

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 23. August 2016.

Von der Baudirektion am 21. April 2017 mit BDV Nr. 1517/16 genehmigt.



Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Glattfelden
Gemeinderat
Postfach 33
8192 Glattfelden

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG	1
Art. 1 Zweck	1
ZONENVORSCHRIFTEN	1
Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne	1
Art. 3 Zonenordnung	1
A. BAUZONEN	2
KERNZONE K	2
Art. 4 Zweck	2
Art. 5 Rückbau	2
Art. 6 Um- und Ersatzbauten	2
Art. 7 Grundmasse für Neubauten	3
Art. 8 Nutzweise	3
Art. 9 Gestaltung und Einordnung	3
Art. 10 Dachgestaltung	4
Art. 11 Kehrfirste	4
Art. 12 Dachaufbauten	4
Art. 13 Fassadengestaltung	5
Art. 14 Solaranlagen	5
Art. 15 Umgebungsgestaltung	5
Art. 16 Aussenantennen	5
Art. 17 Strassenabstand	5
QUARTIERERHALTUNGSZONE Q	6
Art. 18 Zweck	6
Art. 19 Nutzweise	6
Art. 20 Bauweise	6
Art. 21 Dachgestaltung	6
Art. 22 Rückbau und Ersatzbau	6
WOHNZONEN W	6
Art. 23 Grundmasse	6
Art. 24 Nutzweise	7

WOHN- UND GEWERBEZONE WG	7
Art. 25 Grundmasse	7
Art. 26 Nutzweise	7
Art. 27 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten	7
GEWERBEZONEN G	7
Art. 28 Grundmasse	7
Art. 29 Nutzweise	7
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB	8
Art. 30 Grundmasse	8
B. WEITERE ZONEN	8
Art. 31 Erholungszone A	8
Art. 32 Erholungszone B	8
Art. 33 Erholungszone C	9
Art. 34 Freihaltezone F	9
Art. 35 Kommunale Landwirtschaftszone kLW	9
ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	9
Art. 36 Gebäudelänge und Gesamtlänge	9
Art. 37 Näherbau	9
Art. 38 Grosser und kleiner Grundabstand	9
Art. 39 Mehrlängenzuschlag	10
Art. 40 Verminderter Grundabstand für Besondere Gebäude	10
Art. 41 Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	10
Art. 42 Geschlossene Überbauung	10
Art. 43 Terrassenhäuser	10
Art. 44 Dachgestaltung und Dachaufbauten	11
Art. 45 Kreuz- und Kehrfirste	11
Art. 46 Fahrzeugabstellplätze	11
Art. 47 Spiel- und Ruheflächen	13
Art. 48 Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder	13
Art. 49 Terrainveränderungen	13
Art. 50 Umgebungsgestaltung	14
Art. 51 Containerstellplätze	14

WEITERE FESTSETZUNGEN	14
Art. 52 Naturgefahrenzonen	14
Art. 53 Mobilfunkanlagen	15
Art. 54 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone	15
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
Art. 55 Fachberatung	16
Art. 56 Inkrafttreten	16

Technischer Anhang – Skizzen

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Glattfelden

Die Gemeinde Glattfelden erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

EINLEITUNG

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Glattfelden. Insbesondere liegen ihr folgende Ziele zugrunde:

- Erhalt der natürlichen Umwelt und des ländlichen Charakters,
- Erhalt und Weiterentwicklung des wertvollen Ortsbildes,
- Erhaltung und Schonung natürlicher Ressourcen,
- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung bei einem geordneten und massvollen Wachstum.

ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen gelten der Zonenplan 1:5'000, der Kernzonenplan 1:2'000, der Gewässerabstandslinienplan 1:2'500 sowie die Waldabstandslinienpläne.

Art. 3 Zonenordnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, und es gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

a. Bauzonen		ES ¹
Kernzone	K	III
Quartiererhaltungszone	Q	II/III
Wohnzone A	W/A	II/III
Wohnzone B	W/B	II/III
Wohnzone C	W/C	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III
Gewerbezone A	G/A	III
Gewerbezone B	G/B	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	²

¹ ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

² ES-Zuteilung gemäss Zonenplan

b. Weitere Zonen		ES¹
Erholungszone A	EA	III
Erholungszone B	EB	II
Erholungszone C	EC	II
Freihaltezone	F	-
Kommunale Landwirtschaftszone	kLW	III

A. Bauzonen

Kernzone K

Art. 4 Zweck

- ¹ Die Kernzone bezweckt Schutz und Erhalt von Einheit und Eigenart des Dorfes mit seinem Ortsbild von nationaler Bedeutung und der ländlich geprägten Weiler Zweidlen und Schachen in ihrer typischen Siedlungsstruktur sowie die Einordnung von Um- und Neubauten mit Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen.
- ² Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Bauinventar wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.
- ³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.
- ⁴ Die nachfolgenden Bestimmungen gelten differenziert für die Kategorien „ortsbaulich prägende Gebäude“, „strukturbildende Gebäude“ und „Neubauten“.

Art. 5 Rückbau

- ¹ Der Rückbau von ortsbaulich prägenden oder strukturbildenden Gebäuden wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.
- ² Der Rückbau von Gebäuden, die weder ortsbaulich prägend noch strukturbildend sind, wird bewilligt, sofern ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- ³ Bei inventarisierten Gebäuden bedingen sowohl Rückbau als auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

Art. 6 Um- und Ersatzbauten

- ¹ Die ortsbaulich prägenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Die strukturbildenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil umgebaut oder ersetzt werden.

- ³ Die nicht bezeichneten Gebäude können entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil oder nach Art. 7 umgebaut oder ersetzt werden.
- ⁴ Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegen.
- ⁵ Im Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die örtliche Baubehörde zusätzlich eine Beurteilung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Behörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

- ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		K
Überbauungsziffer	max. %	35
Gebäudehöhe ³	max. m	7.50
Gebäudelänge ³	max. m	30.00
Grosser Grundabstand	min. m	7.50
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00

- ² In dem im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gebiet Stocki in der Kernzone gilt eine maximale Firsthöhe von 6.00 m.

