



Bau- und Zonenordnung

vom 4. April 1997

Zonenordnung

- | | | |
|------|---|--------------------|
| Art. | 1 | Zonen |
| | 2 | Massgebliche Pläne |

Bauzonen

Kernzonen

- | | | |
|------|----|-----------------------------------|
| Art. | 3 | Zweck, Nutzweise |
| | 4 | Bestehende Gebäude |
| | 5 | Neubauten |
| | 6 | Gestaltungsvorschriften |
| | 7 | Fassadenflächen und Farbgebung |
| | 8 | Fenster |
| | 9 | Türen und Tore |
| | 10 | Balkone und Lauben |
| | 11 | Reklamen, Aussenbeleuchtung |
| | 12 | Dächer |
| | 13 | Sonnenkollektoren, Aussenantennen |
| | 14 | Umgebung |
| | 15 | Silos |
| | 16 | Aussenrenovationen und Abbrüche |
| | 17 | Beratung |

Wohnzone

- | | | |
|------|----|----------------------|
| Art. | 18 | Überbauungsmasse |
| | 19 | Nutzweise |
| | 20 | Dachgestaltung |
| | 21 | Terrainveränderungen |

Erholungszone

- | | | |
|------|----|---------------|
| Art. | 22 | Spielwiese *) |
|------|----|---------------|

Ergänzende Vorschriften

- | | | |
|------|----|-----------------------|
| Art. | 23 | Besondere Gebäude |
| | 24 | Geschlossene Bauweise |
| | 25 | Fahrzeugabstellplätze |

Schlussbestimmungen

- | | | |
|------|----|---------------|
| Art. | 26 | Inkrafttreten |
|------|----|---------------|

*) gemäss RRB 121/1998 von der Genehmigung ausgenommen
(Standort im Zonenplan noch nicht festgelegt)

Die Gemeinde Berg am Irchel erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; revidierte Fassung vom 1. Sept. 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung

Zonenordnung

Art. 1

Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und/oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1. Bauzonen		ES
– Kernzone 1	K 1	III
– Kernzone 2	K 2	III 1)
– Wohnzone	W	II

2. Weitere Zonen

– Freihaltezone	F	– 2)
– Erholungszone	E	– 3)

- 1) Im Gebiet Abuss/Pünt gilt ES II.
2) Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt ES II.
3) gemäss RRB Nr. 121/1998 von der Genehmigung ausgenommen (Standort im Zonenplan noch nicht festgelegt)

Art. 2

Massgebliche
Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend. Im Gebiet Abuss/Pünt gilt der öffentliche Gestaltungsplan 1:500. Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne 1:500 bzw. 1:1'000.

Bauzonen

Kernzonen

Art. 3

- Zweck** ¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne von Berg und Gräslikon in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Der wertvolle bauliche Bestand soll gewahrt und durch ortsbildgerechte Neubauten ergänzt werden.
- Nutzweise** ² In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe gestattet. Im Gestaltungsplangebiet Abuss/Pünt sind neben Wohnungen nur nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 4

- Bestehende Gebäude** ¹ Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie des Erscheinungsbildes um- und ausgebaut werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegt.
- ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- ³ Historisch nicht wertvolle Bauten können ersetzt und, wenn sie für das Ortsbild nicht bedeutsam sind, im Rahmen der Neubauvorschriften ergänzt oder wieder aufgebaut werden.
- ⁴ Werden bestehende Gebäude erweitert, dürfen deren Gebäude- und Dachfluchten unabhängig von Abstands- und Höhenvorschriften übernommen werden, falls eine ortsbaulich bessere Lösung vorliegt und keine überwiegenden privaten und öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 5

- Neubauten** ¹ Für Neubauten in den Kernzonen gelten folgende Überbauungsmasse:
- | | |
|----------------------|-------|
| Vollgeschosse | 2 |
| Dachgeschosse | 1 |
| Gebäudehöhe | 6.5 m |
| Gebäudelänge | 30 m |
| Grosser Grundabstand | 8 m |
| Kleiner Grundabstand | 5 m |
- ² Für Oekonomiebauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von mind. 5 m.
- ³ Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
- ⁴ Im Gebiet Abuss-Pünt gelten die Überbauungsmasse des Gestaltungsplanes.
- ⁵ Lage, Stellung und Gebäudeabmessungen der Neubauten sind derart zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird. Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze kann gestattet oder angeordnet werden, wenn die Verkehrssicherheit dies zulässt und eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird. An Staatsstrassen ist die Zustimmung des Kantonalen Tiefbauamtes erforderlich.
- ⁶ Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 6

- Gestaltungsvorschriften** ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind im Ganzen und in allen ihren Einzelteilen so auszubilden, dass der ortstypische Charakter gewahrt bleibt. In Bezug auf Gestaltung, Einordnung und Farbgebung muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden. Einzelteile müssen auf das Ganze und untereinander abgestimmt sein.
- ² In der Kernzone 2 sind unter diesen Voraussetzungen einzelne gestalterische Erleichterungen möglich.

