KRS 710.1

Otelfingen

Bau- und Zonenordnung

der Gemeinde Otelfingen

vom 1. März 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**

I. Allgemeine Bestimmungen **5**

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen 5

Art. 2 Weitere Anordnungen 5

Art. 3 Massgebende Pläne 6

II. Mehrwertausgleich **6**

Art. 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe 6

Art. 5 Erträge 6

III. Bauzonen **7**

a) Kernzonen 7

Art. 6 Zweck 7

Art. 7 Umbau und Ersatzbauten 7

Art. 8 Neubauten 7

Art. 9 Reduktion des Strassenabstandes 7

Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten 8

Art. 11 Gestaltung, Einordnung 8

Art. 12 Fassaden 8

Art. 13 Fenster 9

Art. 14 Dachform, Dacheindeckung 9

Art. 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte 9

Art. 16 Dachflächenfenster 10

Art. 17 Kamine 10

Art. 18 Umgebungsgestaltung 10

Art. 19 Aussenrenovationen und Abbrüche 11

Art. 20 Besondere Nutzungsanordnungen 11

b) Wohnzonen 11

Art. 21 Grundmasse 11

Art. 22 Dachform 12

Art. 23 Dachbauten, Dacheinschnitte 12

Art. 24 Bauweise 12

Art. 25 Mehrlängenzuschlag 12

Art. 26 Gesamtgebäudelänge 12

Art. 27 Terrainveränderungen 12

Art. 28 Nutzweise 13

c) Gewerbe- und Industriezonen 13

Art. 29 Zweck 13

Art. 30 Grundmasse 13

Art. 31 Bauweise 13

Art. 32 Einordnung und Gestaltung 13

Art. 33 Bauhöhenbeschränkung 14

Art. 34 Nutzweise 14

d) Zone für öffentliche Bauten 14
Art. 35 Grundmasse 14
IV. Besondere Zonen 14
Art. 36 Erholungszone Golf 14
Art. 37 Freihaltezonen 14
Art. 38 Reservezonen 14
V. Arealüberbauung 14
Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche 14
Art. 40 Ergänzende Bestimmungen 15
VI. Ergänzende Bauvorschriften 15
Art. 41 Grosser und kleiner Grund -bzw. Grenzabstand 15
Art. 42 Fachgutachten 15
Art. 43 Anzahl Abstellplätze für Personenwagen 15
Art. 44 Abstellflächen 17
Art. 45 Spiel- und Ruheflächen 17
Art. 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 17
Art. 47 Kehrichtbeseitigung 17
Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 17
Art. 49 Gestaltung Siedlungsrand 18
VII. Formelle Vorschriften 18
Art. 50 Früheres Recht 18
Art. 51 Inkrafttreten 18
Art. 52 Definition der Baubegriffe und der Messweisen 18

Bestandteile dieser Bau- und Zonenordnung bilden folgende beiliegende Pläne vom 1. Dezember 2024
- **Zonenplan**
- **Kernzonenplan**

Bau- und Zonenordnung vom 1. März 2025

Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. November 2019 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts wird folgende Bau- und Zonenordnung erlassen.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

Bauzonen

Zonenbezeichnung	Kürzel	AZ max.	ES
a) Kernzonen			
- Kernzone I	K I	40	III
- Kernzone II	K II	40	III
b) Wohnzonen			
- eingeschossige Wohnzone	W1	20	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	30	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2C	35	II
- dreigeschossige Wohnzone	W3	55	II
- zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2	35	II
- dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG3	55	III
c) Gewerbe- und Industriezone			
- Gewerbezone	G		III
- Industriezone	I		III
d) Zone für öffentliche Bauten	Ö		III

Besondere *Zonen*

Zonenbezeichnung	Kürzel
- Erholungszone Golf	E
- Freihaltezone	F
- Reservezone	R

Art. 2 Weitere Anordnungen

Die Bauordnung legt die in den einzelnen Bauzonen geltenden Bau-vorschriften fest. Es werden Anordnungen über die Gestaltung, die Nutzweise sowie Arealüberbauung getroffen.

Art. 3 Massgebende Pläne

[1] Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:5'000 (Ergänzungsplan 1).

[2] Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.

[3] Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen der Gestaltungspläne:

- GP1: Privater Gestaltungsplan Näprunnen, 17.01.2007
- GP2: Privater Gestaltungsplan Heidenwis, 06.12.2012
- GP3: Privater Gestaltungsplan Talacher, 23.02.2006
- GP4: Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord, 20.03.2009
- GP5: Privater Gestaltungsplan Erbist, 27.02.2019

[4] Die rechtsverbindlichen Pläne können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Kopien oder Wiedergaben der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

II. Mehrwertausgleich

Art. 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe

[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1’200 m^2.

