



# **Bau- und Zonenordnung**

**Stand: 1. Dezember 2024**





## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Zonenordnung	6
Art. 1	Zonen und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	6
Art. 2	Massgebliche Pläne	6
3	Mehrwertausgleich	6
Art. 3	Verzicht Mehrwertabgabe	6
4	Bauzonen	7
4.1	Kernzonen K I und Kernzonen K II	7
Art. 4	Zweck und Nutzung	7
Art. 5	Kernzonenplan	7
Art. 6	Um- und Ersatzbauten	7
Art. 7	Übrige Gebäude	8
Art. 8	Besonders gute Projekte	8
Art. 9	Grundmasse	8
Art. 10	Stellung und Form der Bauten	9
Art. 11	Dachgestaltung	9
Art. 12	Dachvorsprünge	9
Art. 13	Bedachungsmaterial	10
Art. 14	Dachaufbauten	10
Art. 15	Dachflächenfenster	10
Art. 16	Dacheinschnitte	11
Art. 17	Fassaden, Fassadenteile	11
Art. 18	Fenster	11
Art. 19	Umgebungsgestaltung	11
Art. 20	Ausgeprägte Platz- und Strassenräume	11
Art. 21	Wichtige Freiräume	12
Art. 22	Brunnen	12
Art. 23	Reklamen	12
Art. 24	Abbruch und Renovation	12
4.2	Wohnzonen Wa 20 und Wb 20	13
Art. 25	Grundmasse	13
Art. 26	Nutzung	13
Art. 27	Dachgestaltung	13
Art. 28	Dachflächenfenster	13
Art. 29	Dacheinschnitte	13
4.3	Zone für öffentliche Bauten	14
Art. 30	Grundmasse	14
Art. 31	Dachform	14



5	Ergänzende Vorschriften	15
5.1	Abstandsvorschriften	15
Art. 32	Grosser und kleiner Grundabstand	15
Art. 33	Mehrlängenzuschlag	15
Art. 34	Gebäudelänge	15
Art. 35	Geschlossene Bauweise	15
Art. 36	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	15
5.2	Abstellplätze	16
Art. 37	Fahrzeugabstellplätze	16
Art. 38	Abstellflächen Fahrräder und Kinderwagen	17
5.3	Diverses	17
Art. 39	Klein- und Anbauten	17
Art. 40	Terraingestaltung	18
Art. 41	Energiegewinnungsanlagen	18
Art. 42	Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze	18
Art. 43	Baumschutz	18
Art. 44	Kehrichtbeseitigung	18
6	Schlussbestimmungen	19
Art. 45	Inkrafttreten	19



## 1 Einleitung

Vorbemerkung

Die Gemeinde Dorf erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalen Recht), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Baugesuche sind bei Vorhaben gemäss der Auflistung des § 309 PBG einzureichen.

Abkürzungen

### Abkürzungsverzeichnis:

BZO = Bau- und Zonenordnung

ES = Empfindlichkeitsstufen

PBG = Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

ABV = Allgemeine Bauverordnung

EFH = Einfamilienhaus

MAG = Mehrwertausgleichsgesetz

mBGF= massgebliche Bruttogeschossfläche

RPG = Raumplanungsgesetz

LSV = Lärmschutzverordnung

§ = Paragraph

§ 238/2 PBG = Paragraph 238 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz

RRB Nrn. = Regierungsratsbeschluss Nummer



## 2 Zonenordnung

Zonen und Zuordnung der  
Lärmempfindlichkeitsstufen

### Art. 1 Zonen und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt, bzw. folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:

Zone	Kürzel	ES
Kernzone	K I	III
Kernzone	K II	III
Wohnzone Wa	Wa 20	II
Wohnzone Wb	Wb 20	II
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
Freihaltezone	F	II

Massgebliche Pläne

### Art. 2 Massgebliche Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan (Verfügung Nr. KS-0195 / 24 vom 23. September 2024) im Massstab 1:5'000 massgeblich und für die Kernzonen der Kernzonenplan im Massstab 1:2'000 (Verfügung Nr. KS-0195 / 24 vom 23. September 2024).

<sup>2</sup> Der Kernzonenplan und die weiteren Ergänzungspläne gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.