Art. 8 Nutzweise

- ¹ In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe gestattet.
- ² In dem im Kernzonenplan besonders bezeichneten Gebiet sind mindestens zwei Fünftel der zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzten Geschossflächen gewerblich zu nutzen.⁴ Hier sind eine Gebäudehöhe von 8.50 m und eine Gebäudelänge von 40 m zulässig.

Art. 9 Gestaltung und Einordnung

- ¹ Alle Bauvorhaben haben durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit sowie durch die Material- und Farbwahl die herkömmliche charakteristische Bausubstanz und damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes in seinen Grundzügen zu respektieren und zu wahren oder sinnvoll zu ergänzen.
- ² Alle Bauvorhaben haben sich hinsichtlich Gestaltung und Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.
- ³ Abweichungen von Abs. 1 sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bewilligungsbehörde kann zur Beurteilung einen Fachberater gemäss Art. 55 beiziehen.

³ Vorbehaltlich Art. 8 Abs. 2.

⁴ Mit Beschluss des Regierungsrats Nr. 1648 vom 5. Juni 1996 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen, mit Beschluss des Regierungsrats Nr. 1388 vom 2. Juli 1997 nachträglich genehmigt.

Art. 10 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der gebauten Umgebung harmonisch in Einklang zu stehen.
- ² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° zulässig. Bei Neubauten kann der Gemeinderat bei besonders guter Gestaltung Abweichungen zulassen.
- ³ Aufschieblinge mit geringerer Neigung sind zulässig.
- ⁴ Auf Besonderen Gebäuden und eingeschossig angebauten Gebäudeteilen sind Dächer mit geringerer Neigung gestattet. Bei besonders guter Gestaltung sind auch Flachdächer zulässig.
- ⁵ Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 70 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Bei Neu- und Ersatzbauten können bei besonders guter Gestaltung die Dachvorsprünge reduziert oder ganz weggelassen werden.
- ⁶ Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.
- ⁷ Die Dächer sind mit naturbelassenen Tonziegeln in ortsüblicher Farbe zu decken. Glasierte und engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Solaranlagen in Dachziegeloptik können bei guter Gestaltung zugelassen werden.
- ⁸ Bei ortsbaulich prägenden und strukturbildenden Gebäuden sind die Dächer in der Regel mit Biberschwanzziegeln zu decken.
- ⁹ Die Belichtung von Dachgeschossen durch Fenster hat in erster Linie über die Giebelfassade zu erfolgen. Ergänzend, oder wenn keine giebelseitige Belichtung möglich ist, sind zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse einzelne Dachflächenfenster einheitlicher Grösse bis maximal 0.30 m² Glaslicht gestattet. Sie sind sorgfältig anzuordnen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- ¹⁰ Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse wie auch andere Fensterformate können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ¹¹ Offene Dacheinschnitte sind untersagt. Überdachte Einschnitte gelten als Dachaufbauten und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden.

Art. 11 Kehrfirste

- ¹ Kehrfirste sind besonders gut zu gestalten und haben sich gut einzuordnen (vgl. Art. 45).
- ² Neue Kehrfirste sind an ortsbaulich prägenden und strukturbildenden Gebäuden nicht zulässig.

Art. 12 Dachaufbauten

- ¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet. Sie dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.

- ² Zulässig sind Giebellukarnen mit einer Frontfläche von max. 3.00 m² (Aussenmasse), Schleppgauben mit einer Fronthöhe von max. 0.80 m und einer Frontfläche von max. 1.20 m². Auf der gleichen Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbauten gestattet. Bei Neu- und Ersatzbauten können andere Dachaufbauten bewilligt werden, wenn sie sich besonders gut einordnen.
- ³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

Art. 13 Fassadengestaltung

- ¹ Bei Umbauten sollte in der Regel die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonometeil ablesbar bleiben.
- ² Türen und Tore sind in der Regel aus Holz zu fertigen.
- ³ In der Regel sind die Fenster aus Holz oder Holzmetall in der Form eines stehenden Rechtecks zu fertigen. Schaufenster sind davon ausgenommen.
- ⁴ Gewände aus Holz, Stein oder Kunststein, Fensterläden sowie die Unterteilung mit aussen liegenden Sprossen können verlangt werden.
- ⁵ Bestehende Fenster mit Sprosseneinteilung dürfen nicht ohne Bewilligung der Baubehörde durch Fenster ohne Sprossen ersetzt werden.
- ⁶ Grossflächige Verglasungen sind zulässig, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 14 Solaranlagen

In den Kernzonen sind Solaranlagen als Dach- oder Fassadenelemente sorgfältig in die Gebäudehülle zu integrieren.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- ¹ Umschwung, Ausstattung, Ausrüstung und Bepflanzung sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- ² Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.
- ³ Belagsänderungen bei Vorplätzen und Hofräumen sind bewilligungspflichtig.
- ⁴ Vorgärten dürfen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

Art. 16 Aussenantennen

Aussenantennen können bewilligt werden, wenn sie sich unauffällig einordnen und das Recht auf Informationsfreiheit das öffentliche Interesse des Ortsbildschutzes überwiegt.

Art. 17 Strassenabstand

Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf 2.50 m reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

Quartiererhaltungszone Q

Art. 18 Zweck

Das der Quartiererhaltungszone zugewiesene Quartier soll in seiner Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

Art. 19 Nutzweise

¹ Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG, wonach Wohnen und nicht störende Betriebe zugelassen sind.

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist mässig störendes Gewerbe gestattet.

Art. 20 Bauweise

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandene Überbauung ist in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten und kann diesem entsprechend ergänzt werden.

² Bauliche Massnahmen haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen.

Art. 21 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

Art. 22 Rückbau und Ersatzbau

¹ Rückbauten sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

Wohnzonen W

Art. 23 Grundmasse

Zone		W/A	W/B	W/C
Gebäudehöhe	max. m	7.50	7.50	10.50
Firsthöhe	max. m	5.50	7.00	7.00
Gebäudelänge	max. m	30.00	30.00	40.00
Gesamtlänge ⁵	max. m	30.00	35.00	45.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.70	2.30	2.50
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30
Grosser Grundabstand	min. m	8.00	8.00	12.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00	4.00	6.00

⁵ Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung.

