



Bau- und Zonenordnung

Festgesetzt durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2019
In Kraft seit 16. August 2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	4
Art. 1	Zonen und Empfindlichkeitsstufen	4
Art. 2	Massgebende Grundlagen	5
Art. 3	Anordnungen innerhalb der Zonen	5
2.	BAUZONEN	5
2.1	Kernzone	
2.1.1	Allgemein	
Art. 4	Zweck	5
Art. 5	Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	6
Art. 6	Untergeordnete Abweichungen	6
Art. 7	Abweichungen für besonders gute Projekte / Bauteile	6
2.1.2	Art und Mass der Nutzung	
Art. 8	Grundsätze	7
Art. 9	Nutzweise	7
Art. 10	Umbauten und Ersatzbauten	7
Art. 11	Lage und Stellung von Neubauten	7
Art. 12	Grundmasse von Neubauten	7
Art. 13	An- und Kleinbauten	8
Art. 14	Bungertflächen	8
2.1.3	Gestaltung	
Art. 15	Grundsätze	8
2.1.3.1	Dachgestaltung	
Art. 16	Grundsätze	8
Art. 17	Dachform	8
Art. 18	Bedachungsmaterial	9
Art. 19	Dachvorsprünge	9
Art. 20	Dachaufbauten	9
Art. 21	Quergiebel	10
Art. 22	Dachflächenfenster	10
Art. 23	Dacheinschnitte	10
Art. 24	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	11
2.1.3.2	Fassadengestaltung	
Art. 25	Grundsätze	11
Art. 26	Gestaltung der Fenster	11
Art. 27	Türen und Tore	11
Art. 28	Terrassen und Balkone	12
Art. 29	Wintergärten	12
Art. 30	Aussenantennen	12

2.1.3.3	Umgebungsgestaltung	
Art. 31	Grundsätze	12
Art. 32	Begrünung	13
Art. 33	Baumschutz	13
Art. 34	Terrainveränderungen	13
Art. 35	Garageneinfahrten	13
Art. 36	Einfriedungen	13
Art. 37	Parkplätze	13
Art. 38	Reklamen, Beschriftungen	14
2.1.4	Abbruchbewilligungen	
Art. 39	Bewilligungspflicht	14
Art. 40	Bewilligungsfähigkeit	14
2.2	Wohnzonen	
Art. 41	Grundmasse	14
Art. 42	Nutzweise	15
Art. 43	Dachform, Dachgestaltung	15
2.3	Zone für öffentliche Bauten	
Art. 44	Massvorschriften	15
2.4	Erholungszone	
Art. 45	Nutzweise	15
Art. 46	Grundmasse	15
3.	WEITERE FESTLEGUNGEN	16
3.1	Terrassenhäuser	
Art. 47	Terrassenhäuser	16
3.2	Sonderbauvorschriften zur Förderung einer hohen Nutzungsdichte	
Art. 48	Förderung einer hohen Nutzungsdichte	16
3.3	Beurteilung von Baugesuchen	
Art. 49	Baukommission	17
Art. 50	Gutachten	17
4.	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Abstandsvorschriften	
Art. 51	Grosser und kleiner Grenzabstand	17
Art. 52	Grenzbau und Zusammenbau	17

Art. 53	Klein- und Anbauten	18
Art. 54	Untergeschosse	18
Art. 55	Strassenabstand	18
4.2	Abstellplätze	
Art. 56	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf	18
Art. 57	Lage der Abstellplätze	19
Art. 58	Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	19
4.3	Spiel- und Ruheflächen	
Art. 59	Bemessung Spiel- und Ruheflächen	19
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
Art. 60	Inkrafttreten	20
Art. 61	Übergangsbestimmungen	20
Art. 62	Definition der Baubegriffe und der Messweisen	20

Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1

Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, für welche gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41) die folgenden Empfindlichkeitsstufen gelten:

1.	Bauzonen:		ES
	Kernzone	K	III
	Wohnzonen:		
	- Wohnzone	W 1.2a	II
	- Wohnzone	W 1.2b	II
	- Wohnzone	W 1.2c	II
	- Wohnzone	W 1.6a	II
	- Wohnzone	W 1.6b	II
	- Wohnzone	W 1.8	II
	- Wohnzone	W 2.8	II/III*
	Zone für öffentliche Bauten	öB	II
2.	Erholungszone	E	III
3.	Freihaltezone	F	-
4.	Reservezone	R	-

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Massgebende Grundlagen

Art. 2

Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Dieser rechtsverbindliche Plan kann auf dem Bauamt der Gemeinde eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan und der Kernzonenplan sind nicht rechtsverbindlich.