## 3 Mehrwertausgleich

Verzicht Mehrwertabgabe

### Art. 3 Verzicht Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.



## 4 Bauzonen

### 4.1 Kernzonen K I und Kernzonen K II

Zweck und Nutzung

#### Art. 4 Zweck und Nutzung

<sup>1</sup> Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und dessen charakteristischen Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns.

<sup>2</sup> In den Kernzonen K I und K II sind Wohnungen, nicht störende und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup> Die Kernzone K I dient dem Erhalt des bestehenden Dorfbildes.

<sup>4</sup> Die Kernzone K II dient der Anpassung an das bestehende Dorfbild.

Kernzonenplan

#### Art. 5 Kernzonenplan

<sup>1</sup> Im Kernzonenplan sind - ergänzend zum Zonenplan - folgende Elemente bezeichnet:

- a. Ortsbildprägende Bauten
- b. Übrige Gebäude
- c. Fassadenbereich
- d. Hauptfirstrichtungen
- e. Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- f. Wichtige Freiräume
- g. Brunnen

Um- und Ersatzbauten

#### Art. 6 Um- und Ersatzbauten

<sup>1</sup> Der Dorfkern soll als solcher erkennbar bleiben. Um- und Ersatzbauten haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan 1:2'000 rot bezeichneten Gebäude sind «**ortsbildprägende Bauten**», welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen. Diese dürfen gemäss Art. 6 BZO nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, der Dachgestaltung, des gesamten Gebäudeprofils und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Kleinere und untergeordnete Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese als Ergebnisse einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten sind, aus Gründen der Wohnhygiene (insbesondere für Sanitärräume), der Sicherheit (z.B. für Treppenanlagen) oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes (z.B. veränderte



Fensteranordnung) nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

<sup>4</sup> Grössere Abweichungen insbesondere bei ortsprägenden Bauten, die über die Fassaden- und Dachgestaltung resp. in Erscheinung tretenden Gestaltungsvorhaben hinausgehen sind für Um- und Ersatzbauten nicht zulässig.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen von Objekten zur Erhaltung des Dorfbildes. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Übrige Gebäude

### Art. 7 Übrige Gebäude

Alle als «**übrigen Gebäude**» im Kernzonenplan eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Neubauten nach Art. 9 BZO sind in Abweichung der bisherigen Lage zulässig, sofern keine Hauptfirstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.

Besonders gute Projekte

### Art. 8 Besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie Grenzabstände zu öffentlichem Grund (Gemeindestrassen) mit Vorbehalt der Verkehrssicherheit bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.

Grundmasse

### Art. 9 Grundmasse

<sup>1</sup> Neubauten haben den Anforderungen gemäss Art. 10 BZO zu entsprechen.

<sup>2</sup> Für Neubauvorhaben gelten folgende Grundmasse in den Kernzonen:

a.	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
b.	Anrechenbare Untergeschosse für gewerbliche Nutzung	max.	1
c.	Fassadenhöhe	max.	7.6 m
d.	Allseitiger Grundabstand	mind.	4 m

<sup>3</sup> Die Gebäudelängen und -breiten haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.



## Stellung und Form der Bauten

**Art. 10 Stellung und Form der Bauten**

<sup>1</sup> In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzone beitragen. Bauten und Anlagen haben sich im massgebenden Ensemble der umgebenden Bauten sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass, Form und Masstäblichkeit der herkömmlichen Erscheinungsmerkmale und Farbgebung am bestehenden Ortsbild zu entsprechen und sollen sich gut in die Umgebung einfügen. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale sollen sie einen angemessenen Bezug zu den bestehenden Altbauten herstellen.

<sup>2</sup> Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- und Freiraumgrenzen ist unter Vorbehalt von der Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig.

<sup>3</sup> Die in dem Kernzonenplan bezeichneten «**Fassadenbereiche**» sind aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Stellung von besonderer Bedeutung. Bei Ersatz- und Umbauten sind Fassadenbereiche zu berücksichtigen. Die Fassadestellung ist bei Ersatzbauten zu übernehmen. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes ist. Kleinere und untergeordnete Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese als Ergebnisse einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten sind.

## Dachgestaltung

**Art. 11 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschiebungen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.