Art. 24 Nutzweise

¹ In den Zonen W/A, W/B und W/C sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen von Wohnzonen ist mässig störendes Gewerbe gestattet.

Wohn- und Gewerbezone WG

Art. 25 Grundmasse

Zone		WG
Gebäudehöhe	max. m	8.10
Firsthöhe	max. m	7.00
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge ⁵	max. m	30.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.30
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50
Freiflächenziffer	min. %	15
Grosser Grundabstand	min. m	8.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00

Art. 26 Nutzweise

Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe sind gestattet.

Art. 27 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Höhe von 4.50 m kann der Grenzabstand allseitig bis auf 4.00 m herabgesetzt werden.

Gewerbezone G

Art. 28 Grundmasse

Zone		G/A	G/B
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	6.00	4.50
Gebäudehöhe	max. m	15.00	10.00
Gebäudelänge	max. m	-	50.00
Grundabstand	min. m	5.00	5.00
Gegenüber den angrenzenden Bauzonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von	min. m	12.00	10.00

Art. 29 Nutzweise

¹ Es sind nur mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehrsaufkommen sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.

³ Es gelten darüber hinaus Sonderbauvorschriften gemäss Art. 54.

Zone für öffentliche Bauten öB

Art. 30 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		öB
Gebäudehöhe	max. m	13.50
Grundabstand bei Gebäudehöhe bis 7.50 m	min. m	4.00
Grundabstand bei Gebäudehöhe über 7.50 m bis 10.50 m	min. m	6.00
Grundabstand bei Gebäudehöhe über 10.50 m bis 13.50 m	min. m	8.00

² Zwischen Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Zone öB gelten die Abstandsvorschriften gemäss §§ 260 - 274 PBG.

B. Weitere Zonen

Art. 31 Erholungszone A

¹ Die Erholungszone A dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Anlagen und Bauten.

² Zulässig sind Bauten bis maximal 7 m Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe).

³ Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.

Art. 32 Erholungszone B

¹ In der Erholungszone B sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

² Auf Grundstücken bis zu 150 m² Fläche sind nur Geräteboxen mit einer Grundfläche von maximal 2.00 m² und einer Höhe von maximal 1.50 m sowie Pergolen ohne feste Überdachung zulässig. Auf grösseren Grundstücken ist zusätzlich ein Gartenhaus mit WC-Anbau gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 8 % der Grundstücksfläche betragen, maximal aber 12.00 m² plus 1.00 m² für den WC-Anbau, die Gesamthöhe bis zum First maximal 3.00 m. Vordächer und Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss ausragen.

³ Zusätzlich sind an die Gartenhäuser angebaute zweiseitig offene, gedeckte Sitzplätze bis maximal 6.00 m² Grundfläche zulässig.

⁴ Die Umfassungswände von Gartenhäusern sind in Holz zu fertigen; die Dacheindeckung hat aus Ziegeln, Holz, Metall oder Faserzement zu bestehen.

⁵ Gebäude und Geräteboxen dürfen keine grellen Farben aufweisen.

⁶ Treibhäuser sind nicht gestattet.

⁷ Unterirdische Bauten sind nicht gestattet, ausgenommen eine Lagergrube unter dem Gartenhaus bis zu einer Tiefe von maximal 0.75 m.

⁸ Heizungsanlagen sind nicht gestattet.

⁹ Die Bauten dürfen weder zum Wohnen und Schlafen noch zu Gewerbebezwecken benützt werden.

Art. 33 Erholungszone C

¹ Die Erholungszone C dient der Anlage von Begegnungs-, Spiel- und Ruheflächen.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen mit einer Gesamthöhe von maximal 4.00 m.

Art. 34 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen der §§ 61 - 64 PBG.

Art. 35 Kommunale Landwirtschaftszone kLW

Zulässig sind Nutzungen gemäss § 36 PBG.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 36 Gebäudelänge und Gesamtlänge

Besondere Gebäude werden bei der Gebäudelänge unabhängig von ihrer Grundfläche nicht angerechnet. Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 37 Näherbau

¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.

² Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

³ Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Besonderen Gebäuden bzw. zwischen einem Besonderen und einem Hauptgebäude auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gesamtlänge zusammengerechnet. Sind die Besonderen Gebäude offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren grösste Höhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung (vgl. Skizzen im Anhang).

Art. 38 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. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 39 Mehrlängenzuschlag

- ¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone WG sind bei Fassaden von mehr als 16.00 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.00 m heraufzusetzen.
- ² Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude mit dem Gebäudeabstand im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.
- ³ Dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer maximalen Höhe von 4.50 m haben in der Wohn- und Gewerbezone WG keinen Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

Art. 40 Verminderter Grundabstand für Besondere Gebäude

- ¹ Für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von max. 50.00 m² beträgt der Grundabstand mindestens 1.75 m.
- ² Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.

Art. 41 Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten und Kleinbauten (Höhe maximal 3.00 m, Grundfläche maximal 10 m²) haben gegenüber privaten und kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 42 Geschlossene Überbauung

In allen Bauzonen dürfen die Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden, sofern die zonengemässe maximale Gesamtlänge nicht überschritten wird.

Art. 43 Terrassenhäuser

- ¹ Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig (vgl. Skizzen im Anhang).
- ² Es sind höchstens vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses zugelassen.
- ³ Vorbehaltlich Ziffer 4 darf die Profillinie an keinem Punkt des Gebäudes überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.50 m, gemessen ab dem gewachsenen Terrain parallel zum Hang.
- ⁴ Vordächer und feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen dürfen die Profillinie überragen.
- ⁵ Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überragen.
- ⁶ Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.50 m betragen.
- ⁷ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- ⁸ Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.

