gemeinde andelfingen
willkommen im zürcher weinland

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen

vom 10. April 2013

In Kraft seit 21. September 2013

Bau- und Zonenordnung: Inhaltsverzeichnis Seite

1.	**Zonenordnung**	**5**
Art. 1	Einteilung	5
Art. 2	Anordnungen	5
Art. 3	Zonenplan	6
2.	**Kernzonen**	**6**
2.1	**Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K A und K B**	**6**
Art. 4	Zweck und Nutzweise	6
Art. 5	Einordnungsanforderungen	6
Art. 6	Bestehende Bauten, Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	7
Art. 7	Neubauten und entsprechende Umbauten	7
Art. 8	Stellung und Form der Bauten	8
Art. 9	Dachgestaltung	8
Art. 10	Dachaufbauten	8
Art. 11	Fassadengestaltungen	8
Art. 12	Balkone und Lauben	9
Art. 13	Verglaste Vorbauten	9
Art. 14	Umgebungsgestaltung, Reklamen	9
Art. 15	Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden	9
Art. 16	Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	10
Art. 17	Erleichterung für besonders gute Projekte	10
Art. 18	Fachgremium	10
2.2	**Gestaltungsvorschriften Kernzone KA**	**11**
Art. 19	Dachgestaltung	11
Art. 20	Fassadengestaltung	11
2.3	**Gestaltungsvorschriften Kernzone KB**	**12**
Art. 21	Dachgestaltung	12
3.	**Wohnzonen**	**12**
3.1	**Wohnzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3**	**12**
Art. 22	Grundmasse	12
Art. 23	Dachformen	13
Art. 24	Nutzweise Wohnzonen	13
Art. 25	Gewerbeerleichterung	13
4.	**Gewerbe- (G) und Industriezonen (I)**	**13**
Art. 26	Grundmasse	13
Art. 27	Nutzweise	14
5.	**Zone für Öffentliche Bauten (Oe)**	**14**
Art. 28	Massvorschriften	14

6. Erholungszone (E) 14
Art. 29 Zulässige Bauten 14

7. Weitere Festlegungen 14
7.1 Arealüberbauung 14
Art. 30 Zulässigkeit 14
Art. 31 Qualitätsanforderung 14
Art. 32 Massvorschriften 15
Art. 33 Mehrausnützung 15

7.2 Medienempfangsanlagen 15
Art. 34 Standortwahl 15

7.3 Aussichtsschutz 15
Art. 35 Aussichtsschutz 15

8. Ergänzende Bauvorschriften 16
8.1 Abstandsvorschriften 16
Art. 36 Grundabstände 16
Art. 37 Grenz- und Zusammenbau 16
Art. 38 Besondere Gebäude 16
Art. 39 Berechnung Gebäudelänge 16
Art. 40 Unterirdische Gebäude 16

8.2 Garagen und Abstellplätze 16
Art. 41 Pflichtparkplätze 16
Art. 42 Besucherparkplätze 16
Art. 43 Lage der Parkplätze 17
Art. 44 Lage und Abmessung 17
Art. 45 Besondere Verhältnisse 17
Art. 46 Kernzone 17
Art. 47 Fahrräder und Kinderwagen 17

8.3 Diverses 17
Art. 48 Terrainabgrabungen 17
Art. 49 Spiel- und Ruheflächen 17
Art. 50 Energiegewinnung 18
Art. 51 Abfallentsorgung 18
Art. 52 Modell bei Baueingabe 18
Art. 53 Besondere Gebäude 18

9. Schlussbestimmungen 18
Art. 54 Inkrafttreten 18

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Andelfingen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes revidiert am 1. September 1991, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1 Einteilung

Zonen, Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

1. Bauzonen

		ES
Kernzone A	K A	III
Kernzone B	K B	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 2 Geschosse	W2A	II
- Wohnzone 2 Geschosse	W2B	II
- Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse	WG 2	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Geschosse	WG 3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	* III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	III
2. Erholungszone	E	III
3. Freihaltezone	F	II
4. Reservezone	R	-

* Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder -teile mit ES IV

Art. 2 Anordnungen

Anordnungen innerhalb der Bauzonen

1. Bestimmungen über Ausnutzung, Bauweise und Nutzweise
a) Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
b) Besondere Nutzungsanordnungen

2. Weitere Festlegungen
a) Waldabstandslinie
b) Gewässerabstandslinie
c) Arealüberbauung
d) Baumschutz
e) Medienempfangsanlagen
f) Aussichtsschutz.