<sup>3</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.0 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als 35°, aber mindestens 15° gestattet.

<sup>4</sup> Soweit der Kernzonenplan für Hauptgebäude prägende «**Hauptfirstrichtungen**» bezeichnet, sind diese einzuhalten.

## Dachvorsprünge

**Art. 12 Dachvorsprünge**

Das Dach ist allseitig vorspringend und ortsbildgerecht auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.



## Bedachungsmaterial

**Art. 13 Bedachungsmaterial**

<sup>1</sup> Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit der Umgebung angepassten Tonziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken.

<sup>2</sup> Im Bereich der Dachvorsprünge traufseits können oberhalb von Fenstern Glasziegel bewilligt werden, wenn sie zu einer erheblichen Verbesserung der natürlichen Raumbelichtung beitragen. Die maximale Breite des Glasziegelfeldes darf nicht breiter als  $\frac{1}{2}$  des dazugehörigen Fensters sein. Die maximale Glasziegelfläche darf höchstens  $0.3 \text{ m}^2$  pro Glasfeld betragen. Werden mehrere Glasfelder vorgesehen, darf die maximale Glasziegelfläche gesamthaft  $1 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.

## Dachaufbauten

**Art. 14 Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind sinngemäss nur in einem Dachgeschoss und nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet.

<sup>2</sup> Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft  $\frac{1}{4}$  der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von  $2.5 \text{ m}^2$ , Schleppegauben eine Konstruktionshöhe<sup>1)</sup> von  $1.4 \text{ m}$  und eine Frontfläche von  $2.0 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mindestens  $1.0 \text{ m}$  senkrecht unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

<sup>3</sup> Die Dachaufbauten sind in Form, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

## Dachflächenfenster

**Art. 15 Dachflächenfenster**

<sup>1</sup> In der Kernzone K I sind einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max.  $0.50 \text{ m}^2$  sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind.  $0.6 \text{ m}$  betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 3% der Dachfläche sein. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

<sup>2</sup> In der Kernzone K II sind einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max.  $0.80 \text{ m}^2$  sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind.  $0.6 \text{ m}$  betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens 5 % der Dachfläche sein.

---

<sup>1)</sup> Die Konstruktionshöhe definiert sich wie folgt: OK Ziegel Hauptgebäude bis OK Ziegel Schleppegaupe plus Zusatzpräzisierung äusserer Fenstersims (max.  $30 \text{ cm}$  horizontal).



Dacheinschnitte	<p><b>Art. 16 Dacheinschnitte</b></p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Fassaden, Fassadenteile	<p><b>Art. 17 Fassaden, Fassadenteile</b></p> <p>Die Materialwahl und Farbgebung haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. Die Brüstungen sind in der Regel in Holz zu gestalten oder zu verkleiden.</p>
Fenster	<p><b>Art. 18 Fenster</b></p> <p><sup>1</sup> Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone K I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden, wenn es dem Gebäude / dem Charakter des Dorfteils entspricht und es sich nicht um ein Ökonomiegebäude handelt. Es sind Fensterläden in ortsüblicher Form anzubringen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 19 Umgebungsgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Die herkömmliche sowie ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen) ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen sind bewilligungspflichtig und auf gute klimatische Verhältnisse hin auszurichten, insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung. Material- und Farbkonzepte sowie detaillierte Umgebungspläne sind bei den Baugesuchen einzureichen. Garagenzufahrten und Abstellplätze sind schonend einzupassen. Die Gestaltung hat gemäss Art. 37 BZO zu erfolgen. Die Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Einzelne Abstellplätze / Besucherparkplätze sind bezüglich Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Tiefgaragen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig einzuhausen /zu überdachen / im Hauptgebäude oder in einen Anbau zu integrieren.</p>
Ausgeprägte Platz- und Strassenräume	<p><b>Art. 20 Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der <b>«ausgeprägten Platz- und Strassenräume»</b> sind mit Bezug auf das Ortsbild als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.</p> <p><sup>2</sup> Es sind vorzugsweise standortgerechte Bäume sowie ortsübliche Einzäunungen zu verwenden.</p>



Wichtige Freiräume

### **Art. 21 Wichtige Freiräume**

Die im Kernzonenplan abgegrenzten «**wichtige Freiräume**» sind als prägende Elemente des Ortsbildes entsprechend zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Autoabstellplätze genutzt werden. Bei einer Unterbauung ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen weiterhin möglich ist. Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.0 m sein.

