



GEMEINDE
Bertschikon



BAU- UND ZONENORDNUNG

der
Gemeinde

BERTSCHIKON

Rev. 11. Juni 2007
Rev. 03. September 2012

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 08. Dezember 2003
rev. 03. September 2012

Von der Baudirektion genehmigt am 16. April 2004 (BDV Nr. 380/04)
Revision genehmigt am 08. Januar 2013 (BDV Nr. 6/13)

In Kraft seit 1. Mai 2004; Revision in Kraft ab 01. Februar 2013

Bau- und Zonenordnung - Inhaltsverzeichnis

1. Zonen und Zonenplan	3
<i>Art. 1 Zonen.....</i>	3
<i>Art. 2 Zonenplan.....</i>	3
2. Bestimmungen für die Bauzonen	3
2.1 Kernzone.....	3
<i>Art. 3 Um- und Ersatzbauten.....</i>	3
<i>Art. 4 Neubauten.....</i>	3
<i>Art. 5 Nutzweise.....</i>	4
<i>Art. 6 Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten.....</i>	4
<i>Art. 7 Abbrüche.....</i>	5
<i>Art. 8 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen.....</i>	5
2.2 Wohnzonen.....	<i>Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>
<i>Art. 9 Grundwerte.....</i>	6
<i>Art. 10 Mehrlängenzuschlag.....</i>	6
<i>Art. 11 Dachgestaltung.....</i>	6
<i>Art. 12 Nutzweise.....</i>	6
<i>Art. 13 Umgebung.....</i>	6
2.3 Gewerbezone G¹.....	6
<i>Art. 14¹.....</i>	6
<i>Art. 15¹ Nutzweise.....</i>	6
<i>Art. 16¹.....</i>	6
2.4 Zone für öffentliche Bauten	6
<i>Art. 18 Grundwerte.....</i>	6
2.5 Erholungszone.....	7
<i>Art. 19.....</i>	
3. Weitere Bestimmungen	7
<i>Art. 22 Fahrzeugabstellplätze.....</i>	7
<i>Art. 23 Kehricht Abstellplätze.....</i>	8
4. Schlussbestimmungen.....	8
<i>Art. 24 Inkrafttreten.....</i>	8

Bau- und Zonenordnung '2004' Gemeinde Bertschikon

Art. 1
Zonen

1. Zonen und Zonenplan
Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen	Kurzbez.	LärmS VO
a) Kernzone	K	ES III
b) Kernzone Weiler Stegen	KS	ES III
b) Wohnzonen		
Eingeschossige Wohnzone	W1A	ES II
Eingeschossige Wohnzone	W1B	ES II
Zweigeschossige Wohnzone	W2	ES II
Gewerbezone ¹	G	ES III
c) Zone für öffentliche Bauten	öB	ES III
2. Weitere Zonen		
a) Freihaltezone	F	ES III
b) Landwirtschaftszone	L	ES III
c) Erholungszone	E	ES III

Art. 2
Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend sowie die im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

2. Bestimmungen für die Bauzonen

2.1 Kernzone

Art. 3
Um- und Ersatzbauten

¹Bestehende Gebäude herkömmlicher Bauart dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

²Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

³Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

⁴Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 4
Neubauten
Gestaltung
Grundwerte,
Höhen

¹Neubauten haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

²Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine andere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 7.5 m.

	³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.
Abstände	⁴ Der Grenzabstand für oberirdische Gebäude beträgt 3.5 m.
Art. 5 Nutzweise	Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.
Art. 6 Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten	
Grundsatz	¹ Die folgenden Details gelten als Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen.
Fassaden/ Materialien	² Sichtbare Fassaden sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen.
Fenster/ Türen	³ Grösse, Verteilung und Proportionen der Fenster müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen. Wo es dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung entspricht, sind die Fenster mit Sprossen und Einfassungen zu versehen. ⁴ Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.
Dächer, Dachneigung	⁵ Bei Hauptgebäuden sind nur allseitig vorspringende Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung und -neigung hat sich der jeweiligen Umgebung anzupassen. Für eingeschossige Anbauten sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
Dachmaterial	Das Dach hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. ⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Dachfenster	⁷ Einzelne Dachfenster bis max. 0.5 m ² Glasfläche sind zulässig, sofern sie auf das Dorfbild nicht störend wirken.
Dachaufbauten	⁸ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss in der Form von querformatigen Schleppgauben mit einer Fronthöhe (gemessen von Ziegel zu Ziegel) von max. 1.20 m oder hochformatige Lukarnen mit einer Frontfläche von 2.5 m ² zulässig. Sie dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen. Auf herkömmlichen Gebäuden sind Querfirste nicht zulässig.
Umgebungsgestaltung	⁹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.
Garagen, Autoabstellplätze	¹⁰ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.
Energiegewinnungsnutzungsanlagen	¹¹ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen auch andere als herkömmliche Materialien im notwendigen Umfang verwendet werden. Sie dürfen jedoch weder stark reflektierend noch grellfarbig sein und müssen farblich auf die entsprechende Dach-

bzw. Fassadenfläche abgestimmt werden.

**Art. 7
Abbrüche**

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

**Art. 8
Renovationen,
nicht bewilligungspflichtige
Massnahmen**

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

Art. 9

2.2 Kernzone Weiler Stegen

¹Die Weilerkernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Weilers Stegen. Bauten und Anlagen haben sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einzufügen.

²Soweit im Folgenden nichts Anderes bestimmt wird sind die Bauvorschriften der Gemeinde Bertschikon verbindlich, insbesondere deren Artikel 3bis 8, 20 und 21 (in Kraft gesetzt am 27. Okt. 2007).