[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100’000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 5 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.

III. Bauzonen
a) Kernzonen

Art. 6 Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkernes durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.

Art. 7 Umbau und Ersatzbauten

[1] Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden.

[2] Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 7 Abs. 1 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 8 Abs. 1 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

[3] Vorbehalten bleiben die jeweils gültige Verfügung des Kantons über die Einordnung des Kerns von Otelfingen in das Inventar Ortsbild von kantonaler Bedeutung sowie Unterschutzstellungen von Einzelobjekten.

Art. 8 Neubauten

[1] Für andere Bauten gelten in der Regel folgende Grundmasse:

a) Ausnützungsziffer	max.	40	%
b) Überbauungsziffer	max.	25	%
c) Vollgeschosse	max.	2	
d) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	
e) Fassadenhöhe KI, traufseitig gemessen	max.	7.50	m
f) Fassadenhöhe KII, traufseitig gemessen	max.	8.10	m
g) Gesamtgebäudelänge	max.	30.00	m
h) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	13.00	m
i) Grenzabstand	mind.	9.00	m
k) kleiner Grenzabstand	mind.	5.00	m

[2] In den im Kernzonenplan schraffierten Gebieten westlich der Oberdorf- und nördlich der Bächlenstrasse gilt eine reduzierte Ausnützungsziffer von 30 %.

[3] Entlang des Zelgweges darf die im Kernzonenplan bezeichnete äusserste mögliche Fassadenlinie nicht überstellt werden.

[4] Die Gesamtgebäudelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäudelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei Klein- und Anbauten nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäudelänge zusammengerechnet.

Art. 9 Reduktion des Strassenabstandes

[1] Soweit keine Baulinie vorhanden ist und der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen enthält, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung der Wohnhygiene und einer genügenden Verkehrssicherheit.

[2] In begründeten Ausnahmefällen darf auf die Strassengrenze gebaut werden.

Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten

[1] Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist. Bei Ersatzneubauten sind geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.

[2] Zur Beurteilung von Ersatzneubauten kann der Gemeinderat ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.

[3] Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickelt. Der Gemeinderat holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung ein.

[4] Die Wahl der Fachperson gemäss Art. 10 Abs. 2 und 3 erfolgt in Absprache mit der Bauherrschaft.

Art. 11 Gestaltung, Einordnung

[1] Alle Gebäude haben sich insbesondere in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Massstab und Gliederung des Dorfkerns sollen gewahrt bleiben. Die Gestaltung hat dem jeweiligen Gebäudetyp zu entsprechen.

[2] Kleinbauten und Anbauten unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

[3] Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

[4] Aussenantennen sind nicht zulässig.

Art. 12 Fassaden

[1] Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Bei Um- und Ersatzbauten soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben.

[2] Die Materialisierung der Fassadenoberflächen hat in ortsüblicher Ausführung zu erfolgen. Die Verwendung von Metall und Kunststoff für grössere Flächen ist nicht gestattet.

[3] Grossflächige Mauerdurchbrüche und asymmetrisch ausgebildete Giebelfassaden sind nicht zulässig.

[4] Riegelfassaden sowie natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.

[5] Balkone sind bei Neu- und Ersatzbauten in Trauffassaden bis ins 1. Obergeschoss, in Giebelfassaden bis ins 1. Dachgeschoss, zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild der Gebäude und in die Umgebung einordnen. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. In Giebelfassaden darf die Länge der Balkone maximal 2/5 der Fassadenlänge betragen. Weist die Giebelfassade nur einen Balkon im 1. Dachgeschoss auf, darf dieser die ganze Länge der Fassade beanspruchen. Die Materialisierung hat filigran in Holz oder Metall zu erfolgen.

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

Art. 13 Fenster

[1] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

[2] Bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Fenster mit der üblichen Sprosseneinteilung zu gliedern. Die Fenster sind mit Einfassungen zu versehen und es sind Fensterläden mit beweglichen Jalousien zu verwenden. Rollläden und aufgesetzte Schiebeläden sind nicht zulässig. Die Materialwahl hat einheitlich in Holz oder Holzmetall zu erfolgen. Bei kleinen Fenstern zur Belichtung von Nebenräumen kann auf das Anbringen von Läden verzichtet werden.