Art. 7

Fassadenflächen und Farbgebung Die Fassaden sind in der üblichen Art und Farbgebung zu gestalten. Bei umfassenden Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung des Riegelfachwerks verlangt werden.

Art. 8

Fenster Die Fenster sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses abzustimmen. Sie sollen wenn möglich eine hochrechteckige Form aufweisen. Sie sind mit Sprossen in der Farbe des Rahmens zu unterteilen. Wo der Gebäudecharakter und die bauliche Umgebung dies erfordern, können Fenster mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.

Art. 9

Türen und Tore¹ Türen und Tore sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.
² Beim Um- und Ersatzbau sind als Garagentore Flügeltore zu verwenden; bei Neubauten sind auch Kipptore erlaubt. Die Garagentore sind mit Holzfüllungen zu versehen.

Art. 10

Balkone und Lauben Balkone sind entweder innenliegend anzuordnen oder in herkömmlicher Art und Abmessung als Lauben auszubilden. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Die Brüstung ist in Holz anzufertigen.

Art. 11

Reklamen¹ Freistehende oder von der Fassadenfläche auskragende Reklameanlagen sind untersagt. Eine Ausnahme bilden nicht direkt beleuchtete Wirtshausschilder.
² Werbeformen haben sich auf die Eigenreklame zu beschränken und sind max. bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.

Aussen-
beleuchtung

³ Die gesamthafte Beleuchtung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Plätzen ist bewilligungspflichtig.

Art. 12

Dachform und
Dachneigung

¹ Die Dächer haben die herkömmliche Form aufzuweisen. Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40° zulässig. Der Traufbereich ist in der Regel mit Aufschieblingen auszubilden.

² Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pultdächer zugelassen werden.

Dachvorsprünge

³ Das Dach ist in herkömmlicher Art allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben mindestens zu betragen:

- traufseits 70 cm
- giebelseits 30 cm

⁴ Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.

Dachaufbauten

⁵ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sind in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

⁶ Die Breite der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/5 der Trauflänge nicht überschreiten. Grösse und Verteilung der Dachaufbauten richten sich nach der Dachfläche und den darunterliegenden Fenstern. Die Frontflächen dürfen bei Schleppgauben max. 1.5 m² und bei Giebellukarnen höchstens 2.8 m² betragen. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.

⁷ Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

Dachflächen-
fenster

⁸ Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.30 m² Lichtfläche sind zugelassen. In der Kernzone 2 ist eine Erhöhung auf max. 0.50 m² zulässig.

Dacheinschnitte

⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

¹⁰ Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken.

Bedachungs-
material

¹¹ Für die besonderen Gebäude gemäss PBG sind auch andere braun oder rot eingefärbte und ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

Art. 13

Sonnenkollektoren, Aussenantennen
Sonnenkollektoren und Aussenantennen werden an wenig exponierten Lagen zugelassen, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 6 erfüllen.

Art. 14

Vorgärten
¹ Vorgärten sind in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs, insbesondere der für das Ortsbild typischen Gärten, ist nach Möglichkeit zu erhalten.

² Eine Schmälerung der Vorgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist zu vermeiden.

Bepflanzung
³ Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wo die Verhältnisse es zulassen, sind neue Bäume, einige davon als hochstämmige, sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

⁴ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Vorbehalten bleiben grössere Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.

Terrainveränderungen
⁵ Zulässige Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzugleichen und einen Böschungswinkel von höchstens 1:10 gegenüber dem gewachsenen Boden einzuhalten.

Art. 15

Silos
Silos dürfen inkl. allen Aufbauten die Gebäudehöhe zuzüglich die halbe Firsthöhe nicht übersteigen. Die Umgebung ist wirksam zu bepflanzen.

Art. 16

Aussenrenovationen und Abbrüche
¹ Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.

² Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt, dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Art. 17

Beratung
Bauherren und Architekten wird im Stadium der Grobplanung seitens der Baubehörde eine unentgeltliche Beratung angeboten. Dies setzt eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Baubehörde voraus.

Wohnzone

Art. 18

Überbauungsmasse
¹ Für die Wohnzone gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	2
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	–
Ausnützungsziffer	35 %
Gebäudehöhe max.	4.8 m
Firsthöhe max.	4 m
Gebäudelänge max.	20 m
grosser Grundabstand min.	8 m
kleiner Grundabstand min.	5 m

Gebiet Ifang
² Im Gebiet Ifang sind eine Gebäudehöhe von max. 6.7 m und zusätzlich ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Es gilt die Firsthöhe gemäss PBG.

Mehrlängenzuschlag
³ Bei Fassadenlängen über 15 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge.

Grosser und kleiner Grenzabstand
⁴ Der grosse Grenzabstand ist vor der längeren, gegen Süden gerichteten Fassade, bei Nord/Süd-Richtung des Gebäudes vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 19

Nutzweise Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe zulässig, soweit die daraus entstehende Verkehrsbelastung für die Wohnzone zumutbar ist.

Art. 20

- Dachgestaltung ¹ Zulässig sind Satteldächer mit annähernd gleicher Neigung von mind. 30°, andere Dachformen nur, wenn eine gleichwertige ortsbauliche Einordnung erreicht wird.
- ² Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.
- ³ Konstruktion und Ausbildung der Dächer wie Vorsprünge, schmale Trauf- und Ortsabschlüsse usw. sind in der ortsüblichen Art vorzusehen.
- Dachaufbauten ⁴ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sind in der Form von Schleppgauben, Giebellukarnen oder Dreiecklukarnen zulässig. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- Dachflächenfenster ⁵ Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.50 m² Lichtfläche sind gestattet.
- Dacheinschnitte ⁶ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- ⁷ Art. 6 gilt für die Dachgestaltung in der Wohnzone entsprechend.

Art. 21

Terrainveränderungen Der gewachsene Boden darf um höchstens 1.0 m verändert werden.

Erholungszone

Art. 22 ^{*)}

Spielwiese Die Erholungszone dient als öffentliches Spielfeld. Zulässig sind besondere Gebäude, Einzäunungen und Anlagen, die dem eigentlichen Zonenzweck dienen.

Ergänzende Vorschriften

Art. 23

Besondere Gebäude Für besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Art. 24

Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist gestattet. Die zulässige Gesamtlänge beträgt in der

– Kernzone 1 und 2	max. 35 m
– Wohnzone	max. 30 m

Art. 25

Fahrzeugabstellplätze ¹ Pro 80 m² Wohnfläche, mindestens jedoch pro Wohnung, ist ein Abstellplatz in einer Garage oder im Freien zu schaffen. Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze bereitzustellen.

^{*)} gemäss RRB Nr. 121/1998 von der Genehmigung ausgenommen (Standort im Zonenplan noch nicht festgelegt)

² Bei Wohnbauten ist die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze im Gebäude zu plazieren oder zu überdachen. In der Kernzone 1 und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen können die Abstellplätze gemäss §§ 242 und 245 PBG begrenzt werden.

³ Bei anderen Nutzungen wird die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend der Norm SN 641 400 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute festgesetzt.

⁴ Abstellplätze sind ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes in die Umgebung einzuordnen. Grössere offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und womöglich zu beschatten.

Schlussbestimmungen

Art. 26

Inkrafttreten

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

Von der Gemeindeversammlung am 4. April 1997 festgesetzt.

