

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Mai 1994
und 22. März 1995

Vom Regierungsrat am 24. August 1994 mit Beschluss Nr. 2552
und am 7. Juni 1995 mit Beschluss Nr. 1645 genehmigt

Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. November 2009

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Der Schreiber:

W. Wipf

P. Ringer

Von der Baudirektion
genehmigt am
29.03.2010

BDV Nr. 34 /10

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhaki



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

8450 Andelfingen, 29. September 2009

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der bisherigen BZO sind **fett und kursiv**, bzw. durchgestrichen dargestellt.

	Datum	SB	PL	Dateiname
Erstellung	12.06.09	baf	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_343\pl3343bo_entwurf.doc
Änderungen	02.07.09	baf	baf	Beschrieb
				Tel. ARV

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zonenordnung	3
2 Bauzonen	5
2.1 Kernzone	5
2.2 Wohnzonen W1 A, W1 B, W2 A, W2 B, W2 C, W3, WG2, WG3	10
2.3 Gewerbezone	12
2.4 Zone für öffentliche Bauten (Oe)	13
2.5 Erholungszone (E)	13
3 Weitere Festlegungen	13
3.1 Aussenantennen	13
4 Ergänzende Bauvorschriften	14
4.1 Abstandsvorschriften	14
4.2 Garagen- und Abstellplätze	15
4.3 Diverses	16
5 Inkrafttreten	17

Änderungen sind fett und kursiv dargestellt.

Die Gemeinde HENGART erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter dem Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende BAU- UND ZONENORDNUNG.

1 Zonenordnung

ZONEN	Art. 1	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
		<u>1. BAUZONEN</u> KERNZONE K WOHNZONEN – Wohnzone, 1 Geschoss W1 A Wohnzone, 1 Geschoss W1 B – Wohnzone, 2 Geschosse W2 A Wohnzone, 2 Geschosse W2 B – Wohnzone, 2 Geschosse W2 C – Wohnzone, 3 Geschosse W3 – Wohnzone mit Gewerbebeileitung, 2 Geschosse WG2 – Wohnzone mit Gewerbebeileitung, 3 Geschosse WG3 GEWERBEZONE G ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN Oe ERHOLUNGSZONE E <u>2. FREIHALTEZONE F</u> <u>3. RESERVEZONE R</u>
ZONENPLAN	Art. 2	Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000.

EMPFINDLICH-
KEITSSTUFEN

Art. 3

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone K	III
Wohnzone W1 A	II
Wohnzone W1 B	II
Wohnzone W2 A	II
Wohnzone W2 B	II
Wohnzone W2 C	II
Wohnzone W3	II
Wohnzone gemäss § 52/2 PBG	
mässig störendes Gewerbe zulässig	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III
Gewerbezone	III
Zone für öffentliche Bauten Oe	*
Erholungszone	III
Freihaltezone F	-
Reservezone R	-

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

2 Bauzonen

2.1 Kernzone

UM- UND
ERSATZ
BAUTEN

Art. 4

¹Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss und kubische Form) und des Erscheinungsbildes erneuert, unterkellert, umgebaut oder ersetzt werden.

²Abweichungen und Verbesserungen können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies durch die Wohnhygiene oder den Ortsbildschutz begründet ist.

³Die Bestimmungen des Artikels 5 kommen nicht zur Anwendung.

⁴Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

GRUNDMASSE
FÜR NEUBAUTEN

Art. 5

¹Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2 ¹
c) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1 ²
d) Gebäudelänge	max.	30 m
e) Gebäudehöhe	max.	7,5 m
f) Grundabstand		
- kleiner Grundabstand	min.	4 m
- grosser Grundabstand	min.	8 m
g) Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	2,3

¹ Wohnräume im 2. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseite belichtet werden.

² Anrechenbare Untergeschosse siehe Art. 38 BZO.

²Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

BAUWEISE	Art. 6	Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemässen max. Gebäudelänge gestattet.
----------	--------	--

STELLUNG UND FORM DER BAUTEN	Art. 7	¹Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.
------------------------------------	--------	---

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

DACHFORM UND -NEIGUNG	Art. 8	¹Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.
--------------------------	--------	--

²Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° bis maximal 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

³Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

⁴Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 60 cm und giebelseits min. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

BEDACHUNGS-
MATERIAL

Art. 9

Die Dächer sind mit Tonziegeln oder mit in der äusseren Erscheinung und Farbgebung gleichwertigen Materialien zu decken.

