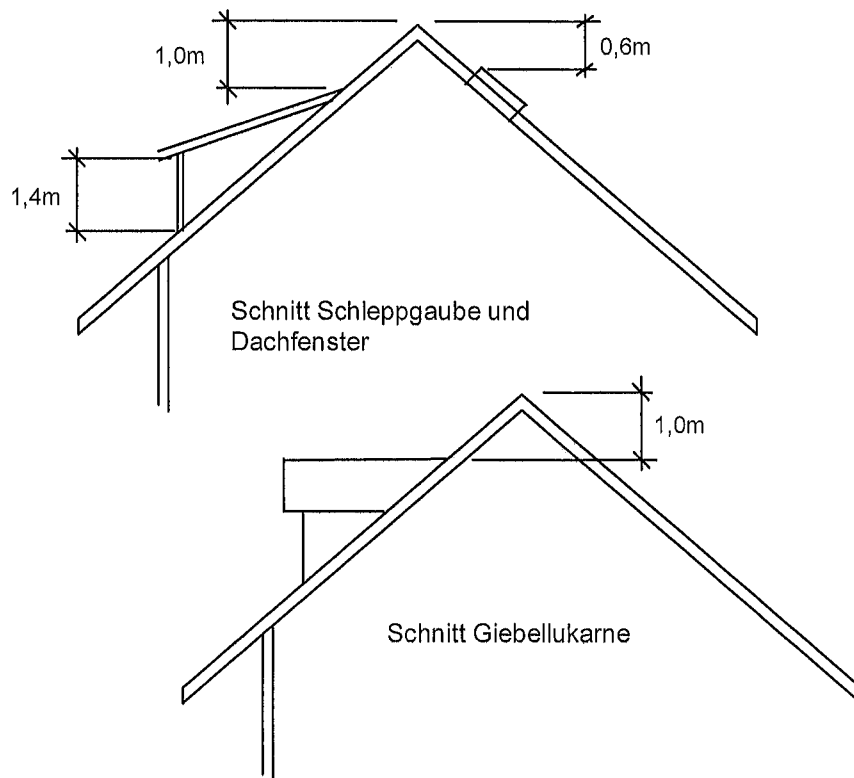
### Hinweise zu Dachgestaltung Art. 12, 13, 27 BZO



Schleppegaupe  
Frontfläche max 2,0 m<sup>2</sup>

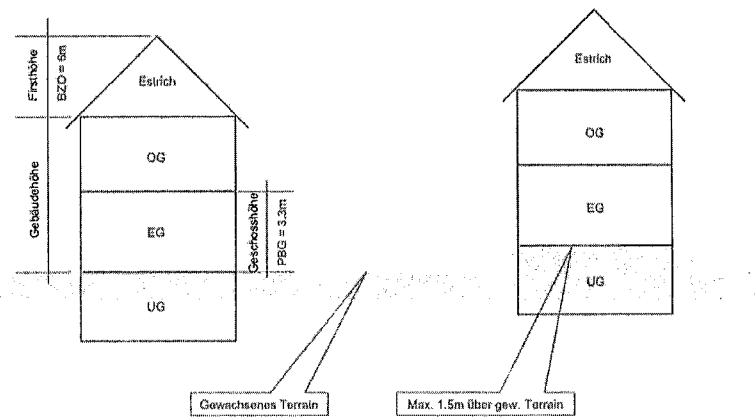


Giebellukarne  
Frontfläche max 2,5 m<sup>2</sup>



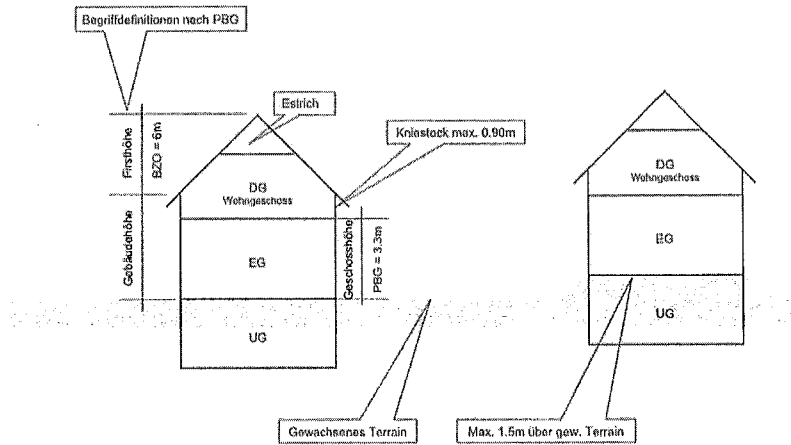
### Kniestock, Firsthöhen und Gebäudehöhen Art. 22 BZO