Art. 44 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ Dachaufbauten und –einschnitte sind bei Schrägdächern in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Kernzonen-Bestimmungen.
- ² Bei Flachdachbauten dürfen Attikageschosse und Brüstungen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen. Ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss § 292 PBG im ersten Dachgeschoss, ein Dachvorsprung bis max. 30 cm als Fassadenschutz sowie die Erleichterungen gemäss Abs. 5 und 6 (vgl. Skizzen im Anhang).
- ³ Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2 (vgl. Skizzen im Anhang).
- ⁴ Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so dürfen Brüstungen bei Flachdachbauten bis an das maximal zulässige hypothetische Schrägdachprofil heranreichen (vgl. Skizzen im Anhang).
- ⁵ In Attikageschossen sind horizontale Auskragungen gestattet, soweit diese die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die ordentlichen Abstände einhalten. In diesem Fall kann eine Privilegierung im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG nicht geltend gemacht.
- ⁶ Nebst Dachaufbauten sind in Attikageschossen feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen bis maximal 40 % der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.

Art. 45 Kreuz- und Kehrfirste

- ¹ Wenn ein Kreuz- oder Kehrfirst gegenüber der Fassade nicht mindestens um 1.50 m vorspringt, ist er an die maximal zulässige Breite für Dachaufbauten anzurechnen.
- ² Ist der Kreuz- oder Kehrfirst der Fassade deutlich vorgelagert, darf er maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. In diesem Fall wird die Breite der Frontfläche dieser Kehrfirste bei der Bemessung der massgeblichen Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 46 Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind Personenwagen-Parkplätze (PP) oder Garagen zu erstellen, deren Anzahl nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten ermittelt wird. Für die Ermittlung der Bedarfswerte sind alle massgeblichen Geschossflächen (mGF) in Voll-, Unter- und Dachgeschossen anzurechnen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen sowie Trenn- und Aussenwänden.

² Die Zahl der erforderlichen PP ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.

Parkfelder für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 PP/80 m ² mGF; mind. 1 PP/Whg., jedoch nicht mehr als 1.5 PP/Whg.	1 PP für 2 - 5 Whg. 2 PP für 6 - 9 Whg. 3 PP für 10 - 13 Whg. Fortsetzung entsprechend
Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen publikumsorientierte ⁶ nicht publikumsorientierte	1 PP/80 m ² mGF 1 PP /80 m ² mGF (mind. 1 PP pro Betrieb)	1 PP/100 m ² mGF 1 PP/300 m ² mGF
Gewerbe, Industrie	1 PP /150 m ² mGF (mind. 1 PP pro Betrieb)	1 PP/750 m ² mGF
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel, täglicher Bedarf übrige	1 PP/150 m ² mGF 1 PP/200 m ² mGF (mind. 1 PP pro Geschäft)	1 PP/30 m ² mGF 1 PP/70 m ² mGF
Gastbetriebe Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze

³ Falls die Zahl der Arbeitsplätze einer Firma verlässlich bekannt ist, kann die Zahl der Parkfelder über die Arbeitsplatzzahl bestimmt werden. Dabei gilt 0.5 PP/Arbeitsplatz.

⁴ Wenn eine Fläche für zeitlich auseinander liegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist (Mehrfachnutzung) oder über ein Mobilitätskonzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen wird, kann die Zahl der erforderlichen Parkfelder angemessen reduziert werden.

⁵ Die Erstellung von Parkfeldern kann begrenzt oder untersagt werden,

- a) wenn Vorgärten geopfert werden müssten und dies der Wohnqualität zuwiderläuft,
- b) in Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes.

In solchen Fällen muss die Erstellung der Parkfelder ausserhalb des pflichtigen Grundstücks als Einzel- oder in einer Gemeinschaftsanlage erfolgen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Ersatzabgabe gemäss Abs. 10 zu leisten.

⁶ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die traditionelle Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁷ In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze in der Regel nicht strassenseitig, sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen und zu überdecken.

⁸ Bei grossen Parkieranlagen kann die Anzahl der Pflichtparkplätze je nach den örtlichen Verhältnissen angemessen herabgesetzt werden.

⁹ Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach dem zu erwartenden Bedarf im Einzelfall und im Rahmen der jeweils geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

⁶ Wie Praxen, Coiffeur, Banken

¹⁰ Wer die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder auf seinem Grundstück oder in nützlicher Entfernung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich im Umfang der fehlenden Parkfelder an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, sofern eine solche Möglichkeit innert nützlicher Entfernung besteht.

¹¹ Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, einen Beitrag an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Vorschriften für Gemeinschaftswerke nach §§ 223 ff PBG zu leisten.

Art. 47 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

² Sie haben, ausser in der Kernzone, eine Fläche von 1.00 m² pro 15.00 m³ anrechenbare Baumasse aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

⁴ Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

⁵ Die Bereitstellung von Spiel- und Ruheflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern bzw. mit der Gemeinde erfolgen, wenn die Bewilligungsbehörde dies als zweckmässig erachtet. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen, von den Kindern gefahrlos erreicht werden können und im Grundbuch gesichert werden.

Art. 48 Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder

¹ Für Mehrfamilienhäuser sind möglichst in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen und Zweiräder bereitzustellen.

² Bei gewerblich genutzten Bauten mit Publikumsverkehr ist pro 100 m³ Baumasse eine Abstellfläche für Zweiräder zu erstellen.

Art. 49 Terrainveränderungen

¹ Bei Terrainveränderungen bleibt das ursprünglich gewachsene Terrain massgebend. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss § 5a) ABV.

² In den Bauzonen, ausser in der Kernzone und in den Gewerbezononen, darf das gewachsene Terrain um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgefüllt werden.

³ Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

⁴ In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine verträgliche Umgebungsgestaltung gewährleistet ist.

Art. 50 Umgebungsgestaltung

- ¹ Abgrabungen und Auffüllungen haben sich gestalterisch in die Umgebung einzufügen und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1.50 m Höhe sind in der Regel aufzugliedern sowie von unten und oben naturnah zu bepflanzen.
- ² Stützmauern und Böschungen sind naturnah zu gestalten.
- ³ Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Landwirtschaftszone sind möglichst durchlässig, beispielsweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven Wiesen, zu gestalten. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.
- ⁴ Die Umgebung ist möglichst unversiegelt zu belassen und naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei neuen grösseren Überbauungen sind 10 % der Grünfläche ökologisch aufzuwerten.

