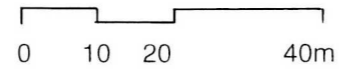


Kanton Zürich

Gemeinde Hochfelden

Kernzonenplan

Originalmassstab 1 : 1000



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Oktober 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Vom Regierungsrat des Kanton Zürich mit Beschluss Nr. 1140 genehmigt am

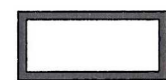
24. April 1996

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



Legende



KW

Kernzone Willenhof

ES

III



Hausbereich



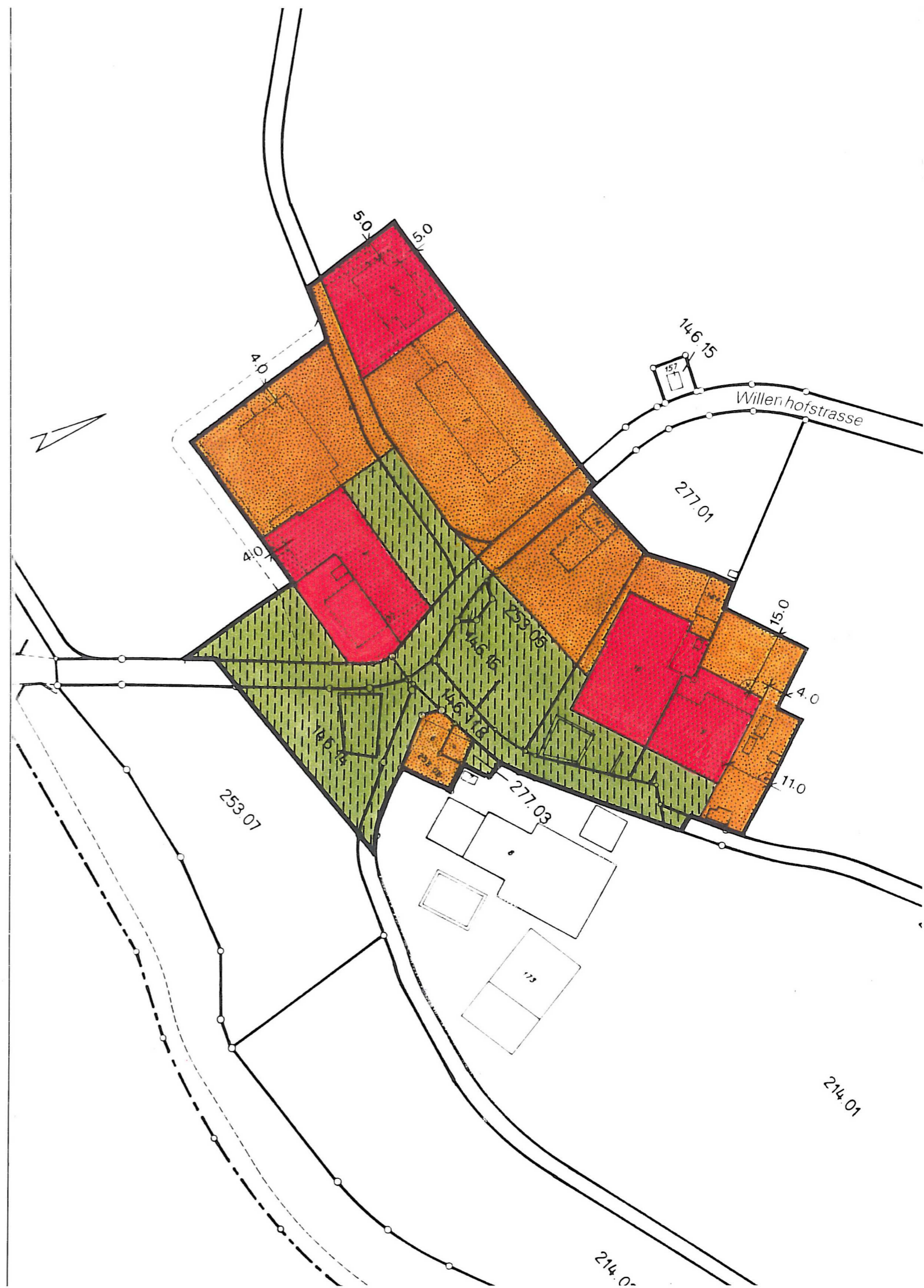
Hofbereich



Freiraum

Januar 1996

Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG



Kanton Zürich
Gemeinde Hochfelden

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Bau- und Zonenordnung Kernzone Willenhof

Öffentliche Auflage vom 4. August bis 3. Oktober 1995

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Oktober 1995
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Die Gemeindegeschreiberin:



Vom Regierungsrat des Kantons Zürich

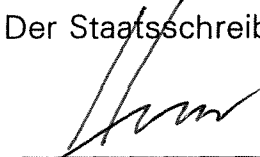
mit Beschluss Nr. 1140

genehmigt am

24. April 1996

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



Dezember 1995

Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Die Gemeinde Hochfelden erlässt gestützt auf §45 und §88 des Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.1975/1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für den Weiler Willenhof die nachstehenden Zonenvorschriften

1. Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung Das Siedlungsgebiet des Willenhofes wird der Kernzone Willenhof (KW) zugeteilt, soweit es nicht in der Landwirtschaftszone verbleibt.