Brunnen

### **Art. 22 Brunnen**

Die im Kernzonenplan bezeichneten «**Brunnen**» sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.

Reklamen

### **Art. 23 Reklamen**

Reklamen sind nur im Zusammenhang mit einem auf der betreffenden Liegenschaft betriebenen Gewerbe zulässig. Sie sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.

Abbruch und Renovation

### **Art. 24 Abbruch und Renovation**

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen, Änderung der Nutzung von Gebäude oder einzelnen Räumen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaus durch ein rechtskräftiges Ersatzprojekt gesichert ist.



## 4.2 Wohnzonen Wa 20 und Wb 20

### Art. 25 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden Grundmasse:

		Wa 20	Wb 20
a.	Überbauungsziffer %	max. 20	20
b.	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	1
c.	Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	1
d.	Gebäudelänge	max. 20 m	25 m
e.	grosser Grundabstand	mind. 8 m	8 m
f.	kleiner Grundabstand	mind. 5 m	5 m
g.	Fassadenhöhe	max. 4.3 m	7.6 m
h.	Gesamthöhe	max. 10.3 m	13.6 m

Nutzung

### Art. 26 Nutzung

In den Wohnzonen Wa 20 sowie Wb 20 sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens  $\frac{1}{2}$  der gesamten Geschossflächen betragen darf.

Dach- und Gestaltung

### Art. 27 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von  $30^\circ$  -  $45^\circ$  zulässig. Flachdächer sind nicht gestattet.

<sup>2</sup>Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Dachflächenfenster

### Art. 28 Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster instehender Rechteck- form bis zu einer Glasfläche von max.  $0.80 \text{ m}^2$  sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig. Der senkrecht gemessene Abstand vom First muss mind.  $0.6 \text{ m}$  betragen. Die maximale Glasfläche darf höchstens  $5 \%$  der Dachfläche sein.

Dacheinschnitte

### Art. 29 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.



### **4.3 Zone für öffentliche Bauten**

Grundmasse Oe

#### **Art. 30 Grundmasse**

Zulässig ist eine Fassadenhöhe von max. 7.6 m und 1 anrechenbares Dachgeschoss. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Dachform

#### **Art. 31 Dachform**

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht gestattet.

<sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.



## 5 Ergänzende Vorschriften

### 5.1 Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand

#### Art. 32 Grosser und kleiner Grundabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

<sup>2</sup> In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Mehrlängenzuschlag

#### Art. 33 Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind bei Fassadenlängen von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.

<sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7.0 m beträgt.

Gebäudelänge

#### Art. 34 Gebäudelänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge werden Anbauten bis 6.0 m Länge nicht mitgerechnet.

Geschlossene Bauweise

#### Art. 35 Geschlossene Bauweise

In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Unterirdische Bauten und  
Unterniveaubauten

#### Art. 36 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 3.50 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.



## 5.2 Abstellplätze

Fahrzeugabstellplätze

### Art. 37 Fahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup> Es sind mindestens folgende Personenwagen- Abstellplätze zu erstellen:

#### Wohnnutzung

Pro Wohnung bis 3 Zimmer	1 Abstellplatz für Bewohner
Pro Wohnung über 3 Zimmer zusätzlich für Besucher	2 Abstellplätze für Bewohner 10 % der Abstellplätze für Bewohner, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen
Pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze für Bewohner 1 Abstellplatz für Besucher

#### Gastbetriebe: Restaurants, Café

Pro 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz für Beschäftigte*
Pro 10 Sitzplätze	1 Abstellplatz für Kundschaft

#### Verkaufsgeschäfte

Pro 2 Beschäftigte	1 Abstellplatz für Beschäftigte
Pro 30 m <sup>2</sup> mBGF	1 Abstellplatz für Kundschaft
Pro 70 m <sup>2</sup> * Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)	1 Abstellplatz für Kundschaft

#### Gewerbe und Industrie

pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben	1 Abstellplatz für Beschäftigte
Pro 100 m <sup>2</sup> * mBGF (publikumsorientierte DL-Betriebe)	1 Abstellplatz für Kundschaft
Pro 300 m <sup>2</sup> * mBGF (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe)	1 Abstellplatz für Kundschaft

\* gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen», Kanton Zürich

<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen wird der Pflichtbedarf der Bauten und Anlagen fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.



