

# BAU- UND ZONENORDNUNG

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung  
am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:  
*René Bitterli* *Ruedi Bräm*

Von der Baudirektion genehmigt  
am 20. Februar 2025

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 0348/24

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>I ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN</b>	<b>4</b>
<b>II BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN</b>	<b>6</b>
1. Tabelle der Grundmasse	6
2. Kernzone	8
3. Zentrumszone	13
4. Wohnzonen	13
5. Industriezone	14
6. Zone für öffentliche Bauten	14
7. Erholungszone	15
<b>III ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
<b>IV BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>V MEHRWERTAUSGLEICH</b>	<b>22</b>
<b>VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>22</b>

# I ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

## Art. 1 Zoneneinteilung/ Empfindlichkeitsstufen

Die Gemeinde Dällikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
- <b>Kernzone</b>	K/50	III
- <b>Zentrumszone</b>	Z/70	III
- <b>Wohnzonen</b>		
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/50	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/60	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/65	II
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- <b>Industriezone</b>	I 8	IV
- <b>Zone für öffentliche Bauten</b>	OeB	II
- <b>Erholungszone</b>		III
a) Familiengärten	Ea	
b) Sportanlage	Eb	
- <b>Freihaltezone</b>	F	-

## Art. 2 Massgebende Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sowie für die Zuweisung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

## II BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

### 1. Tabelle der Grundmasse

#### Art. 3

#### Zone

Vollgeschosszahl max.  
Dachgeschosszahl max.  
oder  
Attikageschosszahl max.  
Untergeschoss max.  
Fassadenhöhe\*\*  
(traufseitig) max. in m  
  
Fassadenhöhe Schrägdach  
(giebelseitig) max. in m  
  
Fassadenhöhe auf der  
fassadenbündigen Seite  
des Attikageschosses  
(giebelseitig) max. in m  
  
Ausnutzungsziffer in %  
Baumassenziffer  
max. in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Kleiner Grundabstand  
min. in m  
Grosser Grundabstand  
min. in m  
Gebäuelänge/  
Gesamtlänge  
max. in m  
Grünflächenziffer \*\*\*\*  
min. in %

K*	Z	W2/35	W2/50	W3/60	W3/65	WG3/60	I8
2	3	2	2	3	3	3	-
2	2	1	2	2	2	2	-
1	1	1	1	1	1	1	-
-	-	1	-	-	-	-	-
7.5	13.5	6.6	7.5	10.5	10.5	10.5	23.0
Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich in der W2/35 aber höchstens um 4.5 m, in allen anderen Zonen höchstens um 7 m.							-
Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.							-
50	70	35	50	60	65	60	-
-	-	-	-	-	-	-	8
5.0	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6.0	5.0
5.0	5.0	9.0	9.0	11.0	11.0	11.0	5.0
25.0	50.0	25.0	40.0	50.0	50.0	50.0	Unbeschränkt ****
-	30	30	30	30	30	30	-

- \* Diese Grundmasse gelten, vorbehaltlich Art. 7, nur für die Neubauten. Für Um- und Ersatzbauten ist Art. 4 anzuwenden.
- \*\* Fassadenhöhenzuschlag:  
Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.
- \*\*\* Gebäude die länger als 100 m sind, müssen in der Fassade durch ortsbaulich angemessene Rück- oder Vorsprünge gestaffelt werden.
- \*\*\*\* Die Grünflächenziffer gilt nur bei Erstellung von Neubauten. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung bewilligen.

## 2. Kernzone

### Art. 4<sup>bis</sup> Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkernes und ihrer charakteristischen Umgebung.

### Art. 4<sup>ter</sup> Einordnungs- anforderungen

In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzone beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einfügen.

### Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten

<sup>1</sup> Beim Umbau oder Ersatz der im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude ist das bisherige Gebäudeprofil und Erscheinungsbild ungeachtet von kantonalen oder kommunalen Mass- und Ausnützungsvorschriften zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

<sup>2</sup> Die übrigen bestehenden Bauten können umgebaut, an der bisherigen Stelle wieder aufgebaut oder durch Neubauten gemäss Art. 7 ersetzt werden.

### Art. 5 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.

### Art. 5a Unterschutzstellung

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanforderungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

### Art. 6 Nutzweise

Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

### Art. 7 Masse für Neubauten

<sup>1</sup> Bei Grundstücken mit rot bezeichneten Gebäuden darf unabhängig von der in Art. 3 festgelegten Ausnützungsziffer die im Kernzonenplan festgelegte massgebliche Bruttogeschossfläche für Neubauten (mBGF) zusätzlich realisiert werden. Als mBGF gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 ABV.

<sup>2</sup> Auf allen anderen Grundstücken mit Alt- bzw. Ersatzbauten und Neubauten gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 50 % für alle Bauten zusammen.