Art. 2

Massgebliche Pläne Für die Abgrenzung der Zone und für Anordnungen innerhalb der Zone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 massgebend.

Art. 3

Bezug zur Bau- und Zonenordnung Die geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hochfelden hat überall da Gültigkeit, wo die vorstehenden Zonenvorschriften keine abweichende Regelung enthalten.

2. Zonenvorschriften

Art. 4

Zweck Das bäuerlich geprägte Ortsbild des Willenhofes soll in seiner Erscheinung und Eigenart erhalten bleiben.

Art. 5

Unterteilung Die Kernzone Willenhof wird in den „Hausbereich“, den „Hofbereich“ und den „Freiraum“ unterteilt.

Art. 6

Hausbereich ¹ Im Hausbereich dürfen bestehende Hauptgebäude unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Umfanges sowie unter Einhaltung Art.6 Abs.4 ersetzt oder umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Wohnhygiene liegen. Neue zusätzliche Gebäude im Hausbereich sind nicht erlaubt.

² Vorbehalten bleiben Schutzanordnungen.

Zulässige Nutzung ³ Neben Wohnen und Landwirtschaft sind mässig störende kleingewerbliche Nutzungen zulässig, welche mit dieser in einem betrieblichen Zusammenhang stehen und der Struktur des Weilers entsprechen.

4 Bei Um- oder Ersatzbauten dürfen innerhalb der Hauptbauten bisher genutzte Wohnflächen wiederum zu Wohnzwecken verwendet werden. Zusätzlich ist eine Wohnraumerweiterung bis max. 50% der vorhandenen Wohnfläche in Voll- und Dachgeschossen aber max. 140 m² möglich. Seit dem 1.1.1990 realisierte Wohnraumerweiterungen sind davon in Abzug zu bringen.

5 Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Hausbereiches ist frei, sofern keine wesentlichen Fassadenveränderungen erforderlich sind und die bisherige Wohnfläche erhalten bleibt. Der landwirtschaftliche Nutzungsanteil ist nicht beschränkt.

Art. 7

Hofbereich

1 Im Hofbereich sind „besondere Gebäude“ im Sinne von §273 PBG und öffentliche Bauten zulässig. Deren gesamte Gebäudegrundfläche darf nicht mehr als 20% der Hofbereichfläche betragen. Ausserdem sind ausschliesslich landwirtschaftlichen Zwecken dienende Wohn- und Ökonomiegebäude zulässig.

2 Im übrigen darf der Hofbereich, unter Vorbehalt anderer Bestimmungen (z.B. Gewässerschutzgesetz, Schrottgesezt usw.), für gewerbliche Zwecke als Lager- und Abstellfläche genutzt werden, soweit diese mit den Nutzungen gemäss Art. 6 Abs. 3 in einem betrieblichen Zusammenhang stehen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 8

Freiraum

In den im Kernzonenplan als Freiräume bezeichneten Bereichen sind keine oberirdischen Bauten zulässig. Die Vorgärten und Hofplätze sind zu erhalten.

Art. 9

Dach- und Fassadengestaltung

1 Die Dachform hat sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

2 Hauptwohnräume (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) im Dachgeschoss sind in der Regel über die Giebelseite zu belichten. Soweit erforderlich sind - bei guter Anordnung und Gestaltung - im ersten Dachgeschoss pro Dachseite maximal zwei Dachaufbauten in der Form von Schlepptgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

3 Bei guter Anordnung und Gestaltung sind einzelne liegende Dachflächenfenster soweit gestattet, als sie nicht zur Belichtung von Hauptwohnräumen dienen und maximal 0.45 m² (Lichtmass Rahmen) aufweisen.

Balkone

4 Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen.

Art. 10

- Umgebungsgestaltung 1 Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Vorgärten sind zu erhalten. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen, ausgenommen für Kellerabgänge.
- Parkplätze 2 Die Pflichtparkplätze müssen nach Möglichkeit in die Bauvolumen der Scheunen im Erdgeschoss integriert werden.
- Vorplätze 3 Vorplätze sind bei grösseren Änderungen oder Neugestaltungen in wasserdurchlässiger Befestigung zu erstellen (gepflästert, chaussiert, Verbundsteine usw.).

Art. 11

- Bewilligungspflicht Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Elementen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenänderungen und -renovationen sind bewilligungspflichtig.

Art. 12

- Immissionsschutz In der Kernzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 13

- Inkrafttreten Die Zonenvorschriften treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.