² Der Kernzonenplan 1:1000 und die Ergänzungspläne zur Darstellung der weiteren Anordnungen innerhalb der Zonen gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

³ Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes gelten die Bestimmungen der Gestaltungspläne Chirchhöfli bzw. Oberdorf.

Rechtsverbindlichkeit

⁴ Die massgebenden Pläne sowie die kommunalen Inventare können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁵ Rechtsverbindlich ist der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

Art. 3

Anordnungen innerhalb der Zonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weiteren Anordnungen festgesetzt:

- Zulassen von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen
- Kernzonenplan
- Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan)
- Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungsplan)
- Gestaltungspläne Chirchhöfli und Oberdorf
- Schräg- bzw. Flachdächer vorgeschrieben

2. BAUZONEN

2.1 Kernzone

2.1.1 Allgemein

Art. 4

Zweck

¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Dorfkerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen eine Erhöhung der Nutzungsdichte und regeln die Einord-

nung von Um- und Neubauten.

² Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Geschlossenheit der beiden historischen Siedlungsteile Unter- und Oberoetwil
- ursprüngliche, einfache, für ein Wein- und Ackerbauerndorf typische Bauernhäuser und Ökonomiegebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert
- herkömmliche Gliederung der Gebäude in zweigeschossige Wohnteile mit Riegeln (sichtbar oder verputzt), grosse holzverschaltete Scheunenteile und kleinere Ökonomieteile
- herkömmliche Baumaterialien
- Kleinökonomiebauten ("Wöschhüsli")
- grosse Zahl traditioneller Brunnen
- traditionelle Umgebung mit Wiesland, Obstbäumen und Nutzgärten ("Bungertgärten")

Art. 5

Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.

Art. 6

Untergeordnete Abweichungen

Der Gemeinderat kann untergeordnete Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Art. 7

Abweichungen für besonders gute Projekte / Bauteile

¹ Abweichungen von der traditionellen Bauweise und den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern die Projekte eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweisen und das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln.

² Der Gemeinderat kann für solche Projekte ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen. Die Kosten für solche Gutachten gehen zu Lasten der jeweiligen Gesuchsteller. Zudem bedürfen solche Projekte einer zustimmenden Beurteilung durch die Baukommission.

2.1.2 Art und Mass der Nutzung

Art. 8

Grundsätze

Der Erhalt der Körnigkeit und Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei der Umsetzung aller Vorschriften zu berücksichtigen.

Art. 9

Nutzweise

¹ In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.

² Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen sowie Geruchs- und Lärmemissionen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.

Art. 10

Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig und sollen in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten sind daher unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie die bisherigen Abmessungen (Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig, Dachneigung) sowie die Grundfläche und das Erscheinungsbild übernehmen. Abweichungen vom Gebäudeprofil im Interesse des Gewässerraums sind zulässig.

² Die im Kernzonenplan hellgrau bezeichneten Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 39 und Art. 40 bleiben vorbehalten. Ansonsten gelten für den Umbau und den Ersatz dieser Bauten die Vorschriften über Neubauten gemäss Art. 11 bis 14.

Art. 11

Lage und Stellung von Neubauten

¹ Neubauten sind nur innerhalb der gestrichelten Perimeterlinien im Kernzonenplan gestattet.

² Die orange bandierten Flächen sowie die angegebenen Fristrichtungen bezeichnen die Grundfläche und Stellung der Hauptbaute.

Art. 12

Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten - unter Vorbehalt von Art. 11 - folgende Grundmasse:

- | | |
|-----------------|-----------|
| - Vollgeschosse | maximal 2 |
| - Dachgeschosse | maximal 2 |

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Fassadenhöhe traufseitig | maximal 7.5 m |
| - Gebäudelänge | maximal 40 m |
| - Gebäudebreite | maximal 13 m |
| - allseitiger Grenzabstand | minimal 3.5 m |

² Es gilt kein Strassenabstand. Massgebend sind lediglich die Festlegungen im Kernzonenplan.

Art. 13

An- und Kleinbauten

¹ Für An- und Kleinbauten (§ 273 PBG) gelten die Beschränkungen gemäss Art. 11 (Lage und Stellung von Neubauten) nicht. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss Art. 53 dieser Bauordnung.

² Für An- und Kleinbauten gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.

Art. 14

Bungertflächen

Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Bungertflächen dürfen nur oberirdische Bauten von untergeordneter Bedeutung erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung dieser Flächen dienen und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 6 m² sowie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 2.5 m aufweisen.