Art. 51 Containerstellplätze

Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für Container zur Sammlung von Kehr- und Grünabfall vorzusehen und einzurichten.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Art. 52 Naturgefahrenzonen

- ¹ In den Naturgefahrenzonen haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte⁷ und die geltende „Richtlinie Objektschutz“⁸. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden:
 - a. in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau),
 - b. in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderobjekten), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können.
- ³ In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.
- ⁴ Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.
- ⁵ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst die Baute ausreichend geschützt wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁷ Verfügung der Baudirektion vom 11.12.2012

⁸ vgl. „Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Gebäudeversicherung Kt. ZH 1999/2003 (oder nachfolgende Publikation)

Art. 53 Mobilfunkanlagen

- ¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. Darüber hinaus sind in den Gewerbebezonen auch Anlagen für die überkommunale Gesamtversorgung zulässig.
- ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
- 1. Priorität: Gewerbebezonen
 - 2. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil
 - 3. Priorität: Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind
 - 4. Priorität: Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind
- ³ Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlage auch in den Kernzonen und den reinen Wohnzonen zulässig.
- ⁴ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit der jeweils höheren Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 54 Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen

- ¹ Die Grundstücke in den Gewerbebezonen G/A und G/B können alternativ zu den Bestimmungen gemäss Art. 28 und Art. 29 nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden.
- ² Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe. Darin eingeschlossen sind insbesondere Hotel- und Gastronomiebetriebe sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen.
- ³ Es gelten die zonengemässen Grundmasse.
- ⁴ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- Es werden Neubauten oder grössere Umbauten realisiert.
 - es werden die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG erfüllt.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 55 Fachberatung

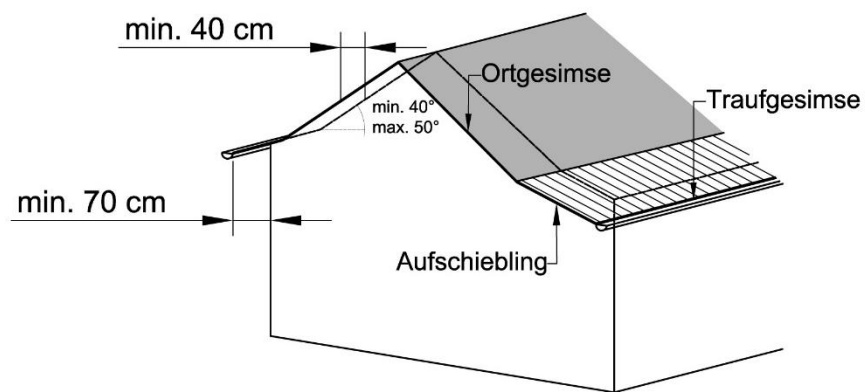
Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.