Der Präsident: H. Breiter

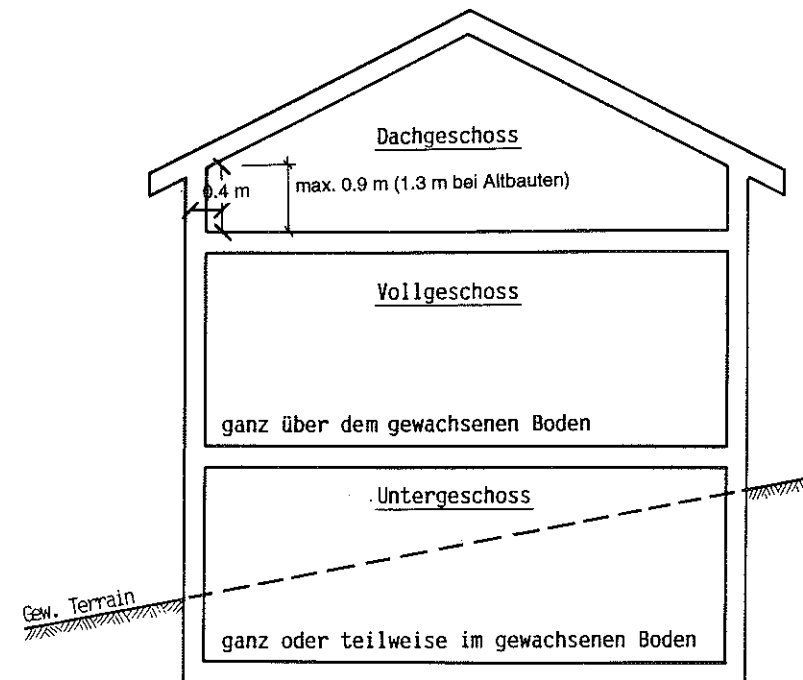
Der Schreiber: M. Vetterli

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 121 vom 21. Januar 1998 genehmigt.

ANHANG

ERLÄUTERUNGEN BZW. ZUSAMMENSTELLUNG DER GEBRÄUCHLICHSTEN BAURECHTLICHEN BEGRIFFE UND BESTIMMUNGEN

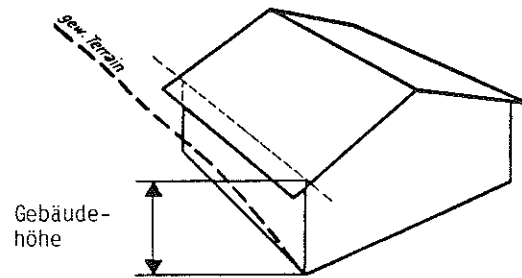
GESCHOSSE §§ 275 - 276, 293 PBG



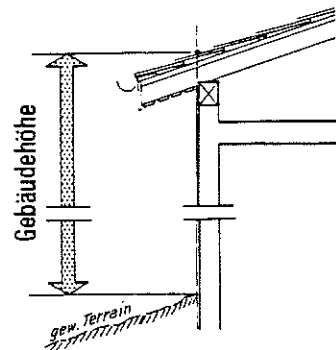
Untergeschosse sind anrechenbar, wenn sie

- volumenmässig mehr als zur Hälfte über dem gewachsenen Boden liegen oder
- mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen belegt werden.

GEBÄUDEHÖHE §§ 278 - 280 PBG

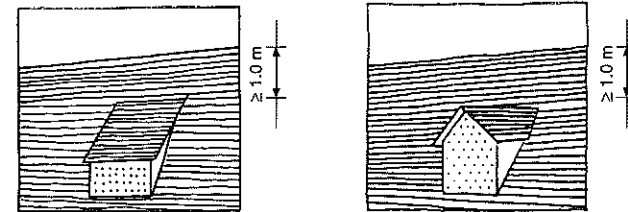


gemessen am tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der jeweiligen Fassade.



gemessen bis Schnittlinie Fassade / Dachfläche

DACHAUFBAUTEN Art. 12 Abs. 5 - 7 BZO

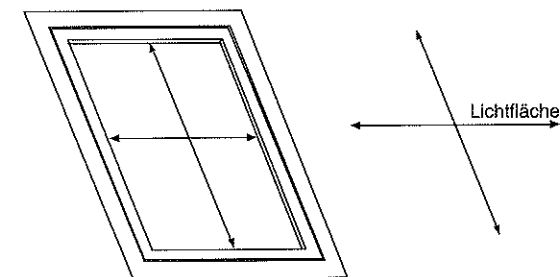


Gaube

Lukarne

 massgebliche Fläche

DACHFLÄCHENFENSTER Art. 12 Abs. 8 BZO

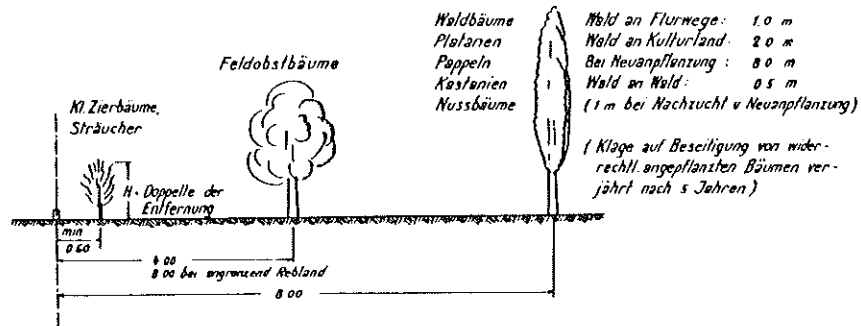


Unter einzelnen Dachflächenfenstern sind 1 bis maximal 3 pro Dach zu verstehen. Die massgebliche Grösse ist die Lichtfläche.

