



Kanton Zürich  
Gemeinde Grüningen

Teilrevision Nutzungsplanung

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am 28. November 2022

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0906 / 22

Inhalt

<b>1. ZONEN UND ZONENPLAN</b>	<b>4</b>
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Grundlagen	4
Art. 3 Einsehbarkeit	4
<b>2. KERNZONEN</b>	<b>5</b>
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	5
Art. 4 Einordnungsanforderungen	5
Art. 5 Nutzweise	5
Art. 6 Gestaltungsgrundsätze	5
Art. 7 Abstände	5
2.2 Kernzone K1	6
Art. 8 Begrenzung	6
Art. 9 Zweck	6
Art. 10 Um- und Ersatzbauten	6
Art. 11 Neubauten	6
Art. 12 Abbrüche	6
Art. 13 Stellung	6
Art. 14 Dächer	7
Art. 15 Umgebungsgestaltung	7
2.3 Kernzonen K2	7
Art. 16 Begrenzung	7
Art. 17 Zweck	7
Art. 18 Um- und Ersatzbauten	8
Art. 19 Neubauten	8
Art. 20 Abbrüche	9
Art. 21 Stellung	9
Art. 22 Dächer	9
Art. 23 Fassaden	10
Art. 24 Umgebungsgestaltung	10
Art. 25 Erleichterung für besonders gute Projekte	11
2.4 Weilerzone WZ	11
Art. 26 Begrenzung	11
Art. 27 Zweck	11
Art. 28 Um- und Ersatzbauten	11
Art. 29 Neubauten	11
Art. 30 Dächer	12
Art. 31 Fassaden	12
Art. 32 Erleichterung für besonders gute Projekte	13
<b>3. WOHNZONEN</b>	<b>14</b>
Art. 33 Neubauten	14
Art. 34 Nutzweise	15
Art. 35 Dächer	15
Art. 36 Arealüberbauung	16
<b>4. GEWERBEZONE</b>	<b>17</b>
Art. 37 Neubauten	17
Art. 38 Nutzweise	17
Art. 38a Flachdachbegrünung und Baumreihe	17
<b>5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>18</b>
Art. 39 Neubauten	18
<b>6. ERHOLUNGSZONEN</b>	<b>18</b>
Art. 40 Neubauten	18

<b>7. BESONDERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>19</b>
Art. 40a Abgrabungen	19
Art. 41 Fahrzeugabstellplätze	19
Art. 42 Abstellflächen	19
Art. 43 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	19
Art. 44 Klein- und Anbauten	19
Art. 45 Gewerbe-Erleichterung	20
Art. 46 Aussenantennen	20
Art. 47 Spiel-, Garten- und Ruheflächen	20
Art. 48 Energiesysteme und Solaranlagen in Kernzonen	20
Art. 48a Siedlungsränder	20
<b>8. SCHLUSSBESTIMMUNG</b>	<b>21</b>
Art. 49 Inkrafttreten	21

Die Gemeinde Grüningen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand am 1. November 2021) und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

# 1. ZONEN UND ZONENPLAN

## Art. 1 Zonen

### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern überlagert ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

### 1. Bauzonen

a) Kernzonen			
- Kernzone 1	K1		ES III
- Kernzone 2/65	K2/65		ES III
- Kernzone 2/50	K2/50		ES III
- Weilerzone	WZ		ES III
b) Wohnzonen			
- eingeschossige Wohnzone/25	W1/25		ES II
- zweigeschossige Wohnzone/50	W2/50		ES II
(mässig störendes Gewerbe zulässig	W2/50		ES III)
- dreigeschossige Wohnzone/65	W3/65		ES II
(mässig störendes Gewerbe zulässig	W3/65		ES III)
c) Gewerbezone/5	G/5		ES III
d) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA		ES II

### 2. Weitere Zonen

a) Erholungszone	E		ES III
b) Reservezone	R		

## Art. 2 Massgebende Grundlagen

### Massgebende Pläne

<sup>1</sup> Folgende Pläne sind massgebend:

- der Zonenplan im Massstab 1:5000
- die Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:500 / 1:1000
- die Kernzonenpläne Stedtli und Büel im Massstab 1:1000

### Rechtsverbindlichkeit

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.

<sup>3</sup> Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).