[3] Bei Neubauten sowie bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstersprossen, Einfassungen und Fensterläden kann verzichtet werden.

[4] Brettlifenster und Lichtschlitze sind bei Umbauten und Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen zulässig, sofern sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes eingliedern.

Art. 14 Dachform, Dacheindeckung

[1] Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° bis 45° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

[2] Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sowie Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig.

[3] Dachfirste von Hauptgebäuden sind benachbarten Bauten einzuordnen und haben in der Regel in Ost-West-Richtung zu verlaufen, ausser wenn die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft eine andere Firstrichtung aufweisen.

[4] Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.90 m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.40 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen.

[5] Die Dächer sind mit Tonziegeln in ortsüblichen Farben zu decken. Die Bestimmungen von Art. 11 Abs. 3 BZO über Solaranlagen bleiben vorbehalten. Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und sowie Klein- und Anbauten können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien bewilligt werden.

Art. 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

[1] Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen gute Proportionen aufweisen. Die Front und die seitlichen Wände müssen in Farbe und Material auf das Gebäude und die Dachlandschaft abgestimmt sein und sich gut einordnen.

[2] Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. Schleppgauben sind als liegendes Rechteck, Giebellukarnen als stehendes Rechteck auszubilden. Dabei gelten in der Kernzone KI die folgenden Werte:

- Schleppgauben maximale Fronthöhe 1.0 m
- Giebellukarnen maximale Frontfläche 3.0 m^2

Das Dach vom Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.0 m im Lot gemessen unter die Firstlinie reichen.

[3] In Dachaufbauten integrierte Balkone sind ausschliesslich bei Neubauten in der Kernzone II und nur im ersten Dachgeschoss gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können und auf derselben Dachfläche keine Dachaufbauten ohne Balkone erstellt werden.

[4] Dacheinschnitte sind ausschliesslich bei Neubauten in der Kern-zone II und nur im ersten Dachgeschoss gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können und auf derselben Dachfläche keine Dachaufbauten erstellt werden.

[5] Quergiebel sind zulässig, wenn deren First deutlich unter dem Hauptfirst angeordnet ist und sie auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite platziert werden.

[6] Die Gesamtbreite aller Aufbauten und Einschnitte darf in der Kernzone I maximal 1/4 und in der Kernzone II maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Art. 16 Dachflächenfenster

[1] Dachflächenfenster sind nur insoweit zulässig, als die Belichtung nicht über die Giebelseite möglich ist. In der Kernzone I sind maximal 1 %, in der Kernzone II maximal 2 % der Dachfläche für Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer maximalen Glasfläche von 0.5 m² zulässig. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche dieselbe Grösse aufzuweisen und sind mit Bezug zu den Fassadenöffnungen anzuordnen.

[2] Zerstreute Glasziegel und sorgfältig gestaltete, dachflächenbündige Lichtbänder sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

[3] Traufnahe Glasziegel sind nur im Bereich des Dachvorsprunges, zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Art. 17 Kamine

[1] Bei Umbauten ohne Nutzungsänderung sind Kamine in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen, Ersatz- und Neubauten sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

[2] Die Ausmündung von Kaminen und Abgasleitungen über Dach ist in Firstnähe anzuordnen.

Art. 18 Umgebungsgestaltung

[1] Höhenlage der Gebäude und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.

[2] Die traditionelle, dörfliche Umgebungsgestaltung (Nutz- und Ziergärten, Höfe, Brunnen, Einfriedungen, Mauern etc.) samt den im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elementen ist zu erhalten und bei Umgestaltung oder Neuanlage möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.

[3] Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch anzulegen. Im Freien sind lediglich Besucherabstellplätze gestattet. Einkauf in Fremdliegenschaft ist gestattet, sofern die Ersatzplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen. Sie sind mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

[4] Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude sind Werbeflächen einheitlich zu gestalten. Leuchtreklamen, sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet.

[5] In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen sind ortstypische Freiraumstrukturen zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen oberirdischen Bauten zulässig. Zweckgebundene Klein- und Anbauten können in den bezeichneten Freiräumen bei guter Einordnung bis zu einer Grundfläche von 6 m^2 und einer Gesamthöhe von 2.5 m bewilligt werden. Abstellplätze sind nicht zulässig, ausgenommen die bestehenden Abstellplätze auf der Freifläche nördlich der reformierten Kirche.

[6] Die im Kernzonenplan bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung ist ein Ersatz an einem geringfügig abweichenden Standort möglich.