<sup>3</sup> Die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück kann beschränkt oder verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder andere überwiegende Interessen dies erfordern.

<sup>4</sup> Jeder Abstellplatz muss in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein. Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz jedoch als 1 Autoabstellplatz angerechnet werden.

<sup>5</sup> Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind - wenn immer möglich – zusammengefasst in der Randzone anzulegen.

<sup>6</sup> Kann ein Grundeigentümer die notwendigen Auto- Abstellplätze nicht selber schaffen, so ist der Nachweis eines rechtlich gesicherten Ersatzes in nützlicher Entfernung zu erbringen.

<sup>7</sup> Oberirdische Abstellplätze sind grundsätzlich so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (z.B. mittels wasserdurchlässigen Belags: Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen versickert werden kann. Die Abstellplätze dürfen nicht auf die Strasse entwässert werden.

Abstellflächen Fahrräder und  
Kinderwagen

### **Art. 38 Abstellflächen Fahrräder und Kinderwagen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche und überdeckte Abstellflächen für Fahrräder und Spezialfahrräder bereitzustellen. Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der jeweils gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion.

<sup>2</sup> Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen zu erstellen.

### **5.3 Diverses**

Klein- und Anbauten

#### **Art. 39 Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup> Klein- und Anbauten richten sich nach den Anforderungen gemäss § 2a ABV. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen max. eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>2</sup> Die summierte Fläche aller Klein- und Anbauten ist bis 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar. Bei Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche sind bis max. 50 m<sup>2</sup> Klein- und Anbauten nicht anrechenbar.

<sup>3</sup> In der Kernzone K I und K II sind für Klein- und Anbauten auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung als 35° gestattet. Flachdächer sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> In der Wohnzone können Flachdächer gestattet werden.

<sup>5</sup> In der Zone für öffentliche Bauten sind Flachdächer auf Klein- und Anbauten nicht zulässig.



<sup>6</sup> In der Kernzone K I sind die Dächer von Klein- und Anbauten mit Tonziegeln einzudecken. In der Kernzone K II sind alternativen Bedachungsmaterialien zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einordnen.

<sup>7</sup> In der Wohnzone und der Zone für öffentliche Bauten können nebst Tonziegeln auch andere alternative Bedachungs-materialien verwendet werden.

Terraingestaltung

#### **Art. 40 Terraingestaltung**

Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, vorbehältlich strengerer Bestimmungen, höchstens um 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Bauten in Hanglage, Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.

Energiegewinnungsanlagen

#### **Art. 41 Energiegewinnungsanlagen**

Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze

#### **Art. 42 Spiel-, Ruheflächen und Pflanzplätze**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und EFH- Siedlungen sind Spielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze im Freien an geeigneter Lage vorzusehen. Sie sind abseits vom Verkehr an besonnerer Lage anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Grundfläche hat mindestens 5 m<sup>2</sup> pro Zimmer entsprechender Familienwohnungen zu betragen.

Baumschutz

#### **Art. 43 Baumschutz**

<sup>1</sup> Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

<sup>2</sup> Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.

<sup>3</sup> Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume vorzusehen.

Kehrichtbeseitigung

#### **Art. 44 Kehrichtbeseitigung**

<sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Kehrichtentsorgung zu schaffen. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen und zu sichern.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern ist pro 6 Wohnungen 1 Kehrichtcontainer anzuschaffen und zu sichern.



## 6 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

### Art. 45 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die im Rahmen der Gesamtrevision von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 2024 beschlossenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

<sup>2</sup> Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom Dezember 1994 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Juni 2024.

Namens der Gemeindeversammlung Dorf

Patric Eisele

Der Präsident

Ursula Müller

Die Schreiberin

Von der Baudirektion am 23. September 2024 mit Verfügung Nr. KS-0195/24 genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: 29. November 2024.