## Art. 3 Einsehbarkeit

### Einsehbarkeit

Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## **2. KERNZONEN**

### **2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen**

#### **Art. 4 Einordnungsanforderungen**

##### **Grundsatz**

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

#### **Art. 5 Nutzweise**

##### **Zulässige Nutzungen**

In den Kernzonen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

#### **Art. 6 Gestaltungsgrundsätze**

##### **Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

##### **Detailgestaltung**

<sup>2</sup> Die Detailgestaltung von Umbauten und Aussenrenovationen hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

#### **Art. 7 Abstände**

##### **Strassenabstand**

<sup>1</sup> Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten, die keinen Altbau ersetzen, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert bzw. verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

##### **Vorbauten**

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Strassengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist. Mindestens ist jedoch in allen Fällen ein Vertikalabstand von 3.00 m zum Strassenniveau einzuhalten.

## **2.2 Kernzone K1**

### **Art. 8 Begrenzung**

#### **Begrenzung**

Die Kernzone K1 umfasst das Stedtli bis zum Stadtmannshaus sowie das Gebiet Müli gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

### **Art. 9 Zweck**

#### **Zweck**

Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.

### **Art. 10 Um- und Ersatzbauten**

#### **Grundsatz**

Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sowie die übrigen bestehenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, Dachform, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Das äussere Erscheinungsbild ist beizubehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt oder wenn damit ein früheres Erscheinungsbild wiederhergestellt wird. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden keine Anwendung.

### **Art. 11 Neubauten**

#### **Neubauten unzulässig**

In der Kernzone K1 sind ausser Ersatzbauten und einzelnen Klein- und Anbauten nach § 2a ABV keine Neubauten zugelassen.

### **Art. 12 Abbrüche**

#### **Abbrüche unzulässig**

Der Abbruch von Gebäuden ist nicht gestattet; der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

### **Art. 13 Stellung**

#### **Fassadenlinien**

Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

## **Art. 14 Dächer**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup> Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Einbau von Dachflächenfenstern ist unzulässig. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen sind gestattet, sofern sie gut gestaltet sind und der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche erhalten bleibt. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

### **Hauptfirstrichtung**

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

## **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

### **Besondere Aussenräume**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).

### **Markante Bäume**

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

### **Brunnen**

<sup>3</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

## **2.3 Kernzonen K2**

### **Art. 16 Begrenzung**

### **Begrenzung**

Die Kernzonen K2 umfassen die Kernzonen in den Dorfteilen Binzikon und Itzikon, den Weiler Büel und das Stedtl östlich des Stadtmannshauses gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

### **Art. 17 Zweck**

### **Zweck**

Die Kernzonen K2 bezwecken die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne sowie die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K2 und den angrenzenden Zonen.

## Art. 18 Um- und Ersatzbauten

### Braun bezeichnete Bauten

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen Stedtli und Büel braun bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Stellung, Grundriss, kubischer Gestaltung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden für solche Bauten keine Anwendung.

### Abweichungen von kubischer Gestaltung

<sup>2</sup> Abweichungen von der kubischen Gestaltung sind zulässig, soweit diese für ausreichende lichte Raumhöhen erforderlich sind.

### Übrige bestehende Gebäude

<sup>3</sup> Die übrigen bestehenden Gebäude können entweder nach Abs. 1 oder, wenn dadurch eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung entsteht, durch Neubauten gemäss Art. 19 ersetzt werden. Die Abstandsvorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden für solche Bauten keine Anwendung.

## Art. 19 Neubauten

### Grundmasse

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K2/65 Stedtli/ Binzikon	K2/50 Itzikon/ Büel
- Vollgeschosse	max.	2	2
- Dachgeschosse	max.	2	1
- Gebäudelänge	max.	40 m	30 m
- Ausnützung	max.	65 %	50 %
- Grundabstand			
- kleiner	min.	3.5 m	3.5 m
- grosser	min.	7.0 m	7.0 m

### Fassadenhöhe

<sup>2</sup> Die zulässige Fassadenhöhe beträgt max. 7.5 m. Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6 m.

### Grundabstand

<sup>3</sup> Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

### Geschlossene Überbauung

<sup>4</sup> Die geschlossene Überbauung ist in Itzikon/Büel bis zur Gesamtlänge von 30 m, in Binzikon und beim Stedtli bis zur Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

## **Art. 20 Abbrüche**

### **Bewilligungspflicht**

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

## **Art. 21 Stellung**

### **Fassadenlinien**

Sind in den Kernzonenplänen Stedtli und Büel Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

## **Art. 22 Dächer**

### **Hauptfirstrichtung**

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen Stedtli und Büel eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst parallel oder im rechten Winkel zur Strassenrichtung zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

### **Dachneigung und Dachform**

<sup>2</sup> Gebäude (Hauptgebäude) haben, soweit nicht andere herkömmliche Dachformen übernommen werden, allseitig vorspringende Dächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen, wobei bei Dächern von Flarzhäusern eine Neigung von 20° bis 30° alter Teilung zulässig ist und übrige Dächer eine Neigung von 30° bis 50° alter Teilung aufzuweisen haben. Querfirse, Schleppegauben, und Giebellukarnen sind erlaubt. Für Klein- und Anbauten nach § 2a ABV sind auch Pultdächer zulässig.