Art. 19 Aussenrenovationen und Abbrüche

[1] Vorstehende Gestaltungsvorschriften sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.

[2] Der Abbruch von Bauten und Bauteilen darf nur bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt.

Art. 20 Besondere Nutzungsanordnungen

Für Bauten, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, ist mit Ausnahmen der Bauten direkt an der Landstrasse die gewerbliche Nutzung auf 50 % der Summe der Geschossflächen beschränkt. Nutzungsverlagerungen sind zulässig. Zulässig ist mässig oder nicht störendes Gewerbe.

b) Wohnzonen

Art. 21 Grundmasse

[1]

Zone	W1	W2A	W2B	W2C	W3	WG2	WG3
Ausnützungsziffer max. %	20	30	30	35	55	35	55
Grünflächenziffer mind. %	30	30	30	30	30	30	30
Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	2	3
Anrechenbare UG max.	1	1	1	1			
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	2	2	2	2
traufseitige Fassadenhöhe max. m	4.8	7.0	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4
Gesamthöhe max. m	8.3	10.5	12.0	14.1	18.4	14.1	18.4
Gesamtgebäudelänge max. m	20	20	25	30	40	30	40
Grenzabstände - grosser Grundabstand min. m - kleiner Grundabstand min. m	 9 5	 9 5	 9 5	 9 5	 11 6	 6 6	 6 6

[2] In der WG2 und WG3 kann der Gemeinderat bei besonderen betrieblichen Erfordernissen eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

[3] Ein Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis zu max. 50 % der nach § 255 Abs. 3 PBG zulässigen Geschossfläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses ist möglich, soweit eine genügende Belichtung unter Beachtung der Vorschriften gemäss Art. 27 BZO sichergestellt werden kann.

[4] Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit zurückversetztem Attikageschoss zu messen. Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von mehr als 10 %, gemessen innerhalb der Fassadenlinie, aufweist, ist bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe talseitig zu messen.

Art. 22 Dachform

[1] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten und als Terrassen genutzte, eingeschossige Gebäudeteile.

[2] Flachdächer von Hauptbauten mit einer Fläche von mehr als 20 m^2 sind mit wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschichten ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 23 Dachbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 24 Bauweise

1 Die geschlossene Bauweise ist ausser in den Wohnzonen W1 und W2A bis zur maximal zulässigen Gesamtgebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2 In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind Terrassenhäuser nicht zulässig.

Art. 25 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassadenlängen von mehr als 25 m, in der W2A von mehr als 16 m, erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. Klein- und Anbauten werden nicht eingerechnet.

Art. 26 Gesamtgebäudelänge

[1] Die Gesamtgebäudelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäudelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei Kleinbauten und Anbauten unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäudelänge zusammengerechnet.

[2] Wird in der W2A die Gesamtgebäudelänge durch Anbauten überschritten, muss der von der talseitigen Fassadenansicht wahrnehmbare Versatz zwischen Hauptgebäude und Anbauten mindestens 1.5 m betragen. Werden Anbauten jedoch fassadenbündig erstellt, werden sie an die Gesamtgebäudelänge angerechnet.

Art. 27 Terrainveränderungen

[1] In flachem Gelände sind nur Abgrabungen zur Freilegung von Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen gestattet.

[2] In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen des massgebenden Terrains zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen zulässig. Hangseitige Fassadenschüttungen für Hauszugänge und Garagenvorplätze sind in allen Wohnzonen zulässig.

[3] Andere massvolle Veränderungen des massgebenden gewachsenen Terrains sind zulässig, wenn sie architektonisch begründet sind und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

[4] Aufschüttungen und Stützmauern müssen sich gut ins gestaltete Terrain einpassen. Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m (bezogen auf das massgebende Terrain) nicht übersteigen. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1 sein. Mauern längs Strassen haben ein Bankett von 0.5 m einzuhalten.

Art. 28 Nutzweise

[1] Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Es sind nur zulässig: Nicht störende Betriebe bis maximal einen Drittel der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen oder ausschliesslich der Quartierversorgung zu dienen.

[2] Die Wohn- und Gewerbezonen sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind zulässig: Mässig störende Betriebe bis max. zur Hälfte der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen. Werden mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt, erhöht sich die Ausnützungsziffer in dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet der WG2 um 10 %.

c) Gewerbe- und Industriezonen

Art. 29 Zweck

Gewerbe- und Industriezone sind in erster Linie für gewerbliche, industrielle sowie Dienstleistungsnutzungen bestimmt.