Art. 3 Zonenplan

Massgeblichkeit

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 sowie für die Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau und Zonenordnung sind die Pläne im Mst. 1:500 und Mst. 1:1000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan Mst. 1:500.

Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Der Kernzonenplan Mst. 1:500 geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor.

Die rechtsverbindlichen Pläne sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

2. KERNZONEN

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K A und K B

Art. 4 Zweck und Nutzweise

Zweck Kernzone A

1 Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.

Zweck Kernzone B

2 Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen.

Zulässige Nutzungen

3 In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, sowie höchstens mässig störendes Gewerbe.

Art. 5 Einordnungsanforderungen

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- 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. 6 Bestehende Bauten, Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

Rot bezeichnete Bauten

1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente ersetzt werden.

Abweichungen

2 Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

Übrige bestehende Bauten

3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

Unterschutzstellungen

4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 7 Neubauten und entsprechende Umbauten

Grundmasse für Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse	max.	2
- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2
- Gebäudehöhe	max.	8.10 m
- Grundabstand	min.	3.50 m

Die Grundrissabmessungen haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.

In extremen Hanglagen können bei guter Einpassung Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligt werden.

Zweites Dachgeschoss

2 Räume im 2. Dachgeschoss sind wenn möglich über die Giebel zu belichten. Bei besonders guter Einordnung kann über Lichtbänder belichtet werden.

Art. 8 Stellung und Form der Bauten

Einordnung

1 Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die charakteristische Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Firstrichtung

2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Strassenabstand

3 Das Bauen bis auf die Strassengrenze kann gestattet oder verlangt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

Art. 9 Dachgestaltung

Grundsatz

Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.

Art. 10 Dachaufbauten

Dachaufbauten

1 Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppgauben und Lukarnen zulässig.

Einordnung

2 Dachaufbauten müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

Farbe und Trauflinie

3 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.

Technische Aufbauten

4 Nach aussen stark in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Übliche Lüftungen und dergleichen sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.

Art. 11 Fassadengestaltung

Gliederung

1 Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.

Fenster

2 Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

Art. 12 Balkone und Lauben

Zulässigkeit

Lauben sind zulässig. Soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden. Wie Lauben dürfen sie nicht über den Dachvorsprung herausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch innenliegende Balkone zulässig.

Art. 13 Verglaste Vorbauten

Gestaltung

Verglaste Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Zudem dürfen sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung, Reklamen

Vorgartenstruktur

1 Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.

Einzelbäume

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

Reklamen

3 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen. Sie müssen sich gut ins Strassen- und Fassadenbild einordnen. An selbstleuchtende Reklamen werden erhöhte Anforderungen gestellt.

Parkierung

4 Garagen und Abstellplätze werden nur zurückhaltend bewilligt. Wo möglich sind Parkplätze in Sammelgaragen zu erstellen.

Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden

Brennbare Aussenwände

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen

Abbruch

1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

Aussenrenovationen und Umgebungs- und Terrainveränderungen

2 Aussenrenovationsarbeiten und Umgebungsveränderungen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen, Einfriedungen und Parkplätze. Dies gilt sinngemäss auch für nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben. Terrainveränderungen sind in der Zone KA ab 0,5 m und in der Zone KB ab 1.0 m bewilligungspflichtig. Auffüllungen um mehr als 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet.

Art. 17 Erleichterung für besonders gute Projekte

Fachbeurteilung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 19 + 20 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten der Beurteilung gehen zulasten der Bauherrschaft.