### **Quergiebel**

<sup>3</sup> Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen. Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

### **Dachaufbauten**

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Auf Dachseiten mit Quergiebel sind keine Dachaufbauten zulässig.

### **Dacheinschnitte**

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

### **Dachflächenfenster**

<sup>6</sup> Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m<sup>2</sup> zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.

## Zweites Dachgeschoss

<sup>7</sup> Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit Dachflächenfenstern oder mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 25 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

## Materialien

<sup>8</sup> Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für Klein- und Anbauten nach § 2a ABV sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

## Art. 23 Fassaden

### Materialien und Farben

<sup>1</sup> Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

### Fenster

<sup>2</sup> Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

### Balkone

<sup>3</sup> Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf den von der Strasse abgewandten Gebäudeseiten dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

### Aussenrenovationen

<sup>4</sup> Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationsarbeiten zu beachten.

## Art. 24 Umgebungsgestaltung

### Private Freiräume

Die in den Kernzonenplänen Stedtli und Büel bezeichneten privaten Freiräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gesamthöhe gemäss § 18 BBV II. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Die Flächen der privaten Freiräume dürfen nicht als massgebliche Grundfläche angerechnet werden und sind somit nicht ausnützbar.

## **Art. 25 Erleichterung für besonders gute Projekte**

### **Fachbeurteilung**

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 22-24 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

## **2.4 Weilerzone WZ**

### **Art. 26 Begrenzung**

### **Begrenzung**

Die Weilerzone WZ erfasst die Weiler Adletshusen, Bächelsrüti und Holzhusen gemäss Bezeichnung im Zonenplan.

### **Art. 27 Zweck**

### **Zweck**

Die Weilerzone WZ bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und ihrer ländlichen Umgebung.

### **Art. 28 Um- und Ersatzbauten**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Ersatzbauten ersetzt werden.

### **Grundmasse**

<sup>2</sup> Für Ersatzbauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse max. 1

### **Abweichungen von Lage und Erscheinungsbild**

<sup>3</sup> Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, soweit diese durch eine Nutzungsänderung des Gebäudes funktionell notwendig sind, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und die Interessen des Ortsbildschutzes wahren.

### **Art. 29 Neubauten**

### **Neubauten grundsätzlich unzulässig**

In der Weilerzone WZ sind ausser Ersatzbauten und einzelnen Klein- und Anbauten nach § 2a ABV keine Neubauten zugelassen.

## **Art. 30 Dächer**

<b>Dachaufbauten</b>	<sup>1</sup> Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schlepptgauben und Giebellukarnen zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
<b>Quergiebel</b>	<sup>2</sup> Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen.
<b>Dacheinschnitte</b>	<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
<b>Dachflächenfenster</b>	<sup>4</sup> Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 0.76 m <sup>2</sup> zugelassen. Sie sind hochliegend mit einer ziegelfarbenen Umrahmung auszuführen. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen.
<b>Zweites Dachgeschoss</b>	<sup>5</sup> Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen horizontalen oder vertikalen Dachflächen-Lichtbändern zulässig, wenn es sich um ein besonders gutes Projekt gemäss Art. 32 BZO handelt. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.
<b>Materialien</b>	<sup>6</sup> Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Für Klein- und Anbauten nach § 2a ABV sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

## **Art. 31 Fassaden**

<b>Materialien und Farben</b>	<sup>1</sup> Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
<b>Fenster</b>	<sup>2</sup> Die Fenster haben eine hochrechteckige Form und herkömmliche Einfassungen aufzuweisen. Bei Altbauten und Ersatzbauten sind die Fenster mit Sprosseneinteilung zu versehen.

**Balkone**

<sup>3</sup> Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen. Auf den von der Strasse abgewandten Gebäudeseiten dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatzbauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

**Fachbeurteilung**

**Art. 32 Erleichterung für besonders gute Projekte**

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ und sorgfältig weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung gemäss Art. 30-31 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

### 3. WOHNZONEN

#### Art. 33 Neubauten

Grundmasse	1	W1/25	W2/50	W3/65
- Vollgeschosszahl	max.	1	2	3
- Dachgeschosse <sup>1)</sup>	max.	1	2	2
- Anrechenbares Untergeschoss	max.	1		
- Fassadenhöhe	max.	4.80 m	8.10 m	11.40 m
- Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 5 m in der Zone W1/25 respektive höchstens um 6 m in den Zonen W2/50 und W3/65.		
- Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	40 m
- Grundabstand:				
- grosser	min.	10 m	10 m	10 m
- kleiner	min.	5 m	5 m	5 m
- Ausnützung	max.	25 %	50 %	65 %
- Grünflächenziffer <sup>2)</sup>	min.	40 %	40 %	40 %

<sup>1)</sup> Attikageschosse sind nicht zulässig.