Art. 30 Grundmasse

[1]

Zone	G	I
Baumassenziffer max. m^3/m^2	3.0	8.0
Grünflächenziffer min. %	15.0	15.0
Fassadenhöhe max. m	9.0	18.0
Gesamthöhe max. m	12.0	21.0
Grenzabstand min. m	5.0	5.0

[2] Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

[3] Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen.

Art. 31 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.

Art. 32 Einordnung und Gestaltung

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Fahrzeugabstellplätze etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. Grünflächen sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der Grünflächenziffer eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.

Art. 33 Bauhöhenbeschränkung

[1] In dem Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet der Industriezone mit einschränkenden Gebäudeabmessungen darf die Gesamthöhe die Kote von 445 m ü. M. nicht überschreiten.

Art. 34 Nutzweise

[1] In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Strak verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.

[2] Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 500 m² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel.

[3] In dem im Zonenplan punktiert bezeichneten Gebiet der Industriezone sind Flächen für Dienstleistungsbetriebe auf 50 % der zulässigen Baumasse beschränkt.

d) Zone für öffentliche Bauten

Art. 35 Grundmasse

[1] In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

[2] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

[3] In der Zone Ö Lährenbüel ist der Aussichtsschutz zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

IV. Besondere Zonen

Art. 36 Erholungszone Golf

In der Erholungszone Golf sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 37 Freihaltezonen

Die kommunalen Freihaltezonen bezwecken die Freihaltung der Rebberge und der unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 40 PBG.

Art. 38 Reservezonen

Die Reservezonen sind bestimmt für die spätere Erweiterung der Bauzonen.

V. Arealüberbauung

Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche

In den Zonen W2B, W2C, WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m^2.

Art. 40 Ergänzende Bestimmungen

[1] Die Ausnützungsziffer erhöht sich um einen Zehntel.

[2] In der W3 und WG3, ausgenommen die bezeichneten Gebiete gemäss Art. 22 Abs. 1 BZO, können beide Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden. In diesem Fall erhöht sich die Gesamthöhe auf maximal 14.7 m und es sind nur Flachdächer zulässig. Voraussetzung ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Ermittlung einer zweckmässigen baulichen Dichte und Qualitätssicherung. Die auf diese Weise ermittelte bauliche Dichte geht der Bestimmung von Art. 40 Abs. 1 BZO vor.

[3] Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.

[4] Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in einem Teil höchstens 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei der Regelüberbauung betragen.

VI. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 41 Grosser und kleiner Grund -bzw. Grenzabstand

Der grosse Grund- bzw. Grenzabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grund- bzw. Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grund- bzw. Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 42 Fachgutachten

[1] Der Gemeinderat lässt Gestaltungspläne und Arealüberbauungen durch eine externe, neutrale und qualifizierte Fachperson begutachten. Er kann ausserdem Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich prüfen lassen.

[2] Die Wahl der Fachperson gemäss Art. 42 Abs. 1 erfolgt in Absprache mit der Bauherrschaft.

Art. 43 Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

[1] Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach:
- der Nutzweise und Ausnützung des Grundstückes,
- der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie
- den örtlichen Verhältnissen.

[2] Der Grenzbedarf ist eine Ausgangsgrösse bei der Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen. Er wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte ermittelt. Grundlage für die Berechnung nach Flächen ist die anrechenbare Geschossfläche:

Nutzungsart	**Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte**	**Grenzbedarf für Besucher, Kunden**
Wohnen Je Wohneinheit (WE) WE mit mehr als 3.5 Zimmer, zusätzlich	 1 Parkplatz 0.5 Parkplätze	 10% für Besucher bei MFH
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel, nicht Lebensmittel	mind. 1 PP/Laden 1 PP/150 m^2 aGF 1 PP/200 m^2 aGF	 1 PP/30 m^2 aGF[1)] 1 PP/70 m^2 aGF[1)]
Gastbetriebe Restaurant, Café Saal, Konferenz Hotel	 1 PP/40 Sitzplätze - 1 PP/7 Zimmer	 1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
Dienstleistungen publikumsorientiert[2)] nicht publikumsorientiert, Gewerbe[3)]	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/80 m^2 aGF 1 PP/80 m^2 aGF	 1 PP/100 m^2 aGF 1 PP/300 m^2 aGF
Industrie Produktion, Lager	mind. 1 PP/Betrieb 1 PP/ 150 m^2 aGF	 -

[1)] Anlieferung / Güterumschlag separat
[2)] z.B. Praxis, Coiffeur, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb
[3)] z.B. Handwerksbetrieb ohne Laden

[3] Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen Normen. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat. Er kann insbesondere auch eine Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen festlegen.