Situation Zone W2



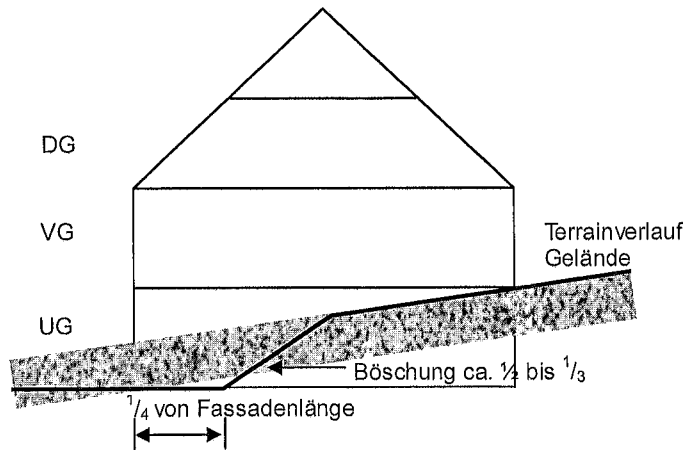
10.12.07 BS

Situation Zone W1

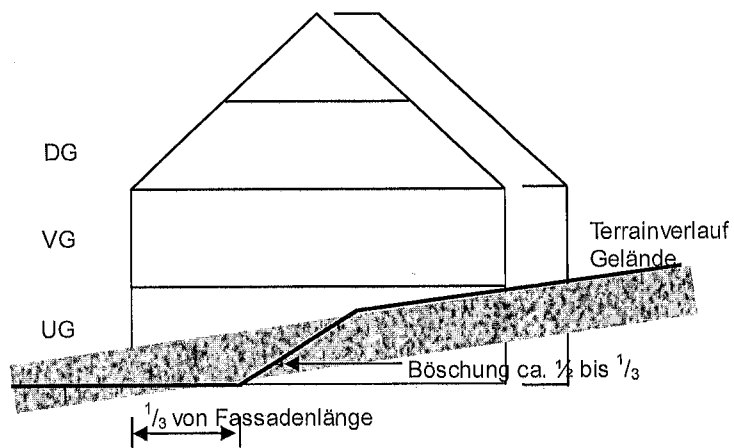


10.12.07 BS

### Freilegung von Untergeschossen Art. 41 BZO



Terrainverlauf neu nach Freilegung Untergeschoss, wenn die seitlichen Fassaden in der Falllinie des Geländes liegen (Falllinie = Linie des grössten Gefälles).



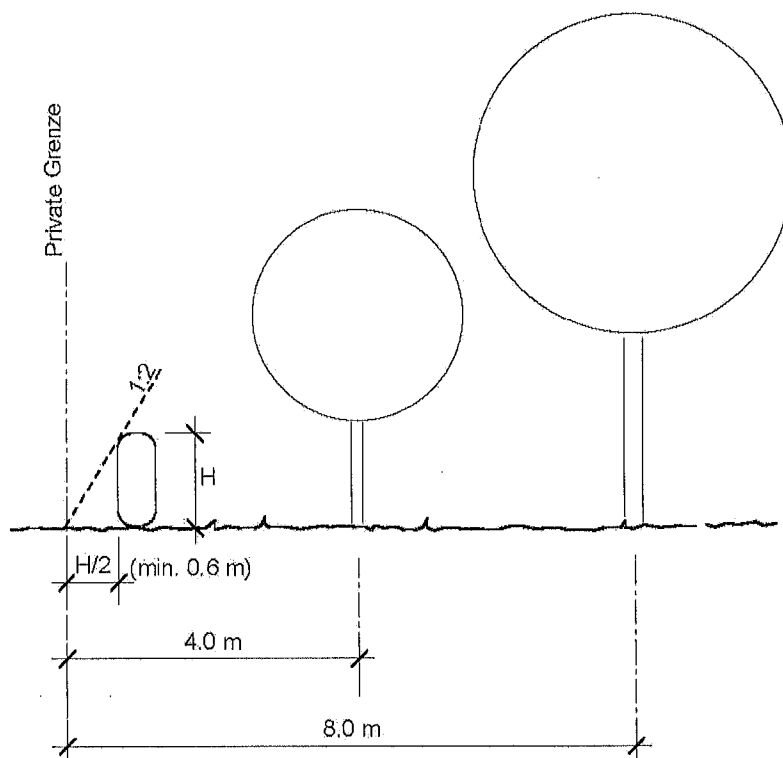
Terrainverlauf neu nach Freilegung Untergeschoss, wenn die seitlichen Fassaden nicht in der Falllinie des Geländes liegen.