2.1.3 Gestaltung

Art. 15

Grundsätze

Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung, der Stellung und der kubischen Gliederung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Dadurch sowie durch die Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung soll der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

2.1.3.1 Dachgestaltung

Art. 16

Grundsätze

Dachvorschriften dienen in erster Linie dem Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Art. 17

Dachform

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Bauten harmonisieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen

kann gestattet werden.

² Auf Erweiterungen von Hauptgebäuden, Anbauten und Kleinbauten gemäss § 273 PBG können auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 15° zugelassen werden.

³ Flachdächer sind nur auf eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden und auf eingeschossigen Anbauten in der Form von Terrassen zulässig.

Art. 18

Bedachungsmaterial

¹ Die Schrägdächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit herkömmlichen, naturfarbenen und nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken.

² Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.

³ Bei begehbaren Flachdächern sind auch Beläge aus Stein oder Holz zulässig.

⁴ Bei Klein- und Anbauten kann auch flächig verarbeitetes Metall zugelassen werden.

Art. 19

Dachvorsprünge

¹ Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.80 m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.30 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen.

² Flachdächer sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Art. 20

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten (entweder Schleppgauben oder Giebellukarnen) zulässig.

² Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

³ Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als einen Drittel der Höhe der jeweiligen Dachfläche an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Der Mindestabstand zu einer Trauflinie beträgt einen Sechstel der Höhe der jeweiligen Dachfläche. Der seitliche Randabstand muss in der Regel mindestens 3 m betragen.

⁴ Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 2 m gewahrt werden.

⁵ Schleppgauben sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 2 m und eine Höhe von maximal 1.50 m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Die Frontfläche der Schleppgaube muss die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 15° betragen.

⁶ Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 1.8 m und eine Höhe von maximal 1.7 m, von der Traufe bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Bezüglich der Höhe bleiben die Vorschriften von Abs. 3 vorbehalten. Die Dachneigung von Giebellukarnen hat jener des Hauptdaches zu entsprechen.

⁷ Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen.

⁸ Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Vollglasaufbauten sind nicht zulässig.

⁹ Bei allen Dachaufbauten ist ein Sonnenschutz mittels Lamellenstoren zulässig.

Art. 21

Quergiebel

Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen.

Art. 22

Dachflächenfenster

¹ Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und dürfen eine maximale Glaslichtfläche von je 0.5 m² nicht überschreiten. Die gesamte Glaslichtfläche aller Dachflächenfenster darf pro Dachteil maximal 3% der zugehörigen Dachfläche betragen.

² Die Dachflächenfenster sind bezüglich Konstruktion und Anordnung sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind unauffällig auszugestalten, farblich dem Bedachungsmaterial anzupassen und in die Dachfläche integriert auszuführen.

Art. 23

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 24

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

¹ Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach § 238 Abs. 4 PBG und nach Art. 32 Abs. 1 RPV.

² Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Zudem müssen die einzelnen Module eine kompakte, zusammenhängende, rechteckige Fläche bilden.

³ Die Rahmenprofile von Photovoltaikanlagen sind in derselben Farbe auszuführen wie die Photovoltaik-Module.

⁴ Besondere Bestimmungen für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommunaler Bedeutung bleiben vorbehalten.

2.1.3.2 Fassadengestaltung

Art. 25

Grundsätze

¹ Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Dabei soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomie- teil sichtbar bleiben.

² Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende und nicht reflektierende Materialien und Farben zu verwenden. Grelle und auffallende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.

Art. 26

Gestaltung der Fenster

¹ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, sind mit einem Gewände zu versehen, mit Sprossen zu unterteilen und sind mit Holz oder Metall zu materialisieren. Zudem werden Fensterläden aus Holz verlangt.

² Bei Neubauten und Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

³ Fenster in Verbindung mit einer Bretterschalung und Lichtschlitze sowie Schiebeläden sind bei Umbauten von Ökonomiegebäuden oder - teilen und Ersatzneubauten zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind und sich in den Charakter des Baus eingliedern.

Art. 27

Türen und Tore

¹ Türen sind in der Regel einflügelig und aus Holz zu gestalten. Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind auch Schiebetüren zulässig. Diese können aus anderen Materialien gefertigt sein.

² Garagen sind mit Toren aus Holz abzuschliessen.

³ Türen und Tore sind traditionell zu gestalten und müssen sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes und ins Ortsbild einordnen.

Art. 28

Terrassen und Balkone

¹ Balkone sind bei im Kernzonenplan nicht schwarz bezeichneten Gebäuden sowie bei Ersatzbauten bis ins 1. Obergeschoss zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einordnen.