[4] Der gemäss Abs. 2 ermittelte Grenzbedarf wird gebietsweise, auf Grundlage der entsprechenden Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr, auf folgende prozentuale Anteile festgesetzt. Der Mindestwert entspricht dem Pflichtbedarf an erforderlichen Abstellplätzen für Personenwagen. Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.

ÖV-Güteklasse	**Bewohner min.**	**Beschäftigte min.**	**Besucher und Kunden min.**
Klasse C	70%	45%	50%
Klasse D	85%	60%	70%
Übriges Gebiet	100%	100%	100%

[5] Autoarme Nutzungen können in allen Zonen mit Ausnahme der Wohnzonen W1 und W2A von der Verpflichtung zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen 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 Fahrzeugabstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.

Art. 44 Abstellflächen

[1] Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die einschlägigen Normen.

[2] Bei Kleinwohnungen mit höchstens zwei Zimmern ist ein Abstellraum von mindestens 5 m^2 vorzusehen.

[3] Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an zweckmässigen Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.

Art. 45 Spiel- und Ruheflächen

[1] Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

[2] Sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.

Art. 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

Art. 47 Kehrichtbeseitigung

Anlagen für die Kehrichtbeseitigung bestimmen sich nach § 249 PBG und nach der kommunalen Abfallverordnung.

Art. 48 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

[1] Für die im Zonenplan punktiert umfahrenen Bereiche sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Hierbei sind die gebietsspezifischen Zielsetzungen gemäss den nachfolgenden Absätzen umzusetzen.

[2] **Längs Staatsstrassen:** Es ist eine gute Gestaltung entlang der Staatsstrassen unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften anzustreben.

[3] **Brüel Nord:** Für das Gebiet gelten die folgenden quantitativen und qualitativen Zielsetzungen:

a) Festlegung einer ortsbildverträglichen Struktur und Körnigkeit von Bebauung und Freiräumen unter Berücksichtigung der Scharnierfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem südlich anschliessenden Quartier. Die räumlichen Qualitäten des historischen Ortskerns sind aufzunehmen und durch entsprechende platzartige Aufweitungen des Strassenraumes, die Wahrung von Durchblicken sowie eine gezielte Regelung der Firstrichtungen und der Dachgestaltung weiterzuentwickeln. Bei Hauptbauten sind aus-schliesslich Satteldächer zulässig. Die Freiraumplanung hat zusammenhängend, über die Grenzen der einzelnen Grundstücke hinaus zu erfolgen.

b) Einrichtung von Nutzungen zur Förderung der Quartierbelebung; hierzu zählen insbesondere Orte der Begegnung im Aussenraum für die gesamte Dorfbevölkerung in Verbindung mit publikumsorientierten bzw. öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss.

c) Es werden zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen in Bezug auf Lärmschutz, Energieversorgung und Mobilität sowie Massnahmen zum klimaangepassten Bauen verlangt. Der Grenzbedarf gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO gilt als Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen.

d) Eine Etappierung ist zulässig. Zwischenstände müssen funktionsfähig und hochwertig gestaltet sein.

e) Die Grundordnung ist massgebend für die bauliche Dichte und Körnigkeit der Neubauten.

[4] **Im Gatter:** Für das Gebiet sind mit einem Gestaltungsplan die Voraussetzungen zu schaffen für eine gute Einordnung der Bauten und die Gestaltung von Freiräumen entlang dem Siedlungsrand.

Art. 49 Gestaltung Siedlungsrand

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten entlang dem Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. Freiräume sind so zu gestalten, dass ein sanfter Übergang zur Landschaft erreicht wird. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und Einfriedungen zulässig.

VII. Formelle Vorschriften

Art. 50 Früheres Recht

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ersetzt diejenige vom 31.10.2005 einschliesslich die bis heute in Kraft gesetzten Änderungen.

Art. 51 Inkrafttreten

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen, welche die Gemeindeversammlung am 20.06.2024 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat setzt die Bau- und Zonenordnung per 01.03.2025 in Kraft. Die Publikation erfolgte gemäss § 6 PBG.

Art. 52 Definition der Baubegriffe und der Messweisen

Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 07.09.1975 in der Fassung vom 01.03.2017 samt zugehöriger Verordnungen.

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner	Sheena Heinz
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2024

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. KS-0309/24 vom 6. Dezember 2024