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

**Beispiele:**  
kleinere Zierbäume  
Sträucher

**Beispiele:**  
Feldobst-  
bäume  
Nussbäume

**Beispiele:**  
Waldbäume  
grosse Zierbäume

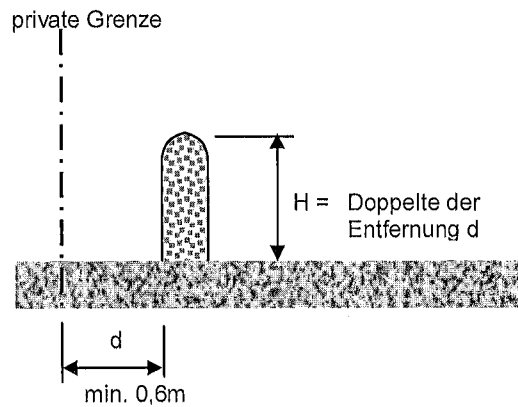


### Weitere spezielle Abstände

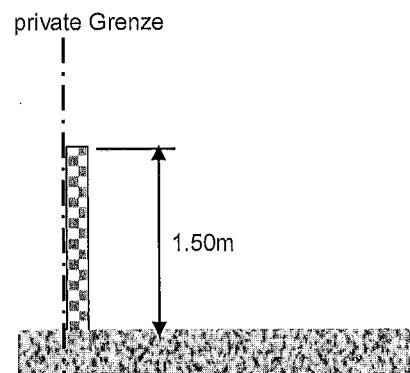
- Baumschulpflanzen min. 1.0 m
- Bäume und Sträucher gegenüber Wald min. 0.5 m
- Wald an Wald min. 0.5 m
- Waldneupflanzung resp. Nachzucht min. 1.0 m
- Wald gegen Flurweg min. 1.0 m
- Wald (Nachzucht) gegen Kulturland min. 20 m
- Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland min. 8.0 m

**Einfriedung gemäss § 177/178 EG ZGO, gestützt auf § 265 PBG**

**Grünhecken**



**Holzwände, Mauern, Zäune**



Holzwände, Mauern, Zäune  
bis 1.50 m Höhe an die Grenze, beim Überschreiten dieser Höhe um die  
Hälfte der Mehrhöhe von der Grenze zurück.

**Gemeinde Dorf**



**Teilrevision**

**Bau- und  
Zonenordnung**

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

## 1. Anlass und Thema zur Teilrevision

Die aktuelle BZO der Gemeinde Dorf wurde letztmals im Jahr 2012 teilrevidiert. Am 17. Januar 2012 wurde eine Einzelinitiative eingereicht, die auf eine Änderung der gültigen Bau- und Zonenordnung hinzielte und den Gemeinderat von Dorf beauftragte, diese Initiative an der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2012 zur Abstimmung zu bringen. Bis dahin wurde in den Artikeln 14 (Kernzone 1 und 2), 26 (Wohnzone 1 und 2) und 31 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) bestimmt, dass Energiegewinnungsanlagen unauffällig ins Dach integriert werden müssen.

An der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2012 wurde beschlossen, die Einzelinitiative anzunehmen. Im Rahmen der Vorprüfung der BZO durch das Amt für Raumentwicklung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderungen für die Wohnzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen genehmigungsfähig sei, nicht jedoch die Kernzone.

Daraufhin beschloss der Gemeinderat, Artikel 14 wie folgt zu ändern: *„Energiegewinnungsanlagen auf Dächern erfordern eine Indach-Montage, müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein“*.

Die Artikel 26 und 31 wurden gemäss dem Antrag der Einzelinitiative übernommen. Die Gemeindeversammlung Dorf hat dann dieser Vorlage am 30. November 2012 zugestimmt.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen angehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Der Gemeinderat Dorf plant eine Gesamtrevision der heute gültigen Bau- und Zonenordnung erst im Jahr 2022 oder 2023.

