

Bau- und Zonenordnung

Gemeinde Hagenbuch

Bau- und Zonenordnung

1. Zonenordnung

Zonen

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist:

1. Bauzonen

- Kernzone I KI
- Kernzone II KII

Wohnzonen

- eingeschossige Wohnzone W1 W1
- zweigeschossige Wohnzone W2 W2
- Wohn- und Gewerbezone WG

Zone für öffentliche Bauten Oe

2. Freihaltezone F

Zonenplan

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 sowie die Detailpläne Unterschneit, Mittelschneit, Kappel, Egghof und Hagenstal massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

2.1.1 Kernzonen I und II

Umbau und Ersatz- bauten

Art. 3

Herkömmliche Hauptgebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden, wenn das Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beibehalten werden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

Grundmasse für Neubau- ten

Art. 4

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- a) Vollgeschosse max. 2
- b) Dachgeschosse
bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2
- c) Gebäudehöhe max. 7.5 m
- d) Gebäudelänge max. 30.0 m
- e) Gebäudebreite max. 14.0 m
- f) Allseitiger Grenzabstand min. 3.5 m

Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die erforderliche Belichtung giebelseitig möglich ist.

Nutzweise

Art. 5

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Gebäude zulässig.

Stellung von Neubauten	<p>Art. 6</p> <p>Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich derjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.</p>
Dachneigung	<p>Art. 7</p> <p>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll.</p> <p>Gebrochene Dachflächen (Aufschieblinge) sind gestattet. Deren Neigung hat min. 25° zu betragen.</p> <p>Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>Für untergeordnete Anbauten an Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch Flachdächer zugelassen.</p>
Bedachungs-material	<p>Art. 8</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude, gewerblich genutzte Gebäude sowie für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist, ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.</p> <p>Solaranlagen werden zugelassen.</p>
Dachvorsprünge	<p>Art. 9</p> <p>Das Dach ist vorspringend und in herkömmlicher Weise zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits min. 60 cm, giebelseits min. 30 cm zu betragen.</p>

Dachgestaltung	<p>Art. 10</p> <p>Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in Form von Giebellukarnen mit einer Frontfläche von max. 2.0 m² und Schleppgauben mit einer Höhe von max. 130 cm und einer Frontfläche von 3.0 m² zulässig.</p> <p>In der Kernzone II sind Dachaufbauten nur auf Wohnhäusern zulässig, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erstellt wurden.</p> <p>In der Kernzone II sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.</p> <p>Die Geschlossenheit der Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.5 m² nicht überschreiten.</p> <p>Dacheinschnitte sind in die zulässige Breite für Dachaufbauten einzurechnen.</p>
Fassaden	<p>Art. 11</p> <p>Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende Materialien und Formen zu verwenden, wie Verputz, Holz, Riegel, etc. Reflektierende Materialien sowie ausgefallene und grelle Farben sind unzulässig. Diese Bestimmungen gelten auch für Aussenrenovationen.</p> <p>Die Fenster haben ortsübliche Einfassungen aufzuweisen und sind in der Form eines stehenden Rechtecks zu gestalten. Sie sind mit Sprossen zu versehen. Fensterläden können verlangt werden.</p> <p>Bei Umnutzungen ehemaliger Ökonomiegebäude sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>

Verglaste Bauteile

Art. 12

Unbeheizte, verglaste Vor- und Anbauten wie Wintergärten, verglaste Balkone etc. sind zulässig wenn

- sie sich in Proportionen und Gestaltung gut in das entsprechende Gebäude einfügen,
- die Hauptmerkmale des Gebäudes wie Ziegeldach, herkömmliche Fassadenmaterialien etc. das Erscheinungsbild weiterhin dominieren,
- sie sich im Sinne von § 238 PBG gut in das Strassenbild und in die Ortsansicht einordnen.

Nicht zugelassen sind solche verglasten Bauteile an den gegen die Dorfstrasse, die Oberdorfstrasse und die Strasse im Winkel (von der Dorfstrasse bis zur Gassackerstrasse) gerichteten Fassaden, sowie in allen zu den Strassen ausgerichteten Fassaden in der Kernzone II.

Balkone

Art. 13

Balkone sind in den gegen die Dorfstrasse, die Oberdorfstrasse und die Strasse im Winkel (von der Dorfstrasse bis zur Gassackerstrasse) gerichteten Fassaden sowie in der Kernzone II auf der Traufseite nur in der Form der ortsüblichen Lauben und auf der Giebelseite in die Fassade zurückgesetzt, zugelassen.

Terrain

Art. 14

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.

Abbrüche

Art. 15

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der nachfolgenden Baute (Ersatz- oder Neubaute) gesichert ist.

2.1.2 Zusätzlich für die Kernzone II

Art. 16

In Neu- und Erweiterungsbauten sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude im Ausmass der Zulässigkeit in der Landwirtschaftszone gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz.
- Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendem Gewerbe soweit aus Gründen der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes ein Einbau dieser Räume in bestehende Gebäudekuben nicht möglich ist.