<sup>2)</sup> In den Bereichen gemäss Art. 34 Abs. 2 reduziert sich die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils des entsprechenden Bauvorhabens. Der Gewerbeanteil berechnet sich anhand der anrechenbaren Geschossflächen in Voll- und Dachgeschossen.

#### Grundabstand

<sup>2)</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die wahlweise stärker nach Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite.

#### Gebäudelänge

<sup>3)</sup> Für die Berechnung der Gebäudelängen werden Anbauten im Sinne von § 2a ABV nur zur Hälfte ihrer Länge mitgerechnet.

<b>Gebäudeabstand</b>	<sup>4</sup> Wenn der ordentliche Gebäudeabstand durch gegenseitige, nachbarrechtliche Vereinbarungen unterschritten wird, werden die massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet und die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge gegenüber der maximalen Gebäudelänge heraufgesetzt.
<b>Geschlossene Bauweise</b>	<sup>5</sup> Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
<b>Zweigeschossige Erscheinung</b>	<sup>6</sup> Neubauten haben in den Zonen W2 mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.
<b>Mindestausnützung</b>	<sup>7</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

#### **Art. 34 Nutzweise**

<b>Wohnzonen W1, W2 und W3</b>	<sup>1</sup> In den Zonen W1, W2 und W3 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens $\frac{1}{3}$ der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.
<b>Mässig störendes Gewerbe zulässig</b>	<sup>2</sup> In den im Zonenplan schraffierten Bereichen in den Zonen W2 und W3 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

#### **Art. 35 Dächer**

<b>Dachneigung, Dachform</b>	<sup>1</sup> In allen Wohnzonen sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° alter Teilung erlaubt. Für Klein- und Anbauten sind Flachdächer zulässig, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach.
<b>Quergiebel</b>	<sup>2</sup> Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen min. 1.0 m tiefer als der First liegen. Sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
<b>Dachaufbauten</b>	<sup>3</sup> Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die geschlossene Erscheinung der Dachfläche nicht zerstören. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Auf Dachseiten mit Quergiebel sind keine Dachaufbauten zulässig.
<b>Dacheinschnitte</b>	<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

**Dachflächenfenster**

<sup>5</sup> Es sind Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von max. 1.10 m<sup>2</sup> zugelassen. Sie sind hochliegend auszuführen. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Form aufzuweisen. Eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist bei guter Gestaltung zulässig. Dachflächen-Lichtbänder sind dachflächenbündig anzuordnen und haben mindestens eine Ziegelreihe Abstand zum Dachfirst einzuhalten. Horizontale Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes anzuordnen. Vertikale Dachflächen-Lichtbänder können über mehrere Geschosse verlaufen.

**Art. 36 Arealüberbauung**

**Arealüberbauung**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.

**Erhöhung Ausnützungsziffer**

<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden. Eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal einen Zehntel kann beansprucht werden für besonders ökologische Projekte, welche bezüglich der Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser 10 % besser sind als die Vorgaben gemäss § 10a EnerG und sich bezüglich Materialisierung am Minergie-Eco-Standard orientieren.

**Grenzabstände**

<sup>3</sup> Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

**Gebäudelänge**

<sup>4</sup> Die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge kann um maximal 10 m überschritten werden.

## 4. GEWERBEZONE

### Art. 37 Neubauten

<b>Grundmasse</b>	<sup>1</sup>	G/5
	- Baummassenziffer	max. 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	- Fassadenhöhe <sup>1)</sup>	max. 13.5 m
	- Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig	max. 16.5 m
	- Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	max. Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Sei- ten höchstens um 3 m.
	- Grundabstände	
	- gegenüber Wohnzone	min. 10.0 m
	- innerhalb Zone G	min. 5.0 m

<sup>1)</sup> Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

**Bereich mit reduzierter  
Gebäudehöhe**

<sup>2</sup> In dem im Zonenplan markierten Bereich wird die maximale Höhenkote von Gebäuden auf 510 m ü. M. festgelegt.

**Geschlossene Bauweise**

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

### Art. 38 Nutzweise

**Immissionen**

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zulässig. Stark störende Betriebe sind unzulässig.