DACHAUFBAU-
TEN UND -EIN-
SCHNITTE,
DACHFLÄCHENFEN-
STER

Art. 10

¹Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich gut in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

²Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

³Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

⁴Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie bei Schleppgauben 1/20 und bei Giebellukarnen 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.

⁵Die Fronthöhe von Schleppgauben darf 1.20 m nicht überschreiten.

⁶Die Trauflinie des Hauptdaches darf mit Ausnahme bei Anbauten im Sinne von besonderen Gebäuden nicht unterbrochen werden.

⁷Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 1,5 % der Dachfläche, pro Fenster 0,50 m² - in hochrechteckiger Form - nicht übersteigen.

⁸Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten Dachaufbauten zulässig.

FASSADEN

Art. 11

¹Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden (Aussentreppen, Lauben, Türen, Tore, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.

²Balkone sind nur als traufseitige Lauben unter dem Dachvorsprung gestattet.

FENSTER

Art. 12

¹Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und müssen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen.

²Es sind die zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden. Es sind Fensterläden anzubringen.

KAMINE

Art. 13

Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

ABBRÜCHE	Art. 14	Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (PBG § 309). Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist.
UMGEBUNGS- GESTALTUNG	Art. 15	¹Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. ²Reklameanlagen sind unauffällig zu gestalten. Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.
NUTZWEISE	Art. 16	In der Kernzone sind Wohnungen, sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

2.2 Wohnzonen W1 A, W1 B, W2 A, W2 B, W2 C, W3, WG2, WG3

GRUNDMASSE

Art. 17

Es gelten folgende Grundmasse:

	W1 A	W1 B	W2 A	W2 B	W2 C	W3	WG2	WG3
a) Baumassenziffer max. [m ³ /m ²]	1,3	1,5	1,3	1,8	2,0	2,6	2,0 ³	2,6 ³
b) Vollgeschosse max.	1	1	2	2	2	3	2	3
c) Gebäudehöhe max. [m]	4,8	6,0	7,5	7,5	7,5	10,5	7,5	10,5
d) Anrechenbare Dachge- schosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	1	1	1	2 ¹	2 ¹	2 ¹	2 ¹
e) Anrechenbare Untergeschosse max.	1 ²	1 ²	-	-	-	-	-	-
f) Gebäudelänge max. m	25	25	25	30		40	30	40
					30			
g) Grundabstände kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	5	5	6	5	6
grosser Grundabstand min. m	10	10	10	10	10	12	10 ⁴	12 ⁴

¹ Wohnräume im 2. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseite belichtet werden.

² Anrechenbare Untergeschosse siehe Art. 35 BZO.

³ Eine allfällige Erhöhung der maximalen Baumassenziffer ist in Art. 21 Abs. 3 BZO geregelt.

⁴ Vor gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen in der WG2 gilt ein allseitiger Grundabstand von 5.00 m; in der WG3 ein solcher von 6.00 m.

BAUWEISE	Art. 18	Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.
GEWERBEBE- SCHRÄNKUNG	Art. 19	In den Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet.
GEWERBEER- LEICHTERUNG IN DEN WOHNZO- NEN MIT MÄSSIG STÖRENDEM GE- WERBE ZULÄSSIG	Art. 20	¹In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen ist mässig störendes⁵ Gewerbe gestattet. ²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile mit nur einem Vollgeschoss beträgt der Grenzabstand 4,00 m.
GEWERBEER- LEICHTERUNG IN DEN ZONEN WG2 + WG3	Art. 21	¹In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. ²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile mit nur einem Vollgeschoss beträgt der Grenzabstand 3,5 m. ³In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 gilt eine Baumassenziffer von max. 2,3, in der WG3 von 2,9, für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen.

⁵ Nicht und mässig störendes Gewerbe siehe Anhang dieser BZO.

DACHFORM UND
-GESTALTUNG

Art. 22

¹Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von min. 21° bis max. 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

²Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

³Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

⁴Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig einzupassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2,0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.

⁵Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach oder Flachdächer gestattet werden.

2.3 Gewerbezone

GRUNDWERTE

Art. 23

¹Es gelten folgende Grundmasse:

	G
a) Baumassenziffer max.	2.5 m3/m2
b) Gebäudehöhe max.	10.5 m
c) Gesamthöhe max.	13.0 m
d) Gebäudelänge max.	80 m
e) allseitiger Grundabstand min.	5 m

²Die Gesamthöhe von Gebäuden gemäss Abs. 1 dürfen eine horizontale Ebene von 453.00 m.ü.M nicht überragen.