Art. 17

Es dürfen maximal 2 Geschosse zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden. Dachgeschosse dürfen zu diesen Zwecken genutzt werden, wenn weniger als 2 Vollgeschosse vorhanden sind. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wohnhäuser die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erstellt wurden.

2.2 Wohnzonen

Grund-
masse

Art. 18

Es gelten folgende Grundmasse:

	Zone	W1	W2
a) Ausnützungsziffer	max.	20 %	35 %
b) Vollgeschosse	max.	1	2
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	1
d) Untergeschosse* bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	-
e) Gebäudehöhe	max.	4.8 m	8.1 m
f) Gebäudelänge	max.	25.0 m	40.0 m
g) Grenzabstände			
- kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m
- grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m

* weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein

Grosser
und kleiner
Grenzabstand

Art. 19

Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.

Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat aufgrund der Exposition der Hauptwohnräume, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.

Wohnzone W1 Art. 20

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 15° und 45° vorgeschrieben.

Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.5 m² sind zulässig.

Die Flächen im Dach- und Untergeschoss dürfen je zu 50 % zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken ausgebaut werden. Sofern die zulässige Geschossfläche im Vollgeschoss nicht vollständig beansprucht wird, darf die verbleibende Geschossfläche zusätzlich zu diesen 50 % im Dach- und/oder Untergeschoss ausgebaut werden.

Neben Wohnungen sind auch nicht störende Betriebe zulässig.

Wohnzone W2 Art. 21

Für die Hauptdächer sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 25° und 45° vorgeschrieben.

Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.5 m² sind zulässig.

Neben Wohnungen sind auch nicht störende Betriebe zulässig.

2.3 Wohn- und Gewerbezone

Grundmasse

Art. 22

Es gelten folgende Grundmasse:

- a) Baumassenziffer max. 2.5
- b) Vollgeschosse max. 2
- c) Gebäudehöhe max. 7.5 m
- d) Firsthöhe max. 5.0 m
- e) Gebäudelänge max. 30.0 m
- f) Grundabstand min. 4.0 m
(kleiner und grosser)

In dieser Zone gilt eine Gestaltungsplanpflicht zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung.

Dächer

Art. 23

Für Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.5 m² sind zulässig.

Nutzweise

Art. 24

Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf maximal die Fläche eines Geschosses zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Art. 25

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die dort geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.

3. Weitere Bestimmungen

3.1 Abstandsvorschriften

Abstand
gegenüber
Strassen

Art. 26

Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten.

Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II haben gegenüber Gemeindestrassen, private Strassen sowie öffentlichen Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.

Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0.5 m an die Grenze von Gemeindestrassen, privaten Strassen sowie öffentlichen Wegen möglich:

- Leichtkonstruktion
- Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach
- keine seitliche Einwandungen

Besondere
Gebäude

Art. 27

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

3.2 Grenzbau und geschlossene Bauweise

Grundsatz

Art. 28

In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. die geschlossene Bauweise erlaubt, wenn

- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder
- die an eine gemeinsame Grenze anstossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und
- dabei die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Erleichterung,
besondere
Gebäude

Art. 29

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG dürfen gegenüber privaten Nachbargrundstücken an die Grenze gestellt werden, wenn sie

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder gesamthaft nicht mehr als einen Drittel, das einzelne Gebäude maximal aber nicht mehr als 9.0 m, der nachbarlichen Grenze beanspruchen,
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren und
- eine maximale Höhe von 3.0 m nicht überschreiten.

Bei abgeknicktem Grenzverlauf sind diejenigen Teile der nachbarlichen Grenze anzurechnen, die nicht mehr als 30° von der Grenzfassade des Gebäudes abweichen.

3.3 Abstellplätze

Motorfahr-
zeuge

Art. 30

Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzweise der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei

Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.

Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz.

Bei Wohnnutzungen ist folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erstellen:

- 2 Plätze pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmer
- 1 Platz pro Wohnung mit weniger als 3 Zimmer

Pro 3 Wohnungen ist zusätzlich ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 243 Abs. 2 PBG verlangt werden.

Andere Nutzungen

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- pro 6 Sitzplätze in Restaurants,
- pro 50 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.

Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 bewilligt werden.

Bei Bauvorhaben mit grossem Verkehrsaufkommen legt der Gemeinderat im Einzelfall die minimale und maximale Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion fest.

3.4 Solaranlagen

Solaranlagen Art. 31

Solaranlagen werden zugelassen.

3.5 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern

Fahrräder,
Kinderwagen Art. 32

Bei grösseren Überbauungen sind in der Nähe des Haus-
eingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflä-
chen für den Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder
bereitzustellen.

Spiel- und
Ruheflächen Art. 33

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Kinder-
spiel- und Ruheflächen vorzusehen.

Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschoss-
flächen umfassen.

Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Ver-
kehr anzulegen.

Kompostie-
rung, Abfall
entsorgung Art. 34

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbau-
ungen mit sechs oder mehr Wohnungen ist die Erstellung
von gemeinsamen Einrichtungen für die separate Abfall-
entsorgung vorzusehen.