### Art. 38a Flachdachbegrünung und Baumreihe

**Immissionen**

<sup>1</sup> Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

<sup>2</sup> Zum Schutz der angrenzenden Wohnzonen sind entlang der Strasse Hüferen und der Esslingerstrasse, östlich der Industriestrasse, Bäume im Sinne einer Baumreihe zu pflanzen. Ein- und Ausfahrten sowie allfällige Manövriertflächen sind so zu planen, dass eine möglichst dichte Baumreihe entsteht.

## **5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN**

### **Art. 39 Neubauten**

#### **Abstände**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

## **6. ERHOLUNGSZONEN**

### **Art. 40 Neubauten**

#### **Grundmasse**

<sup>1</sup> In den Erholungszone sind eingeschossige Gebäude zugelassen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

#### **Schwimmbad**

<sup>2</sup> In der Erholungszone Schwimmbad sind Gebäude, die dem Betrieb des Schwimmbades dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

#### **Botanischer Garten**

<sup>3</sup> In der Erholungszone Botanischer Garten sind Gebäude, die dem Betrieb der Anlagen dienen, zulässig. Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

## 7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

### Art. 40a Abgrabungen

**Abgrabungen bei Untergeschossen**

<sup>1</sup> Abgrabungen bei Untergeschossen sind nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Sie dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

<sup>2</sup> Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

### Art. 41 Fahrzeugabstellplätze

**Abstellplätze bei Wohnungen und EFH**

<sup>1</sup> Je ein Abstellplatz ist zu schaffen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern (EFH) für 80 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche pro Wohneinheit. Für Einfamilienhäuser sind mindestens zwei Abstellplätze zu schaffen. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

**Besucher- und Kundenabstellplätze bei MFH und REFH**

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern (MFH) 10 % für Besucher- oder Kundenparkplätze zu schaffen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz. Bei Reiheneinfamilienhäusern (REFH) ab 5 Wohneinheiten ist mindestens 1 Besucherparkplatz zu schaffen (10 % der erforderlichen Abstellplätze).

**Andere Nutzungen und besondere Verhältnisse**

<sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend dieser Nutzung und Verhältnisse bzw. gemäss VSS-Norm SN 40 281.

### Art. 42 Abstellflächen

**Abstellflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Bastel- und Nebenräume anzuordnen sowie genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen zu schaffen.

### Art. 43 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

**Abstände**

Zu öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie zu öffentlichen Wegen gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten vorbehältlich vorhandener Baulinien ein Abstand von 3.50 m.

### Art. 44 Klein- und Anbauten

**Klein- und Anbauten**

Für Klein- und Anbauten nach § 2a ABV gelten die kantonalen Massvorschriften.

### **Art. 45 Gewerbe-Erleichterung**

#### **Gewerbe-Erleichterung**

In den Gebieten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, der Grenzabstand bis auf den kantonalrechtlichen Mindestabstand herabgesetzt werden.

### **Art. 46 Aussenantennen**

#### **Aussenantennen**

<sup>1</sup> In der Kernzone K1 sind keine Aussenantennenanlagen zulässig

<sup>2</sup> In den Kernzonen K2 haben Aussenantennenanlagen in Material, Grösse, Farbgebung und Standort unauffällig zu wirken.

### **Art. 47 Spiel-, Garten- und Ruheflächen**

#### **Anforderungen**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspiel- sowie Garten- oder Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten.

<sup>2</sup> Spiel-, Garten- und Ruheflächen müssen min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen, in den Kernzonen min. 10 %.

<sup>3</sup> Sie sind an besonnener Lage, möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und zweckmässig zu gestalten sowie auszurüsten.

### **Art. 48 Energiesysteme und Solaranlagen in Kernzonen**

#### **Anforderungen**

<sup>1</sup> Alternative Energiesysteme und Solaranlagen in den Kernzonen sind gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grössenbeschränkung gemäss Art. 22 Abs. 6 und Art. 30 Abs. 4 BZO auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung zu beurteilen.

### **Art. 48a Siedlungsränder**

#### **Anforderungen**

<sup>1</sup> Die Siedlungsränder bilden den Übergangsbereich zwischen bebautem Gebiet und der Landschaft. Sie sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

<sup>3</sup> Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

## **8. SCHLUSSBESTIMMUNG**

### **Art. 49 Inkrafttreten**

#### **Inkrafttreten**

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 18. März 1983 mit Änderungen vom 28. Juni 1991, 25. Juni 1993, 26. Oktober 1998 und 27. März 2015.