² Lauben in Holzkonstruktion sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

³ Eingeschossige Erweiterungen von dem Wohnen dienenden Gebäudeteilen, welche ein Flachdach aufweisen, müssen mit Terrassen versehen werden. Die Terrasse ist mit einem Geländer zu versehen, welches sich gut einordnet.

⁴ Bei Ersatz- und Neubauten sind auch Loggien zulässig.

Art. 29

Wintergärten

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

Art. 30

Aussenantennen

Nach aussen in Erscheinung tretende Dach-, Garten- und Fassadenantennen sind in der Regel nicht zulässig.

2.1.3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 31

Grundsätze

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen und weiterzuführen.

² Traditionelle Elemente wie Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen u. dgl. sind in ihrer Eigenart zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen.

Art. 32

Begrünung

Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten. Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Art. 33

Baumschutz

Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Art. 34

Terrainveränderungen

Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Art. 35

Garageneinfahrten

¹ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind weitestgehend zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

² Bauten, welche ausschliesslich dem Zweck der Überdeckung von Garageneinfahrten dienen, fallen bei der Berechnung der Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 2 ausser Ansatz.

Art. 36

Einfriedungen

¹ Mauern sind mit ruhig wirkenden, standorttypischen Bruchsteinen oder rau verputztem bzw. behauenen Beton unauffällig zu gestalten.

² Mauern als Gestaltungselemente bzw. Parzellenabgrenzung dürfen das gestaltete Terrain um maximal 0.80 m überragen.

³ Lattenzäune sind einzeln oder in Kombination mit einer Mauer zulässig. Die Latten müssen aus Holz oder Metall sein und sind senkrecht anzuordnen.

⁴ Der Zaun darf einzeln als auch in Kombination mit einer Mauer das gestaltete Terrain nicht um mehr als 1.30 m überragen.

Art. 37

Parkplätze

¹ Mindestens die Hälfte der Pflichtabstellplätze ist in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Die restlichen Abstellplätze sind auf dem Vorplatz zu schaffen.

² Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat die erforderliche Abstell-

platzzahl reduzieren.

Art. 38

Reklamen, Beschriftungen

¹ Es sind nur Eigenreklamen zulässig.

² Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen.

³ Selbstleuchtende und frei stehende Reklamen sind untersagt.

2.1.4 Abbruchbewilligungen

Art. 39

Bewilligungspflicht

Für den Abbruch von Bauten ist eine Bewilligung nötig. Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

Art. 40

Bewilligungsfähigkeit

Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist oder die Baulücke bzw. das geänderte Umgebungsbild das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

2.2 Wohnzonen

Art. 41

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Zone	W1.2a	W1.2b	W1.2c	W1.6a	W1.6b	W1.8	W2.8
a) Baumassenziffer max.								
- Hauptgebäude	m ³ /m ²	1.2	1.2	1.2	1.6	1.6	1.8	2.8
- Klein- und Anbauten	m ³ /m	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
b) Fassadenhöhe								
bei Schrägdächern:								
- traufseitig	max. m	5.5	*7.5	7.5	*7.5	7.5	10.5	** -
- giebelseitig	max. m	10.5	12.5	12.5	14.5	14.5	17.5	** -
bei Flachdächern ***	max. m	5.5	*7.5	7.5	*7.5	7.5	10.5	10.5
c) Gebäudelänge	max. m	25	25	25	25	25	25	40
d) Grenzabstände								
- grosser Grenzabstand	mind. m	8	8	8	8	8	8	10
- kleiner Grenzabstand	mind. m	4	4	4	4	4	4	5

* In den Wohnzonen W1.2b und W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch bei Schrägdächern die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe bzw. bei Flachdächern die maximal zulässige Fassadenhöhe für die Talfassade und für die Seitenfassade sichtbar wird

** Schrägdach nicht zulässig (Art. 43)

*** bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe sowohl für die Tal- als auch für die Seitenfassade

² Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der maximal zulässigen Höhen frei.

Art. 42

Nutzweise

Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in dem im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet der Zone W2.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone W2.8 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 % einzuhalten. In den Wohnzonen W1.8 und W2.8 sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Art. 43

Dachform, Dachgestaltung

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden nur Schräg- bzw. nur Flachdächer zulässig.

² Pro Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.

2.3 Zone für öffentliche Bauten

Art. 44

Massvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

2.4 Erholungszone

Art. 45

Nutzweise

In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig sind.