<sup>3</sup> Eine Ausnützungsübertragung auf Grundstücke mit einem Eintrag der mBGF im Kernzonenplan ist nicht zulässig.

## **Art. 8 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 35° alter Teilung, die maximale Dachneigung beträgt 45° alter Teilung. Für Klein- und Anbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

<sup>2</sup> Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken.

<sup>3</sup> Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.

<sup>4</sup> Für innenliegende Dachräume können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Die Dachaufbauten sind als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppegauben auszubilden. Sie müssen in Bezug auf Proportion, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens ½ der Fassadenlänge betragen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Dachansatz muss im Lot mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.

<sup>5</sup> Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0.75 m<sup>2</sup> je Glaslicht bis insgesamt 2 % der Dachfläche zulässig. In die Berechnung darf nur die effektive Abwicklung der jeweiligen Dachseite beigezogen werden.

<sup>5a</sup> Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen unabhängig von der Grösse anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

<sup>7</sup> Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

## **Art. 9 Fassadengestaltung**

<sup>8</sup> Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel, schmale Dachabsätze und Firstverglasungen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Dachflächen-Lichtbänder sind vom First um mindestens zwei Ziegelreihen abzusetzen.

<sup>1</sup> Die Fassaden und Fassadenöffnungen sind in herkömmlichen, ortsüblichen und nicht stark glänzenden Materialien auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. werden nur für untergeordnete Elemente wie Fenster, Fensterläden oder Türen zugelassen. Bei Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.

<sup>2a</sup> Bei bestehenden Bauten und bei Umbauten sind Balkone in der Regel auf den der Strassen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sie sind als leichte freistehende Konstruktion mit feingliedrigen Geländern und zurückhaltender Farbgebung auszuführen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

<sup>2b</sup> Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und gut auf das Fassadenbild abzustimmen.

<sup>2c</sup> Bei bestehenden Bauten und bei Neubauten sind eingezogene Loggias zulässig, sofern diese gut gestaltet sind und der Struktur des Gebäudes entsprechen.

<sup>3</sup> Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

**Art. 10  
Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.

<sup>3</sup> Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter der Aussenräume nicht beeinträchtigen.

**Art. 11  
Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup> Für Parzellen bis 1'000.0 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche sind Klein- und Anbauten bis total 50.0 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

<sup>2</sup> Für Parzellen über 1'000.0 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche gilt für Klein- und Anbauten eine Überbauungsziffer von maximal 5 %.

<sup>3</sup> Die maximale Grundfläche pro Klein- und Anbaute beträgt 50.0 m<sup>2</sup>.

**3. Zentrumszone**

**Art. 12  
Nutzweise**

<sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die entlang einer öffentlichen Strasse oder einem öffentlichen Fussweg gestellt sind, dürfen in den zu den Strassen oder Fusswegen zugewandten Erdgeschosse bis auf eine Gebäudetiefe von 8.0 m nur publikumswirksame Nutzungen angeordnet werden.

**4. Wohnzonen**

**Art. 13  
Nutzweise**

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Das anrechenbare Untergeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone W2/35 darf im Umfang der senkrechten Projektion des oberirdischen Hauptgebäudes höchstens zu ½ für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.

<sup>3</sup> In der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sind Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Dabei gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf maximal 65 %, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird;
- b) reduzierter Grenzabstand 3.5 m für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

## 5. Industriezone

### Art. 14 Nutzweise

<sup>1</sup> In der Industriezone sind neben nicht, mässig und stark störenden Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Stark verkehrserzeugende Nutzungen, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen, sind ausgeschlossen.

## 6. Zone für öffentliche Bauten

### Art. 15 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

### Art. 16 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone, inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge, einzuhalten.

### Art. 17

-

## 7. Erholungszone

### Art. 18 Nutzweise

<sup>1</sup> In der Erholungszone Ea dürfen nur Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb des Familiengartenareals notwendig sind, nach einer vom Gemeinderat festgesetzten Ordnung errichtet werden.

<sup>2</sup> In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

### Art. 19 Grundmasse

<sup>1</sup> In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 6.5 m
- maximale Fassadenhöhe traufseitig 3 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig 5 m
- minimaler Grundabstand 3.5 m

<sup>2</sup> In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 25 m
- maximale Fassadenhöhe traufseitig 5 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig 8 m
- minimaler Grundabstand 3.5 m

### III ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art. 20 Grundabstand

<sup>1</sup> Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat über die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

<sup>2</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, haben Klein- und Anbauten allseitig einen Grenzabstand von mind. 3.5 m einzuhalten. Klein- und Anbauten dürfen bis 1.0 m an kommunale Strassen- und Weggrenzen heranreichen, wenn die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind. Dieser minimale Abstand gilt auch für Vordächer.