3.6 Inkrafttreten

Art. 35

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

Von der Gemeindeversammlung am 17. Mai.2006 festgesetzt.

Der Gemeindepräsident: K. Sommer

Der Gemeindegeschreiber: R. Jung

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 16. Oktober 2006 mit Beschluss Nr. ARV 154/2006 genehmigt.

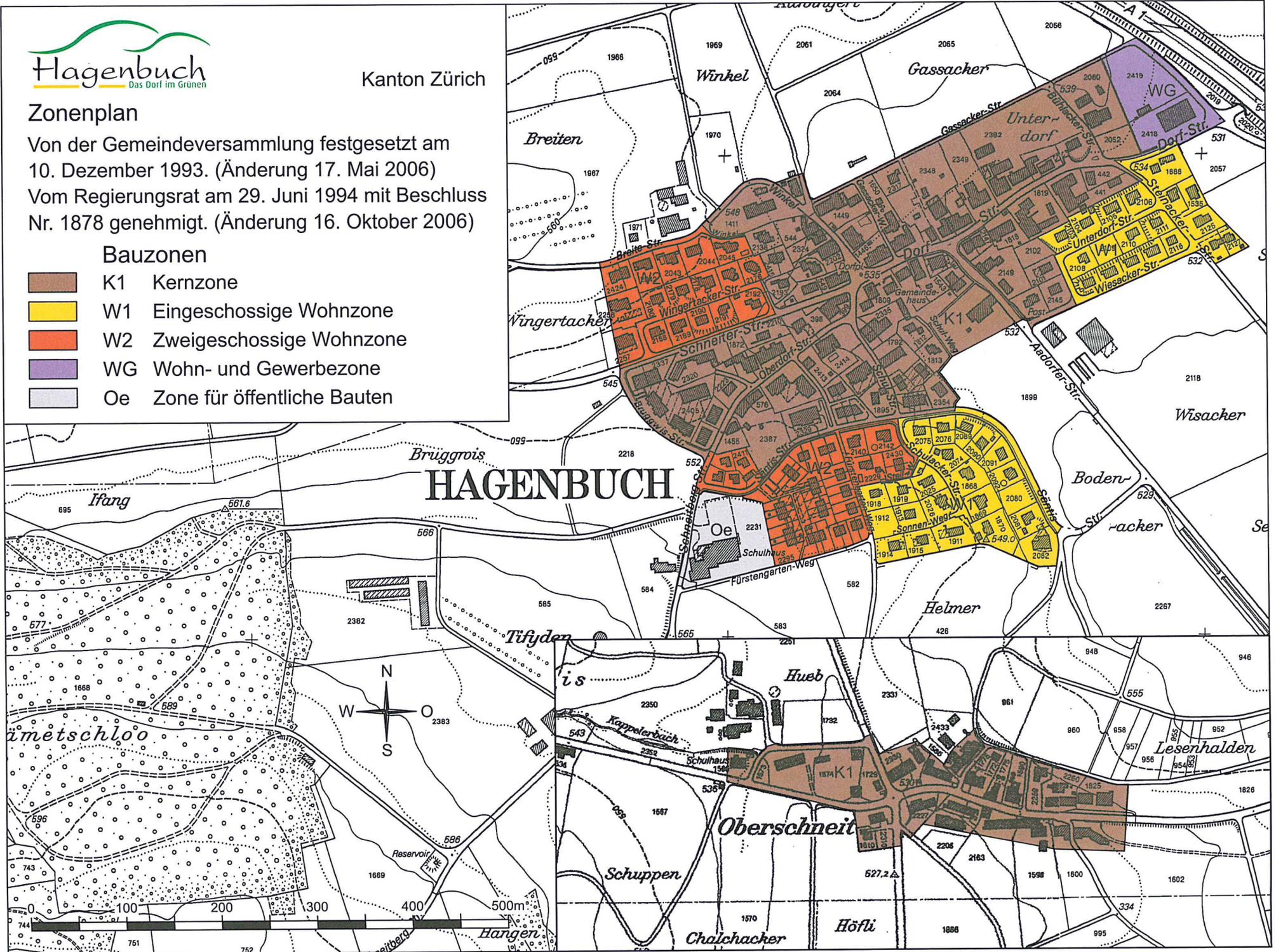
Zonenplan

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
10. Dezember 1993. (Änderung 17. Mai 2006)

Vom Regierungsrat am 29. Juni 1994 mit Beschluss
Nr. 1878 genehmigt. (Änderung 16. Oktober 2006)

Bauzonen

- K1 Kernzone
- W1 Eingeschossige Wohnzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- WG Wohn- und Gewerbezone
- Oe Zone für öffentliche Bauten



Kernzonenpläne

Festgesetzt durch Gemeindeversammlung am
17. Mai 2006.

Genehmigung der Baudirektion: BDV-ARV Nr.154 / 2006
vom 16. Oktober 2006

 Kernzone II