³Mit Ausnahme von Geb. Vers. Nr. 335 ist für alle Gebäude ein Um- oder Ersatzbau zulässig. Dabei ist das herkömmliche Erscheinungsbild mit seinen strukturellen Merkmalen (Dach-, Fassadengestaltung und Gebäudeprofil) zu erhalten.

⁴Innerhalb der im Kernzonenplan „rot“ gekennzeichneten Baubereichen dürfen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des Weilers entsprechen.

⁵Neubauten im „gelb“ bezeichneten Baubereich dürfen insgesamt eine Gebäudelänge von maximal 20 resp. 22 m aufweisen. Im verbleibenden Rest der Gebäudegrundfläche sind auch Nebenbauten (besondere Gebäude gemäss §49 Abs.3 PBG) zulässig.

⁶Innerhalb der im Kernzonenplan „grün“ bezeichneten Baubereichen sind nur Nebenbauten (besondere Gebäuden gemäss §49 Abs.3 PBG) als Neubauten zulässig.

⁷Im Kernzonenplan nicht gekennzeichnetes Ökonomiegebäude Vers. Nr. 335 darf umgenutzt werden. Neue Nutzungen für die Landwirtschaft, das Kleinhandwerk und dergleichen sind zulässig. Ersatz- oder Neubauten sind nicht zulässig.

⁸Es sind nur Nutzungen für die Landwirtschaft, das Kleinhandwerk und dergleichen zulässig. Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb der Gebäude müssen mit der Gebäudenutzung zusammenhängen. Ihre Fläche darf maximal 100m² betragen.

⁹ Neue landwirtschaftliche Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

¹⁰ Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken, insbesondere sind Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses nicht gestattet.

Art. 10
Grundwerte Es gelten folgende Werte als Minimal- beziehungsweise Maximal-Beschränkungen

		W1A	W1B	W2
- Ausnützung	max. %	20	20	35
- Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0
- Vollgeschosse	max.	1	1	2
- Dachgeschosse	max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	-	1	-
- Gebäudelänge	max. m	25	25	40
- Gebäudehöhe	max. m	5.0	6.0	7.5

Art. 11
Mehrlängenzuschlag Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreitet, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.

Art. 12
Dachgestaltung ¹Hauptgebäude haben Sattel- oder Walmdächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 20° aufzuweisen.

²Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

³Dachaufbauten sind bis zu ¼ der betreffenden Fassadenlänge zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind.

⁴Einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.8 m² Glasfläche sind zulässig.

⁵Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 13
Nutzweise ¹In den Zonen W1A und W1B ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

²In der Zone W2 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 14
Umgebung In den Zonen W1A und W1B dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Terrain nicht sichtbar sein. In der Zone W1A sind zusätzlich Terrainveränderungen von mehr als 1.5 m Höhendifferenz untersagt. Davon ausgenommen sind nur Kellereingänge sowie Zugänge zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

2.3 Gewerbezone G¹

Art. 15¹ ¹Es gelten folgende Werte als Maximal-Beschränkungen

Grundwerte	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.0
	Gebäudehöhe	max. m	11.4

²Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 - 274 PBG und der Brandschutzrichtlinie "Schutzabstände Brandabschnitte" der VKF.

Art. 16¹
Nutzweise ¹In der Gewerbezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

²Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 17¹

-

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 18
Grundwerte ¹Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die dort geltenden Abstände einzuhalten.

²Die max. Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.

Art. 19**2.5 Erholungszone**

¹ In der Erholungszone Lieni sind nur Gebäude, die für den Betrieb der Badeanlage und des Sportplatzes notwendig sind, zulässig.

² Es gelten die folgenden Werte als Maximal-Beschränkungen

Gebäudehöhe max. 5m

Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach §§ 269 – 274 PBG und die Brandschutzrechtlinie „Schutzabstände Brandabschnitte“.

3. Weitere Bestimmungen**Art. 20****Abstandsvorschriften**

¹ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Unterirdische Gebäude

² Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Diese Bestimmung gilt nicht gegenüber Staatsstrassen.

Besondere Gebäude

³ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

Geschlossene Bauweise

⁴ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 21**Arealüberbauung / Gestaltungsplan**

¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.

² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Zehntel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

⁵ Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.

⁶ Diese Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.

Art. 22**Fahrzeugabstellplätze**

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt

für freistehende Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser	2 Plätze pro Haus
---	-------------------

für Mehrfamilienhäuser	1 Platz pro Wohnung
------------------------	---------------------

² Ein Garagevorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.5 m beträgt.

Wohnungen

³ Pro 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.

⁴ Garagevorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit

	wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
Andere Grundstücknutzungen	⁵ In allen anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion.
Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze	⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.
Art. 23 Kehricht Abstellplätze	Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

4. Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten	¹ Diese BZO ersetzt Teile der BZO gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 09. Juli 2012. ² Die revidierten Bestimmungen treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion am 01. Februar 2013 in Kraft.
--	--

Von der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2003, bzw. 11. Juni 2017 und 9. Juli 2012 genehmigt.

Von der Baudirektion genehmigt am 16. April 2004 (BDV Nr. 380 / 04), bzw. 17. Oktober 2007 und 08. Januar 2013 (BDV Nr. 6/13).

Hinweise / Baugesuchsformulare etc. = www.baugesuche.zh.ch

¹ Rev. 11. Juni 2007 in Kraft ab 27. Oktober 2007
Rev. 03. September 2012 in Kraft ab 01. Februar 2013