#### Art. 21 Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge bis auf folgende Höchstwerte:

- a) Zonen W2/35, W2/50 9 m
- b) Zonen W3/60, W3/65, WG3/60, Z 11 m

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der betreffenden Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

#### Art. 22 Brennbare Aussenwände

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die verschärften Abstandsvorschriften gemäss § 14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht anwendbar.

#### Art. 23 Grenzbau für Klein- und Anbauten

In Industriezonen dürfen Klein- und Anbauten ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand gewahrt bleibt. Die Mauern entlang der Grenze sind mit Brandunterteilung auszuführen.

#### Art. 24 Abstandsfreie Gebäude

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m.

#### Art. 25 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

#### Art. 26 Geschlossene Überbauung

Das Zusammenbauen ist nur bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

#### Art. 27

-

#### Art. 28 Pflanzen- und Gewässerschutz

<sup>1</sup> Die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben, den Mülikanal, den Chilenwisenkanal, den Mühlebach sowie den Bach neben der Grundacherstrasse säumen, sind ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Massnahmen zur Umsetzung der regionalen ökologischen Vernetzung Furttal sind, soweit zumutbar, durchzusetzen.

#### Art. 28a Flachdachbegrünung

<sup>1</sup> Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

**Art. 28b  
Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Industriezone können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

<sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- a. 1. Priorität: Industriezone
- b. 2. Priorität: Zentrumszone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- c. 3. Priorität: Alle anderen Bauzonen

<sup>3</sup> Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup> Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

**Art. 28c  
Hochwasserschutz und  
Naturgefahren**

<sup>1</sup> Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

**Art. 29  
Abstellplätze für  
Personenwagen**

<sup>1</sup> Die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

<sup>2</sup> Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der Schweizer Norm (SN 40 281) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

<sup>3</sup> Garagenzufahrten werden nicht als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

<sup>4</sup> Bei Gesamtüberbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

**Art. 29a  
Abstellplätze für Motor-  
räder und  
Motorfahrräder**

Für Motorräder und Motorfahrräder sind mindestens 10 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen. Werte über 0,5 sind aufzurunden.

**Art. 29b  
Abstellplätze für Velos,  
Kinderwagen und fahr-  
zeugähnliche Geräte**

<sup>1</sup> Für Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen. Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

<sup>2</sup> In der Regel sind die Abstellflächen für Velos in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte vorzusehen. Pro Wohnung ist 1 m<sup>2</sup> Abstellfläche auszuweisen.

<b>Art. 30</b>	-
<b>Art. 31</b>	-
<b>Art. 32 Spiel- und Ruheflächen, Gärten</b>	<p><sup>1</sup> Beim Bau von vier oder mehr Wohneinheiten sind Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Sie haben mindestens 20 % der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister GWR zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p><sup>3</sup> Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.</p>
<b>Art. 33 Freilegung von Unter- geschossen</b>	<p>In der Wohnzone W2/35 sind Abgrabungen für die Freilegung von Fassaden bis zu maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen und insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfangs betreffen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen als auch untergeordnete Anpassungen für eine optimale Umgebungsgestaltung.</p>
<b>Art. 34 Abfallbeseitigung</b>	<p>Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p>

## **IV BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN**

<b>Art. 35 Zulässigkeit</b>	<p>In allen Bauzonen, ausser in der Zone W2/35 und der Zone I8, sind Arealüberbauungen zulässig.</p>
<b>Art. 36 Arealfläche</b>	<p>Die Mindestarealfläche beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Art. 36a Arealüberbauungsbonus</b>	<p>Für Projekte, welche die Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten, kann die Ausnützungsziffer um einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.</p>
<b>Art. 37 Besondere Bauvorschriften</b>	<p><sup>1</sup> In den Zonen Z, W3/60, W3/65 und WG3/60 ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die zulässigen Fassadenhöhen erhöhen sich um 3.3 m. Die Anzahl Dachgeschosse wird auf 1 Dachgeschoss bei Schrägdächern bzw. 1 Attikageschoss bei Flachdächern beschränkt.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p> <p><sup>4</sup> Die Grünflächenziffer muss in Arealüberbauungen mindestens 10 Prozentpunkte höher liegen als in der Regelbauweise.</p>
<b>Art. 38 Veränderung bestehen- der Arealüberbauungen</b>	<p>Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder</li><li>b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.</li></ul>

## V MEHRWERTAUSGLEICH

**Art. 39  
Verzicht auf  
Mehrwertabgabe**

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

## VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 40  
Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

**Art. 41  
Aufhebung bisherigen  
Rechts**

Die Bau- und Zonenordnung vom 7. Dezember 1999 wird aufgehoben.

**Art. 42  
Übergangs-  
bestimmungen**

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
10.9.2024

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: R. Bitterli

Der Schreiber: R. Bräm

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. BD 0348/24 genehmigt am 20.2.2025

Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am 21.3.2025

Das Inkrafttreten wurde publiziert am 23.5.2025.