Das Bedürfnis der Bevölkerung nach alternativen Energieanlagen, sprich Solaranlagen, ist sehr gross. Der Gemeinderat Dorf wird nun vermehrt mit dem Wunsch aus der Bevölkerung konfrontiert, dass es möglich sein sollte, neu auch in den Kernzonen 1 + 2 eine Aufdach-Montage von Solaranlagen zu bewilligen. Analog der Art. 26 (Wohnzonen W1 und W2) sowie Art. 31 (Zone für öffentliche Bauten) unserer BZO mit dem Wortlaut: «Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt».

Der Gemeinderat Dorf möchte sich offen zeigen für neue Energiegewinnungsanlagen und nicht entsprechende Bauvorhaben mit starren Vorschriften verhindern. Mit der heutigen BZO, Artikel 14, sind solche Energiegewinnungsanlagen in der Kernzone nur mit einer Indach-Montage erlaubt, und müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein. Indach-Anlagen sind jedoch nicht so effizient wie Aufdach-Anlagen und auch noch wesentlich teurer.

Der Gemeinderat Dorf hat sich deshalb im März 2021 an die Baudirektion des Kantons Zürich gewandt um abzuklären, ob dieser eine Teilrevision der heute gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf, d.h. eine Neuformulierung des heute gültigen Artikels 14 der Bau- und Zonenordnung (wie z.B. «Energieanlagen sind erlaubt») unterstützt.

Das Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, Baudirektion des Kantons Zürich antwortete in ihrem Schreiben unter anderem vom 2. Juni 2021 wie folgt:

*„In der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf wird in Art. 14 BZO festgehalten, dass Energiegewinnungsanlagen auf Dächern eine Indach-Montage erfordern, welche in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein müssen.*

*Angesichts der heute geltenden übergeordneten rechtlichen Vorgaben und des Umstands, dass in der Rechtsprechung bislang nicht abschliessend geklärt ist, inwiefern kommunalen Gestaltungsvorschriften gemäss BZO eine eigenständige Bedeutung zukommt, ist unklar, ob die heute geltende kommunale Bestimmung zu Solaranlagen in Kernzonen (Art. 14 BZO) in einem Rechtsmittelverfahren Bestand hätte.*

**Das Anliegen der Anpassung von Art. 14 BZO ist deshalb nachvollziehbar und entspricht einem Bedürfnis beim Ausbau der erneuerbaren Energien.** *Bereits das kantonale Recht statuiert einen Anspruch auf Bewilligung von Solaranlagen, wenn die in § 238 Abs. 4 PBG umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Die in Art. 14 BZO vorgesehene Bestimmung, dass Energieanlagen in den Kernzonen 1 + 2 erlaubt sind, entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Da die Bestimmung bereits kantonalmässig vorgegeben ist, ist sie in der BZO somit nicht noch einmal explizit zu erwähnen“.*

Das ARE hat deshalb der Gemeinde empfohlen, entweder auf sämtliche Vorschriften in der BZO hinsichtlich Solaranlagen, welche bereits kantonalmässig geregelt sind zu verzichten, also auch auf diejenigen betreffend die Wohnzonen (Art. 26 BZO) und die Zonen für öffentliche Bauten (Art. 31 BZO) oder aber, falls die Gemeinde trotzdem an einer Bestimmung zu Energieanlagen in den Kernzonen 1 und 2 festhalten möchte, den entsprechenden Artikel 14 BZO wie folgt zu formulieren: *„Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt“.*

Der Gemeinderat Dorf hat sich für die zweite Variante entschieden und beantragt der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021, den Artikel 14 der heutigen Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dorf wie folgt zu ändern:

*„Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt“*

## **2. Zweck**

Die Änderung von Artikel 14 der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt die Entwicklungen im Hochbau und in neue Energiegewinnungsanlagen, und gibt auch den Besitzern von Liegenschaften in der Kernzone die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Mehraufwand und Mehrkosten sauberen Strom zu produzieren. Denn Photovoltaik steht für Nachhaltigkeit und mit der Solarstrahlung nutzt man eine Energieform, welche unendlich zur Verfügung steht.