Diese Kommission wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

Art. 18 Fachgremium

Zusammensetzung

Das Fachgremium wird vom Gemeinderat auf Amtsperiode bestimmt. Es besteht aus folgenden Personen:

- zwei Hochbaufachleuten oder deren Stellvertreter
- einem Vertreter der Baudirektion
- dem Bauvorstand
- dem Bausekretär

2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA

Art. 19 Dachgestaltung

Dachform

1 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 43 ° zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- oder Flachdächer gestattet.

Dachvorsprünge

2 Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen.

Material

3 Die Dächer der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen roten oder braunen Tonziegeln, wenn möglich mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Ortgangziegel sind nicht gestattet. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

Dachaufbauten

4 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

Dachflächenfenster

5 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,35 m² Glaslichtfläche sind zur Belüftung innenliegender Räume und zur Belichtung von Estrichräumen zulässig.

Dacheinschnitte

6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kamine

7 Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in schlanker Form zu gestalten.

Art. 20 Fassadengestaltung

Material und Farbe

1 Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

Wandschirme

2 Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.

Fenster

3 Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten kann die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.
Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und

Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

Fensterläden

4 Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit beweglichen Jalousien auszubilden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Beschattungen zulässig.

Schaufenster

5 Schaufenster sind gegliedert zu gestalten und gut auf das Gebäude abzustimmen. Die Einfassungen können in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden.

2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB

Art. 21 Dachgestaltung

Dachform

1 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 43° und allseitigen Dachvorsprüngen zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- oder Flachdächer gestattet.

Material

2 Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. Ortgangziegel sind verboten.

Dachaufbauten

3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dachflächenfenster

4 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.6 m² Glaslichtfläche sind zulässig.

3. Wohnzonen

3.1 Wohnzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

Grundmasse

	W2A	W2B/ WG2	W3/ WG3
a) Baumassenziffer (m^3/m^2) max.	1,4	1,8	2,5
b) Vollgeschosse max.	2	2	3
c) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	2	2
d) Anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen	1	1	1
e) Gebäudelänge max.	30 m	35 m	45 m

f) Grundabstände				
- kleiner	mind.	4 m	5 m	5 m
- grosser	mind.	7 m	8 m	10 m
g) Gebäudehöhe max.		7.5 m	8.1 m	11.4m
h) Firsthöhe max.		5.0 m	7.0 m	

Art. 23 Dachformen

Dachformen

In den Wohnzonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Art. 24 Nutzweise Wohnzonen

Gewerbebeschränkung

In den Wohnzonen W2A, W2B und W 3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet. (§ 52 PBG)

Art. 25 Gewerbeerleichterung

WG2 und WG3

1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe gestattet.

Gewerbeanteil

2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mind. einem Drittel aller Geschossflächen eine Baumassenziffer von max. 2,2 in der WG2 und von max. 2,7 in der WG3.

4 Gewerbe- (G) und Industriezonen (I)

Art. 26 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

Grundmasse

		G	I
a)	Baumassenziffer (m^3/m^2) max.	3.0	7.5
b)	Gesamtgebäudehöhe max. m	12.0	20.0
c)	Grenzabstand mind. m	4.0	3.5
d)	Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind. m	10.0	12.0

Art. 27 Nutzweise

Zulässige Nutzweisen

In der Gewerbezone G und in der Industriezone I sind nur mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, die nicht unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

Empfindlichkeitsstufen

Zu einzelnen Parzellen oder -teilen ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. In diesen Gebieten sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Verkehr

Nicht gestattet sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

5 Zone für Öffentliche Bauten (Oe)

Art. 28 Massvorschriften

Massvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6 Erholungszone (E)

Art. 29 Zulässige Bauten

Vorschriften

In der Erholungszone E sind nur besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, zulässig. Für Bauten, die nicht besonderen Gebäuden entsprechen, gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

7 Weitere Festlegungen

7.1 Arealüberbauung

Art. 30 Zulässigkeit

Zulässigkeit,

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2A, W2B, W3 und WG3 zulässig.

Arealfläche

Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m² Bauzonenfläche umfassen.