Art. 46

Grundmasse

a) Fassadenhöhe traufseitig	max. m	4.5
b) Fassadenhöhe giebelseitig	max. m	6.0

¹ Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 Terrassenhäuser

Art. 47

Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig.

² Die Stufen sind in der Regel seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.

³ Die Terrassen sind zu mindestens 30% ihrer Fläche zu begrünen. Zudem sind Terrassenhäuser zu mindestens einem Drittel ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mindestens 2 m hohen Büschen oder Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.

3.2 Sonderbauvorschriften zur Förderung einer hohen Nutzungsfläche

Art. 48

Förderung einer hohen
Nutzungsichte

¹ Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.

² Die Sonderbauvorschriften sind auf die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete der Wohnzonen W1.6a und W1.6b anwendbar.

³ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

⁴ Werden auf einem Grundstück pro 1'000 m² anrechenbarer Grundstückfläche mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Baumassenziffer auf 2.0.

⁵ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 10.5 m.

⁶ Innerhalb der Wohnzone W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch die maximal zulässige Gesamthöhe sichtbar wird.

⁷ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 sind ausschliesslich nicht begehbare Flachdächer zulässig.

⁸ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

⁹ Bei Beanspruchung des Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 ist eine besonders gute Einordnung und Gestaltung und Freiraumqualität nach

zuweisen.

¹⁰ Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichte Baumasse ist vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.

¹¹ Bei Neubauten darf der Nutzungsbonus gemäss Abs. 4 nur beansprucht werden, wenn ein Nachweis einer bezüglich Treibhausgasemissionen und Primärenergieverbrauch mindestens gleichwertigen Lösung zum jeweils gültigen MINERGIE®-Standard erbracht werden kann.

¹² Der Gemeinderat kann für solche Projekte ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen. Zudem bedürfen solche Projekte einer zustimmenden Beurteilung durch die Baukommission.

3.3 Beurteilung von Baugesuchen

Art. 49

Baukommission

¹ Der Gemeinderat kann Baugesuche der Baukommission zur Beurteilung unterbreiten. Die Beurteilung der Baukommission zu Händen des Gemeinderates hat empfehlenden Charakter.

² Den Gesuchstellern wird eine frühzeitige Zusammenarbeit mit der Baukommission empfohlen.

Art. 50

Gutachten

Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren ein neutrales Fachgutachten einer qualifizierten Fachperson einholen.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 51

Grosser und kleiner
Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 52

Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau und das Zusammenbauen sind bis zum Mass der max. Gebäudelänge zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gemeinsam erstellt werden.

Art. 53

Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.

Art. 54

Untergeschosse

¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.

Art. 55

Strassenabstand

Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- bzw. Platzabstand von 3.5 m.

4.2 Abstellplätze

Art. 56

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf

¹ Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Bei Wohnbauten ist für Bewohner 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen. Zusätzlich ist ein Besucherabstellplatz pro 240 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen.

Für die übrigen Nutzungsarten gelten folgende Bedarfswerte:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Verkaufsgeschäfte:		
Lebensmittel	1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 30 m ² GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m ² GF	1 PP / 60 m ² GF
Gastbetriebe:		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie:		
publikumsintensiv (2)	1 PP / 60 m ² GF	1 PP / 30 m ² GF
publikumsorientiert (3)	jedoch mind.	1 PP / 60 m ² GF
nicht publikumsorientiert (4)	0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 300 m ² GF

Spezialnutzungen:

Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt (5).

- (1) Güterumschlag separat
 - (2) z.B. Schalterbetrieb (Post, Bank)
 - (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
 - (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen
 - (5) auf Grund VSS-Norm (SN 641 400)
- GF = Geschossfläche

² Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf vor der Erteilung der Baubewilligung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 57

Lage der Abstellplätze

¹ Bei mehr als 10 nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese, unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss § 244 PBG, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken.

² Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.

Art. 58

Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen.

² Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.

4.3 Spiel- und Ruheflächen

Art. 59

Bemessung Spiel- und Ruheflächen

Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten, müssen Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der anrechenbaren Grundstückfläche umfassen.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 60

Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil an der Limmat, welche die Gemeindeversammlung am 28. Mai 2019 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Art. 61

Übergangsbestimmungen

Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.

Art. 62

Definition der Baubegriffe und der Messweisen

Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. März 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

Genehmigungsvermerk

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Mai 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Rahel von Planta

Pierluigi Chiodini

Von der Baudirektion genehmigt am 2. Oktober 2020 bzw. am 9. März 2021

Für die Baudirektion: Verfügungen Nr. 1243 / 19 bzw. 0234 / 21