Art. 56 Inkrafttreten

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

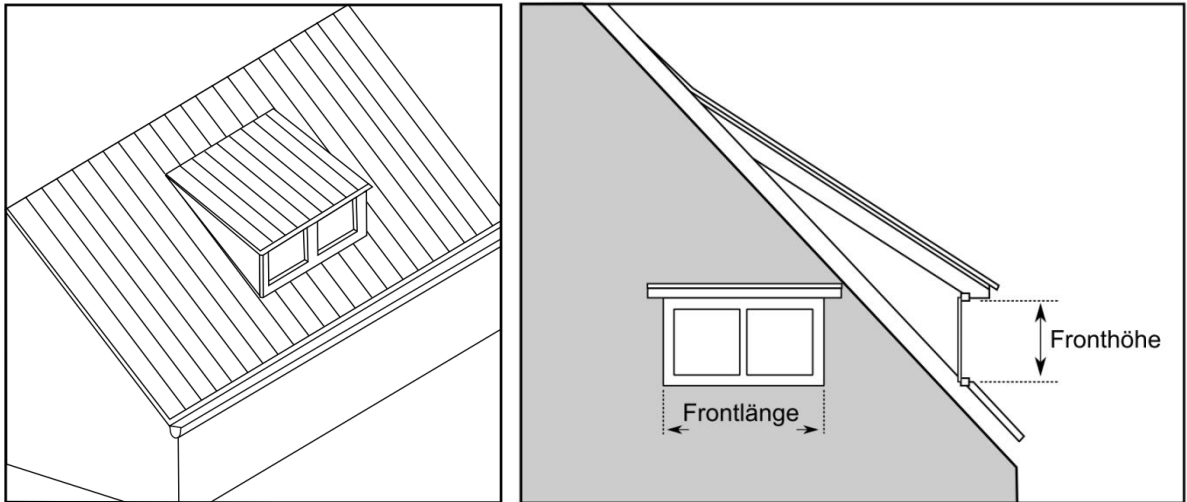
Technischer Anhang – Skizzen

Satteldach in der Kernzone



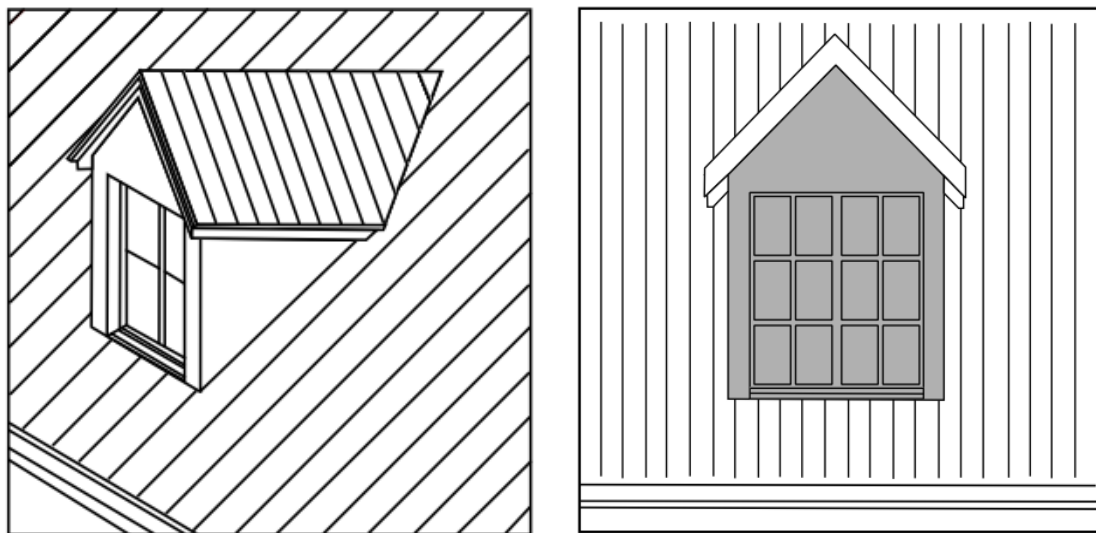
Dachaufbauten

Schleppgaube



Ansicht

Giebellukarne



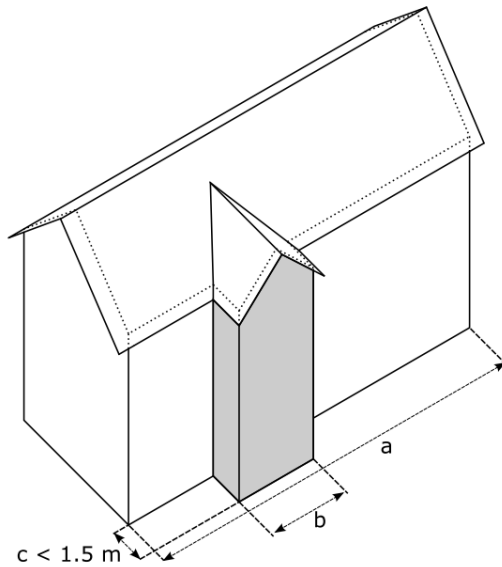
Ansicht

■ Frontfläche

Kehrfirst

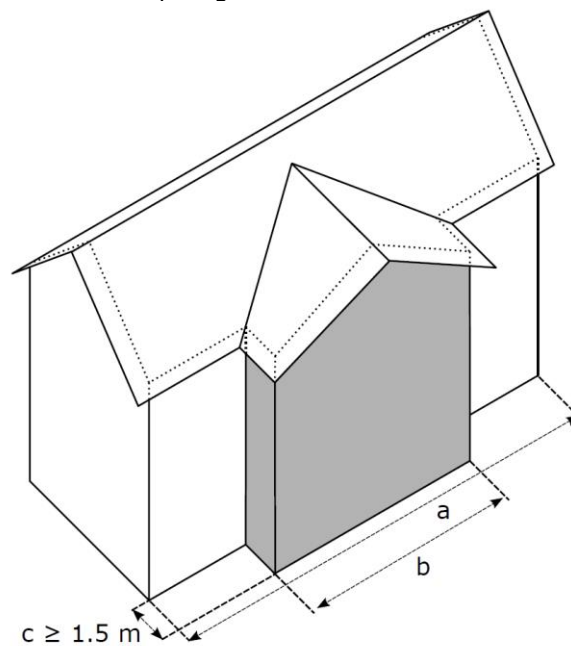
- a: Fassadenlänge
- b: Breite des Kehrfirstes
- c: Fassadenvorsprung

Fassadenvorsprung < 1.5 m:



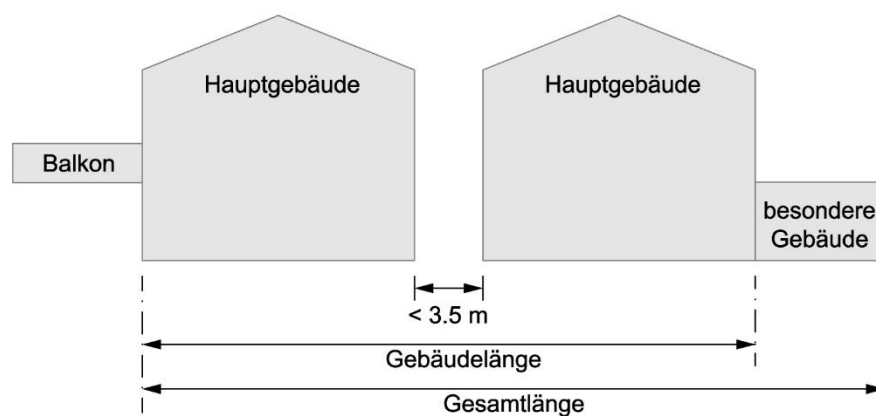
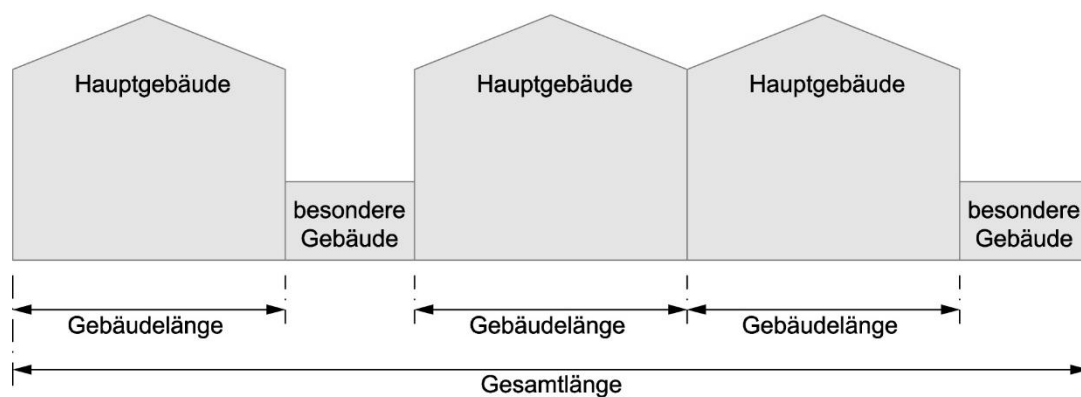
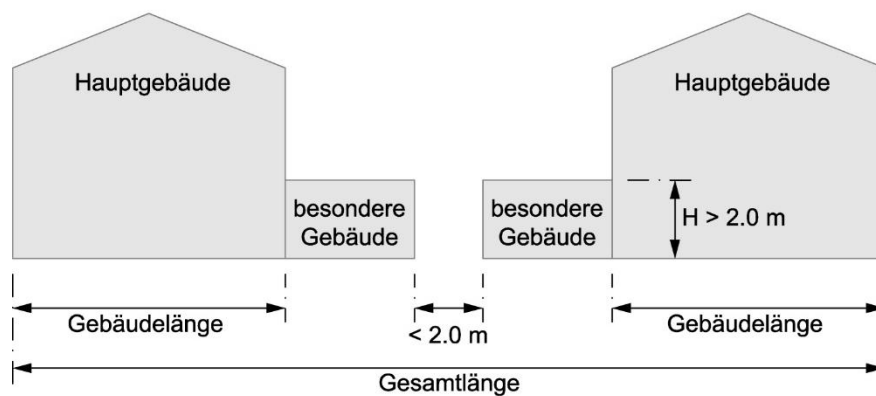
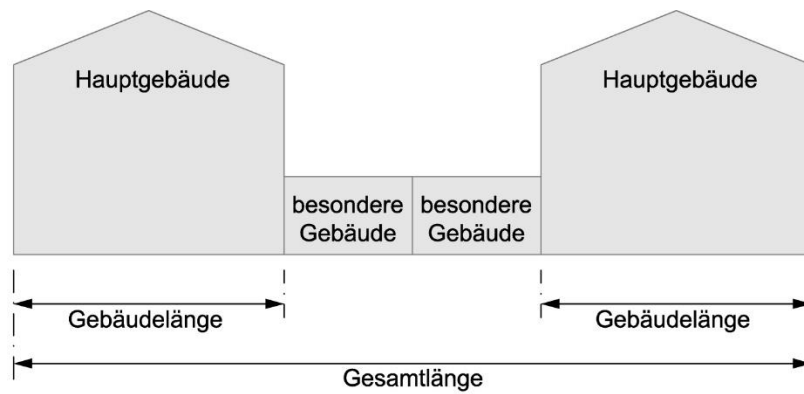
$a/3 - b =$ zulässige Breite für Dachaufbauten