Art. 31 Qualitätsanforderungen

Anforderungen

1 Bei Arealüberbauungen sind die Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung einzuhalten.

Energieverbrauch

2 Arealüberbauungen haben mindestens den MINERGIE® - Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.

Art. 32 Massvorschriften

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer kann in den Zonen W2A und W2B gegenüber der Regelüberbauung um max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden.

Abstände

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Längenbeschränkung

Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Art. 33 Mehrausnützung

Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 20 % der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

7.2 Medienempfangsanlagen

Art. 34 Standortwahl

Unauffälligkeit

Medienempfangsanlagen sollen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu erreichen.

Bewilligungspflicht

In der Kernzone sind diese Anlagen bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig zu platzieren.

7.3 Aussichtsschutz

Art. 35 Aussichtsschutz

Ortsbild Thuruferbereich

Die Aussicht auf das schützenswerte Ortsbild von Andelfingen und auf den Thuruferbereich von den Aussichtspunkten Müliberg und Heiligberg aus darf nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Bäumen und Sträuchern behindert werden.

8. Ergänzende Bauvorschriften

8.1 Abstandsvorschriften

Art. 36 Grundabstände

Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 37 Grenz- und Zusammenbau

Grenz- und Zusammenbau

Der Grenzbau ist beim Anbau an bestehende Gebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

Art. 38 Besondere Gebäude

Mindestanforderungen

Für besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, gelten hinsichtlich der Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

Berechnung Gebäudelänge

Art. 39 In den Wohnzonen sind bei der Berechnung der Gebäudelänge besondere Gebäude nicht mit zu berücksichtigen.

Art. 40 Unterirdische Gebäude

Strassen- und Wegabstand

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.

8.2 Garagen und Abstellplätze

Art. 41 Pflichtparkplätze

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Bei Wohnungen ist pro 100 m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen.

Art. 42 Besucherparkplätze

Anzahl

Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen. Diese müssen öffentlich zugänglich sein.

Art. 43 Lage der Parkplätze

Anforderung

Die Pflichtparkplätze sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

Art. 44 Lage und Abmessung

VSS Norm

Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

Art. 45 Besondere Verhältnisse

Büro-, Gewerbe- und Industriebauten

Bei anderen Nutzungen, im Speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industriebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs.

Art. 46 Kernzone

Ersatzabgabe

Für nicht realisierbare Parkplätze in der Kernzone ist entsprechend §§ 246 ff PBG und Gebührenreglement des Gemeinderates Ersatzabgabe zu leisten oder sich in einer Parkierungsanlage einzukaufen.

Art. 47 Fahrräder und Kinderwagen

Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

8.3 Diverses

Terrainabgrabungen

Art. 48 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die minimal erforderlichen Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. In den Industrie- und Gewerbezonen sind auch betrieblich notwendige Erschliessungen von dieser Beschränkung ausgenommen.

Art. 49 Spiel- und Ruheflächen

Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10% der massgeblichen Grundstücksfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer Lage zu gestalten. Sie sind den Bedürfnissen

entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.
In den Kernzonen kann diese Fläche angemessen reduziert werden.

Art. 50 Energiegewinnung

Zonen

Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.

Art. 51 Abfallentsorgung

Container, Kompostieranlagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Quartierüberbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Containerstandplätze zu errichten und Flächen für Kompostieranlagen auszuscheiden. Es können auch Unterfluranlagen vorgeschrieben werden.

Art. 52 Modell bei Baueingabe

Voraussetzungen

In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und an exponierten Hanglagen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Modell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

Art. 53 Besondere Gebäude

Anrechenbarkeit

Besondere Gebäude sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.
Sie dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m² Grundfläche aufweisen, über 40 m² nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden.

8. Schlussbestimmung

Art. 54 Inkrafttreten

Genehmigung

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 12. August 1987 mit der Teilrevision vom 15. Juni 1994.

Von der Gemeindeversammlung am 10. April 2013 festgesetzt.

Ueli Frauenfelder	Patrick Waespi
Präsident	Schreiber

www.andelfingen.ch