BAUWEISE	Art. 24	<i>Innerhalb der Gewerbeazonen ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.</i>
NUTZWEISE	Art. 25	<i>In der Gewerbezone sind nur mässig störende, gewerbliche Betriebe gestattet.</i>

2.4 Zone für öffentliche Bauten (Oe)

GRUNDMASSE	Art. 26	¹ In der Zone Oe gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m. ² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.
------------	---------	--

2.5 Erholungszone (E)

GRUNDMASSE	Art. 27	¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, den Ausbau und den Unterhalt eines Freizeit- und Festplatzes. ² In der Erholungszone sind höchstens eingeschossige Bauten zulässig, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.
------------	---------	--

3 Weitere Festlegungen

3.1 Aussenantennen

AUSSENANTENNEN	Art. 28	¹ Aussenantennen sollen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu erreichen. ² In der Kernzone sind Aussenantennen nicht gestattet, wenn das Interesse des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes jenes der Informationsfreiheit überwiegt.
----------------	---------	--

4 Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

GROSSER UND KLEINER GRUND- ABSTAND	Art. 29	Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der am meisten nach Süden gerichteten längeren Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
MEHRLÄNGEN- ZUSCHLAG	Art. 30	¹In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen WG2 und WG3 mit Gewerbeerleichterung. ²Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 7,00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.
GRENZ- UND ZUSAMMENBAU	Art. 31	Der Grenzbau ist nur beim Anbau an bestehende Hauptgebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder nur wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden, zulässig. Der Grenz- und Zusammenbau von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG bedarf der schriftlichen Zustimmung der Nachbarn.
BESONDERE GEBÄUDE	Art. 32	Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 gilt ein Grenzabstand von 3.00 m.

UNTERIRDISCHE GEBÄUDE	Art. 33	Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6,0 m gegenüber kommunalen Strassen und 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten.
--------------------------	---------	--

4.2 Garagen- und Abstellplätze

MOTORFAHR- ZEUGE, ANZAHL	Art. 34	¹ Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:
-----------------------------	---------	--

Wohnungsgrösse	Abstellplatz
- pro 1- u. 2 1/2-Zimmerwohnung	1
- pro 3- bis 4 1/2-Zimmerwohnung	1,5
- pro Wohnung mit 5- bis 6 1/2-Zimmer	2
- pro Wohnung mit 7 oder mehr Zimmern	3

²In der Kernzone ist bei der Erstellung von Personenwagenabstellplätzen besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Verkehrsaufkommen und den Bedürfnissen im Einzelfall.

³Bei anderen Nutzungen, wie Läden, Gewerbe, Büros usw. oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 400).

⁴Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden.

⁵Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber zwei Abstellplätze - als Besucherparkplätze zu bezeichnen.

⁶Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

FAHRRÄDER UND
KINDERWAGEN

Art. 35

In der Nähe der Hauseingänge von Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche und geeignete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

CONTAINER-
ABSTELLPLÄTZE

Art. 36

Insbesondere bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist in geeigneter Lage ein Abstellplatz für Kehrrichtbehälter, gemäss PBG § 249, zu schaffen.

4.3 Diverses

BESONDERE
GEBÄUDE

Art. 37

¹Besondere Gebäude sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

²Die Gesamtfläche der besonderen Gebäude darf 7 % der massgeblichen Grundstückfläche nicht überschreiten.

ANRECHENBARES
UNTERGESCHOSS

Art. 38

Bei einem anrechenbaren Untergeschoss darf maximal 50 % der gesamten Fassadenfläche sichtbar sein.

UMGEBUNGS-
GESTALTUNG

Art. 39

Auffüllungen um mehr als 1.50 m und Abgrabungen um mehr als 1,25 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

EIGENKOM-

Art. 40

Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und

POSTIERUNG Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und einzurichten.

KINDERSPIEL-PLÄTZE Art. **41** Die gestalteten Spiel- und Ruheflächen der gemäss § 248 PBG nötigen Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 15 % der massgeblichen Grundfläche umfassen.

ENERGIE-GEWINNUNGS-ANLAGEN Art. **42** Abweichungen von den vorgeschriebenen Dach- beziehungsweise Fassadenmaterialien sind für Energiegewinnungsanlagen zulässig, sofern keine Blendwirkungen auftreten.

5 Inkrafttreten

INKRAFTTRETEN Art. **43** Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.