Fassadenvorsprung $\geq 1.5 \text{ m}$:

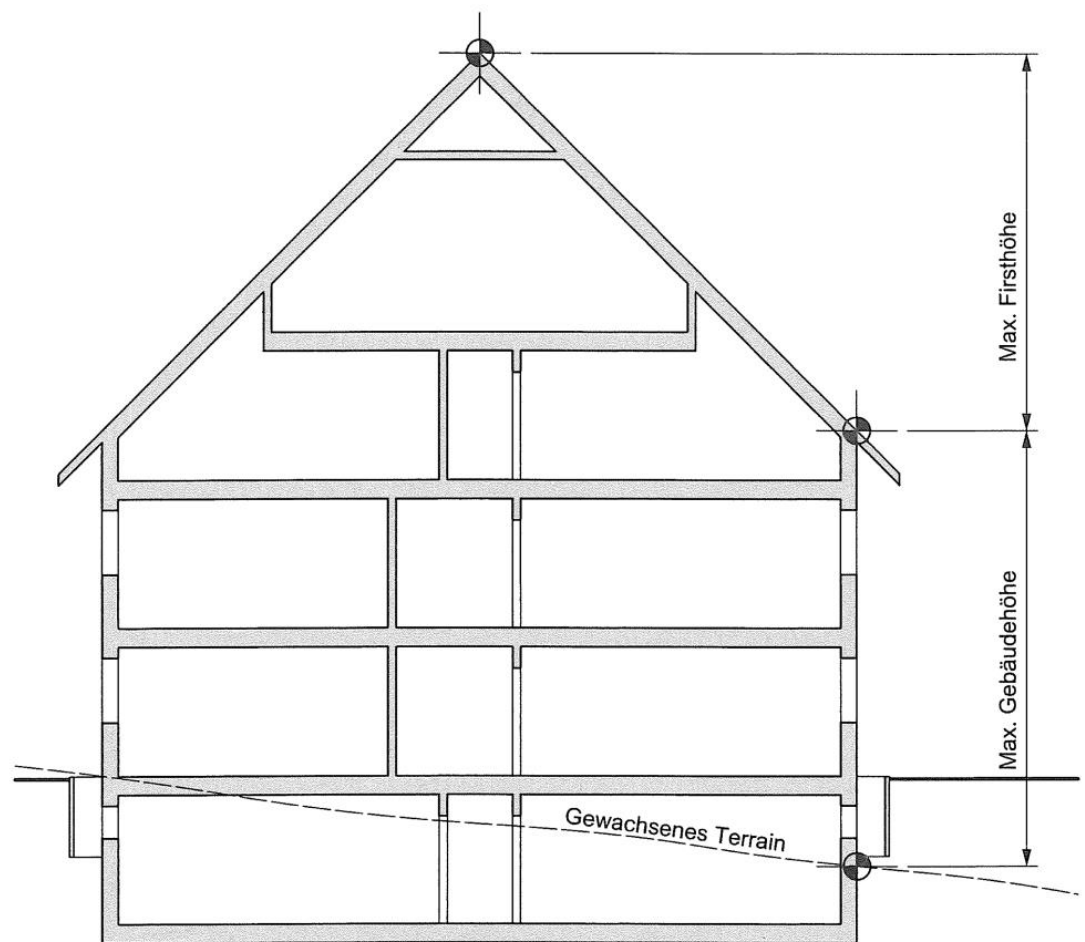


Zulässige maximale Breite des Kehrfirstes: $b = a/2$
 $(a - b)/3 =$ zulässige Breite für Dachaufbaute