PFLANZUNGEN UND WÄNDE

- gegenüber Nachbargrundstücken

§ 169/170 Pflanzen von Bäumen:



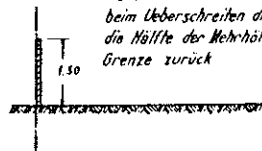
§ 177 Einfriedigung:

a) Grünhecken



b) Holzwände, Mauern

bis 1,50 m Höhe an die Grenze,
beim Überschreiten dieser Höhe um
die Hälfte der Mehrhöhe von der
Grenze zurück

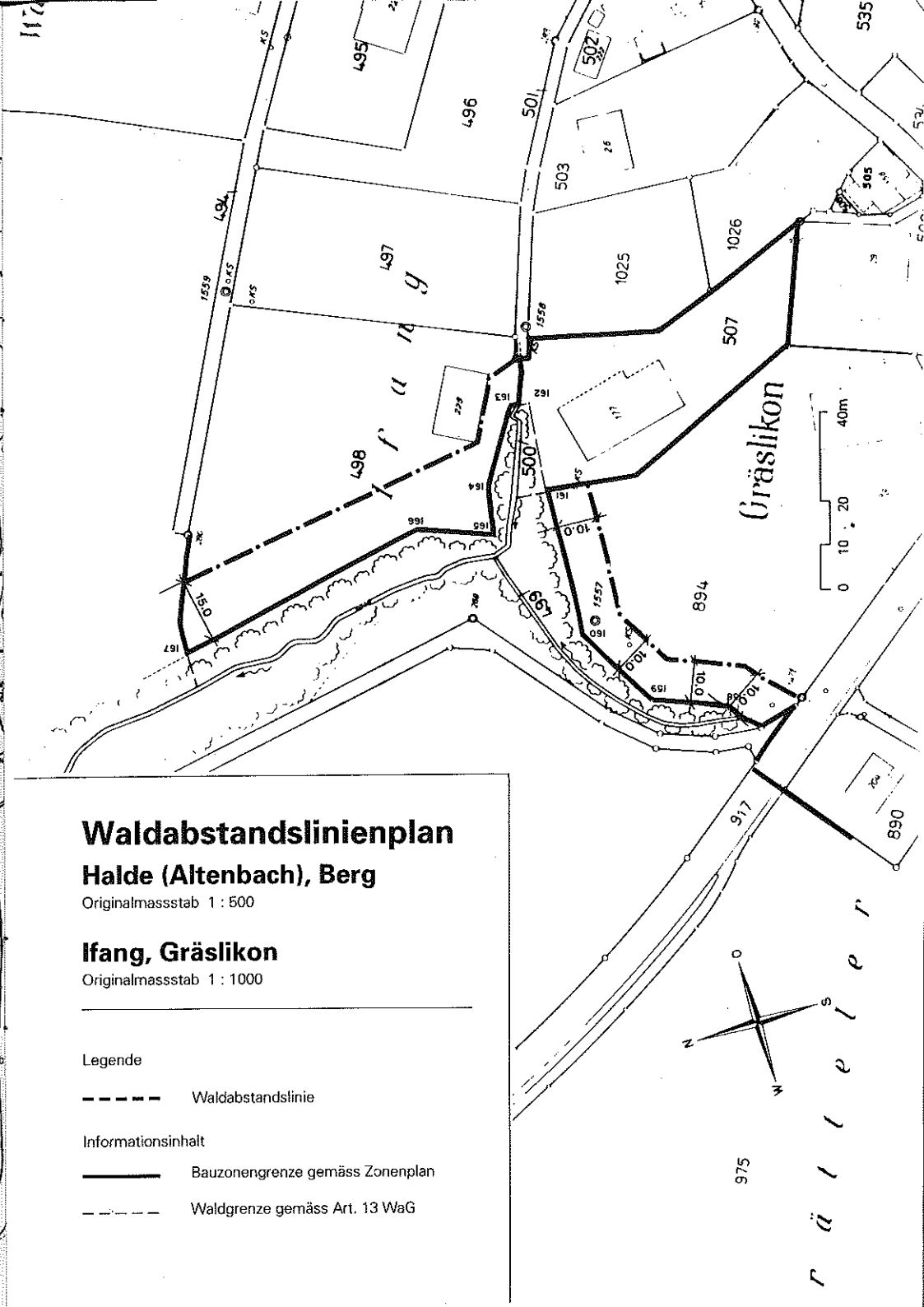
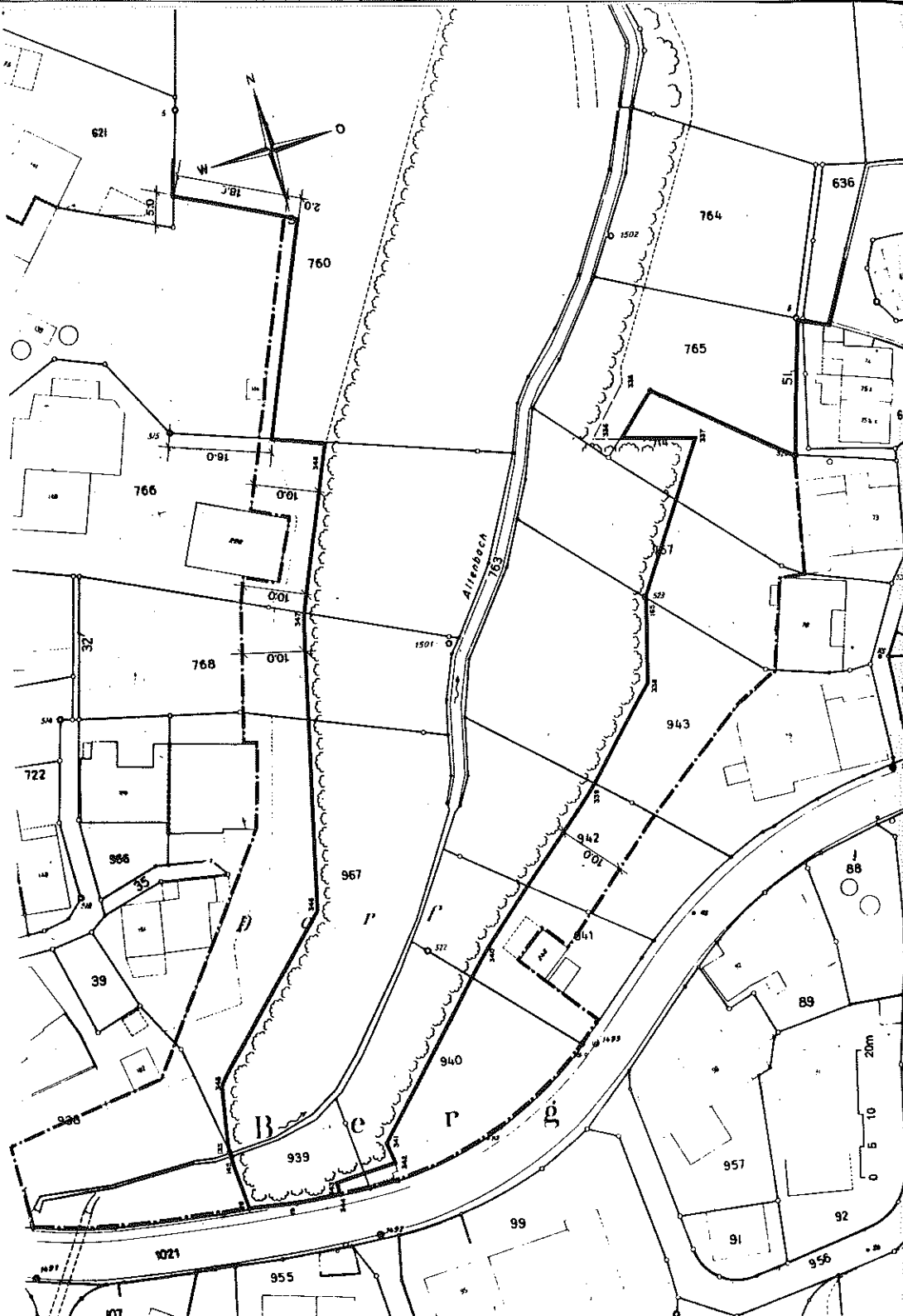


- gegenüber Strassen und Wegen

Strassenabstandsverordnung
(vom 19. April 1978)