## **3. Inhalte der Teilrevision**

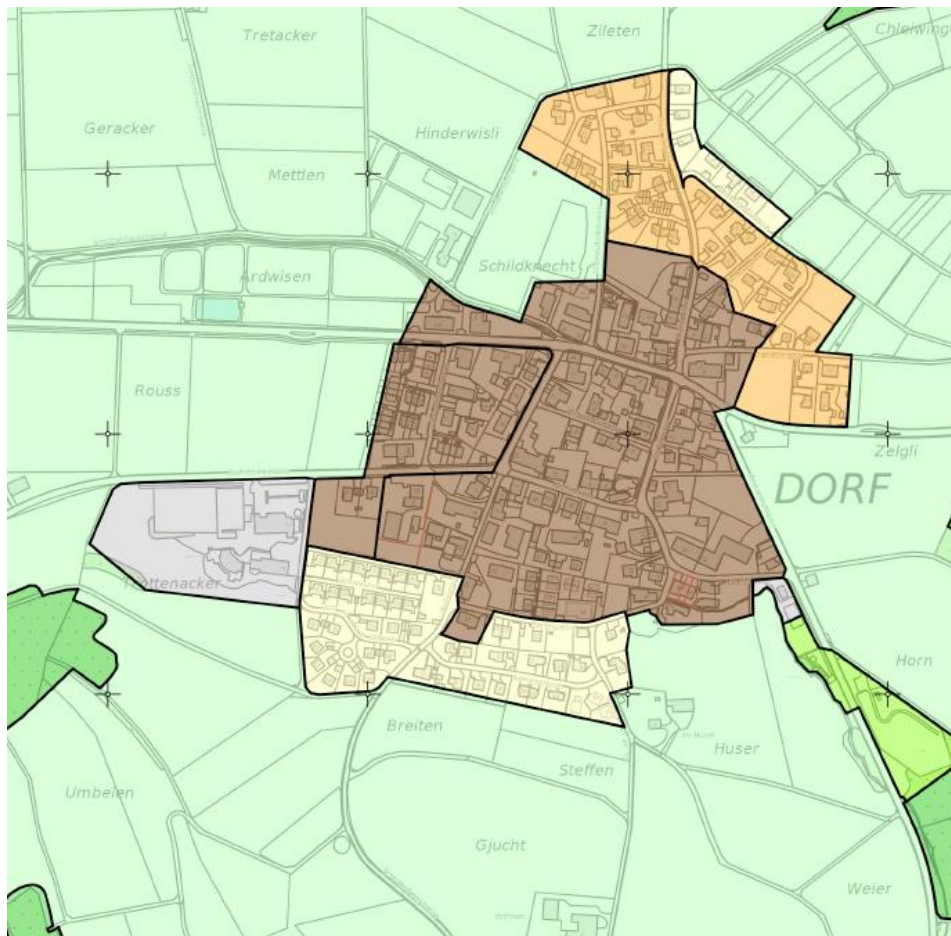
Die bisherige BZO wird – ausser Artikel 14 – vollständig übernommen. Einzig der Artikel 14 lautet inskünftig wie folgt: *„Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.“*

Mit der Gesamtrevision der BZO, welche in den nächsten Jahren geplant und notwendig ist, können dann auch weitere Änderungen, Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen werden. Ferner müssen die Baubegriffe harmonisiert und dem Mehrwertausgleichsgesetz muss Rechnung getragen werden.

Dem Gemeinderat ist es jedoch wichtig, dass das momentan sehr aktuelle Thema „Solaranlagen“ bereits jetzt behandelt wird, weshalb er die Teilrevision der BZO betr. Artikel 14 der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 beantragt.

#### 4. Chronologie der Arbeiten

- Erarbeiten der Entscheidungsgrundlagen
- Abklärungen mit der Baudirektion des Kantons Zürich
- Entwurf der Teilrevision der BZO
- Beratung des Entwurfs im Gemeinderat
- Abnahme im Gemeinderat (öffentliche Auflage)
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, gleichzeitig Einreichen an Kanton zur Vorprüfung
- Einarbeiten der Empfehlungen des Kantons
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage
- Abnahme und Beschlussfassung im Gemeinderat (11. Oktober 2021)
- Erneute Abnahme und Beschluss der bereinigten Vorlage durch den Gemeinderat, Empfehlung an Gemeindeversammlung. Eventuell Berichterstellung der nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beschluss der Teilrevision durch die Gemeindeversammlung (26. November 2021)
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses mit Rekursmöglichkeit
- Genehmigung durch den Regierungsrat



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 20.05.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 20.05.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001394

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Dorf, Dorfstrasse 2, 8458 Dorf

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Art. 14) der Gemeinde Dorf, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8458 Dorf

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung: Bekanntmachung des Inkrafttretens:**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Art. 14) der Gemeinde Dorf wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dorf an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 30. März 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Mai 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**  
Gemeinde Dorf  
Dorfstrasse 2  
8458 Dorf