Gebäudelänge – Gesamtlänge

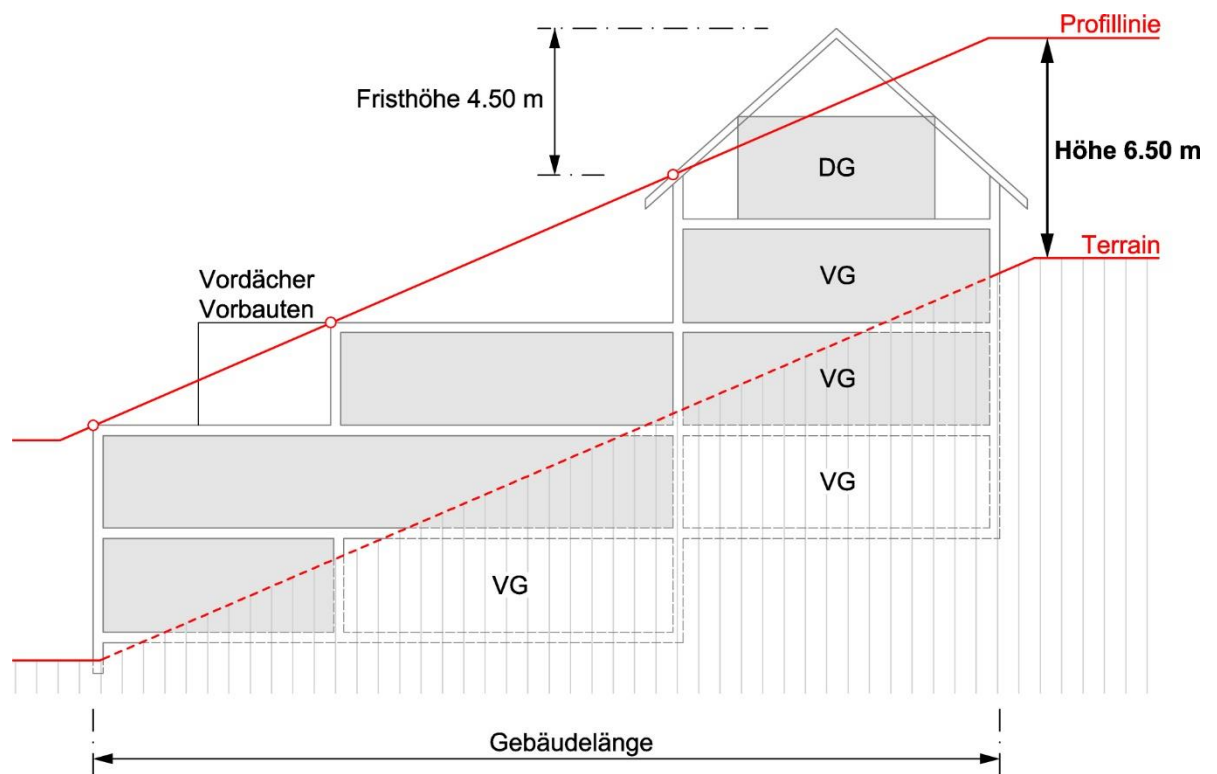


Messweise von Gebäude- und Firsthöhe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)



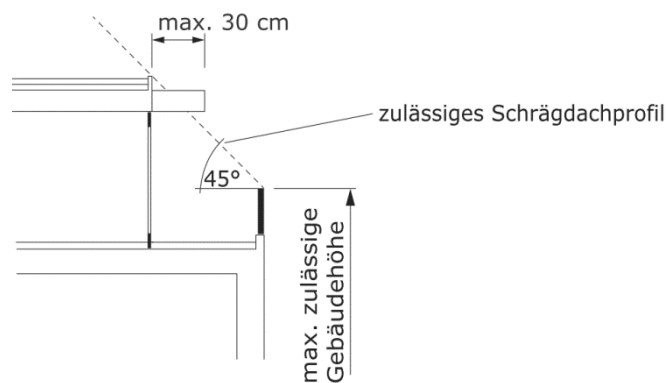
Quelle: Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs und Baurecht (2011) Band 2, Bau- und Umweltrecht (Zeichnung: S. Reimann)

Terrassenhäuser gemäss Art. 43

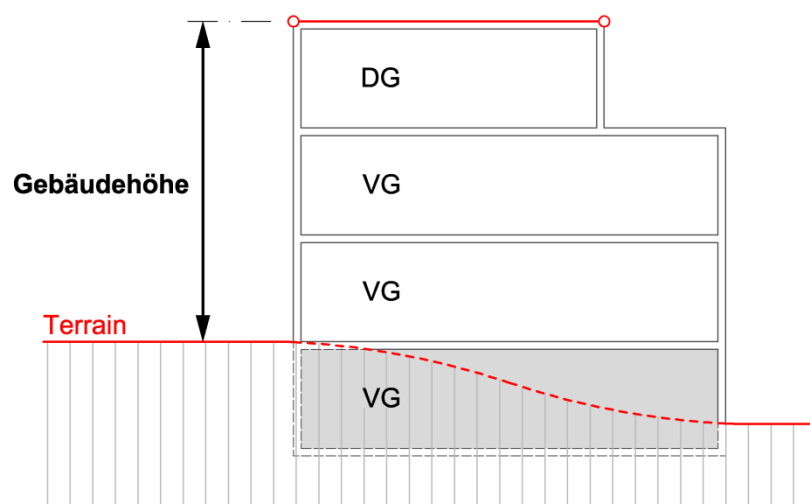


Bauvorschriften zum Attikageschoss gemäss Art. 44

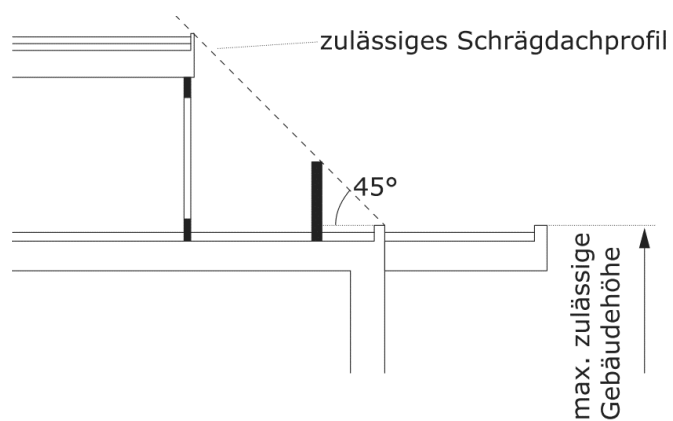
Dachvorsprünge im Attikageschoss gemäss Art. 44 Abs. 2 und 4



Attikageschoss gemäss Art. 44 Abs. 3



Horizontale Auskragung gemäss Art. 44 Abs. 5



Terrassenaufbauten im Attikageschoss gemäss Art. 44 Abs. 6