- auf Strassen- und Weggebiet

§ 174 bis EG zum ZGB
(Änderung bisherigen Rechts
mit dem Inkrafttreten des PBG)



Waldabstandslinienplan

Halde (Altenbach), Berg

Originalmassstab 1 : 500

Ifang, Gräslikon

Originalmassstab 1 : 1000

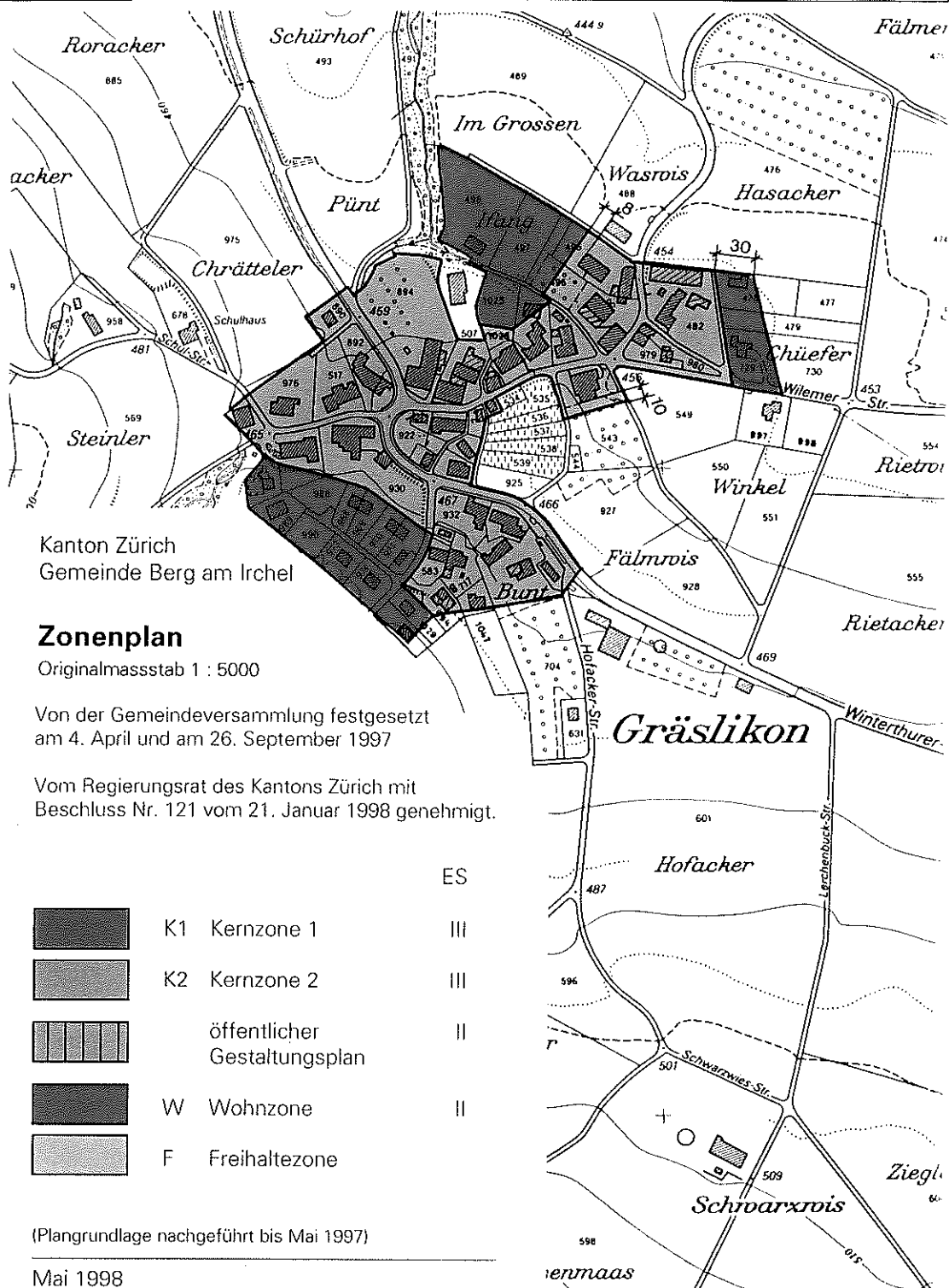
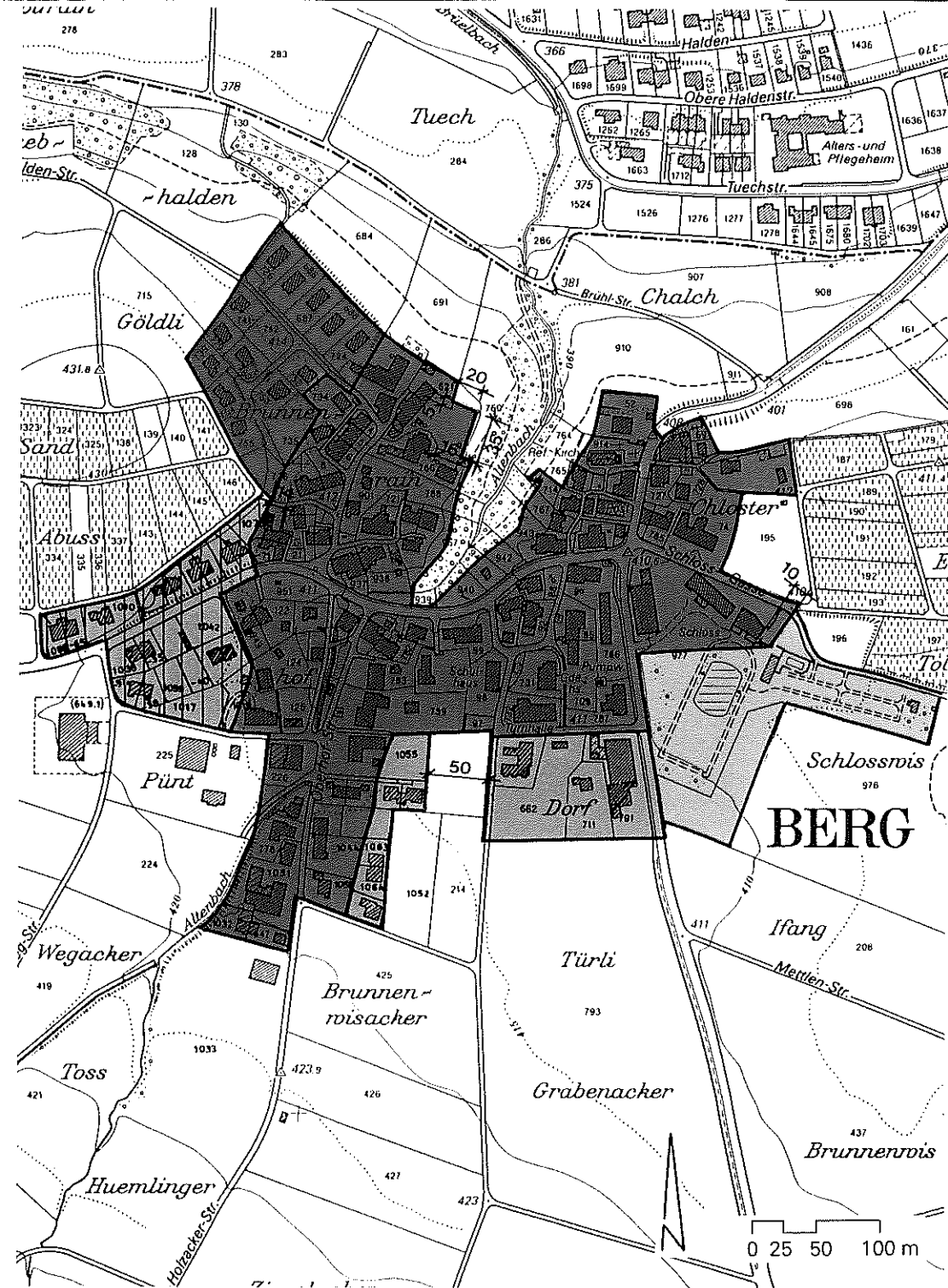
Legende

--- Waldabstandslinie

Informationsinhalt

— Bauzonengrenze gemäss Zonenplan

- - - Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG



Kanton Zürich
Gemeinde Berg am Irchel

Zonenplan

Originalmassstab 1 : 5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 4. April und am 26. September 1997

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit
Beschluss Nr. 121 vom 21. Januar 1998 genehmigt.

	K1	Kernzone 1	ES
	K2	Kernzone 2	III
		öffentlicher Gestaltungsplan	II
	W	Wohnzone	II
	F	Freihaltezone	

(Plangrundlage nachgeführt bis Mai 1997)

Mai 1998